

Indemnité d'éviction : Le juge doit motiver sa décision de réduire le montant fixé par l'expertise judiciaire (Cass. com. 2019)

Identification			
Ref 45858	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 250/3
Date de décision 20190430	N° de dossier 2018/3/3/221	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés قرارات محكمة النقض, Réduction de l'indemnité, Rapport d'expert, Pouvoir souverain d'appréciation, Obligation de motivation, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Défaut de base légale, Congé pour reprise, Cassation partielle, Bail commercial		
Base légale Article(s) : 62 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)	Source Non publiée		

Résumé en français

Encourt la cassation pour violation de la loi, l'arrêt d'une cour d'appel qui, après avoir ordonné une expertise pour évaluer l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial, réduit le montant proposé par l'expert sans exposer les éléments sur lesquels elle fonde sa propre appréciation, se contentant d'une motivation générale et insuffisante.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الثالث، القرار عدد 3/250، المؤرخ في 2019/04/30، في الملف التجاري عدد 2018/3/3/221

الحمد لله وحده

المملكة المغربية

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بتاريخ : 30 ابريل 2019

إن الغرفة التجارية القسم الثالث بمحكمة النقض في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :

بين : عبد العزيز (ن.)

الساكن (...)

ينوب عنها الأستاذ محمد (ز.) المحامي بهيئة الرباط والمقبول للترافع أمام محكمة النقض

الطالب

وبين : فاطمة (أ.)

الساكنة (...).

المطلوبة

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/01/05 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ محمد (ز.) الرامي إلى نقض القرار رقم 2823 الصادر بتاريخ 2017/05/11 في الملف عدد 2016/8206/2529 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف؛

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه؛

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2019/04/17 ؛

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2019/04/30

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم؛

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الصغير والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد صدوق ؛

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المدعي عبد العزيز (ن.) رفع دعوى عرض فيها أن المدعى عليها فاطمة (أ.) وجهت له إنذارا في إطار الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955 تطالبه فيه بإفراغ المحل التجاري لأجل الاستغلال الشخصي ملتصا تبعا لذلك الأمر بإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري مع حفظ الحق في تقديم المطالب الختامية بعد إنجاز الخبرة. وبناء على المقال الاصلاحى والذي يعرض من خلاله أن الإنذار المتوصل به غير مبني على أساس قانوني ملتصا بتصريحه ببطلانه واحتياطيا الأمر بإجراء

خبرة تقويمية مع حفظ الحق في تقديم المستنتجات الختامية على ضوءها. وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليها مع مقال مضاد والذي تعرض من خلاله أن المقال الأصلي معيب شكلا لتقديم طلب بإجراء خبرة كطلب أصلي ومن ناحية أخرى فإن غير مقبول لتقديم دعوى المنازعة بخصوصه خارج الأجل القانوني المحدد في 30 يوما ملتزمة تبعا لذلك الحكم بعدم قبول الطلبان شكلا واحتياطيا الحكم برفضها موضوعا واحتياطيا جدا الحكم بتسجيل استعدادها لأداء التعويض الكامل عن إفراغ المحل التجاري. وفيما يخص الطلب المضاد الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى أصليا من المحل موضوع الدعوى تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. وبناء على الحكم القاضي بإجراء خبرة عهد بها للخبير زهير (ب.) الذي حدد التعويض الكامل في حالة الإفراغ في مبلغ 467080,00 درهم. وبعد تمام الاجراءات صدر الحكم بأداء المدعى عليها أصليا فاطمة (أ.) لفائدة المدعي تعويضا إجماليا قدره 300.000 درهم مقابل إفراغه من المحل التجاري الذي يكتريه منها. وفي الطلب المقابل بإفراغ المدعي عليه عبد العزيز (ن.) من المحل التجاري موضوع الدعوى هو ومن يقوم مقامه مقابل أداء المكربة فاطمة (أ.) لفائدته التعويض الكامل المحدد أعلاه مع جعل المصاريف مناصفة عن الطرفين ورفض باقي الطلبات. استأنفه عبد العزيز (ن.) استئنافا أصليا ، و فاطمة (أ.) استئنافا فرعيا، وبعد الأمر بإجراء خبرة وتعقيب الطرفين قضت محكمة الاستئناف التجارية بتأييده بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في شأن وسيلة النقض الأولى :

حيث ينعى الطاعن القرار بخرق مهلة الاخطار لرفع دعوى الافراغ، بدعوى أنه من الثابت فقها وقضاء أن مقتضيات مواد قانون 24 ماي 1955 من خلال الفصلين 26 و 27 تلزم طالب الإفراغ توجيه إنذار للمكترى يبين الأسباب الموجبة للإفراغ مع ضرورة احترام الأجل المحدد قانونا. والحال أن الإنذار موضوع الدعوى لتصحيح الإشعار بالإفراغ لم يتضمن التنبيه بالإخلاء المحدد في أجل 6 أشهر اعتبارا أن الفصل 26 من ظهير 24 ماي 1955 يوجب التنبيه المتعلق بفسخ العقد مهلة التنبيه ويرتب البطلان على هذا الإغفال وأن محكمة الدرجة الأولى اغفلت ذلك المعطى من خلال حكمها وأيدته محكمة الدرجة الثانية مما يكون قرارها معرضا للنقض.

لكن حيث ان ما ورد بالوسيلة لم يسبق عرضه على قضاة الاستئناف فهو اثاره جديدة والوسيلة غير مقبولة.

في شأن الوسيلة الثانية :

حيث ينعى الطاعن القرار بخرق مقتضيات الفصل 26 من ظهير 24 ماي 1955، بدعوى أن المحكمة مصدرته جانب الصواب من خلال تأييد الحكم الابتدائي رغم كون الإنذار موضوع تصحيح الإشعار بالإفراغ قد مر عليه أزيد من سنة قبل تحريك الدعوى. ذلك أن الإنذار حرر بتاريخ 2012/11/29 ولم يتم رفع الدعوى إلا بتاريخ 2014/03/04، وهو ما يبين تراخي المطلوبة عن تحريك الدعوى ليسقط معه حقها في رفعها الشيء الذي كان يتعين عليها توجيه إنذار جديد وهو مالم تأخذ المحكمة بعين الاعتبار يجعل قرار معيبا ومعرضا للنقض.

لكن حيث ان ما ورد بالوسيلة لم يسبق عرضه على قضاة الاستئناف فهو اثاره جديدة والوسيلة غير مقبولة.

في شأن الوسيلة الثالثة :

حيث ينعى الطاعن القرار بالحكم بغير ما طلب، وخرق مقتضيات الفصل 3 من ق م م، بدعوى أنه بالرجوع إلى المقال الافتتاحي للدعوى يتضح أن المطلوبة لم تتقدم بطلب فسخ العقد، والتمست افراغ الطاعن من محله موضوع الدعوى. وهذا ما يشكل خرقا لمقتضيات 3 من ق م م، اعتبارا أن المحكمة لم تراعى خلو طلب المطلوبة في النقض من فسخ العقد الرابط بين العارض وطالبة الإفراغ قبل الحكم بإفراغ المحل مما يشكل خرقا للقانون ويكون القرار معرضا للنقض.

لكن حيث ان ما ورد بالوسيلة لم يسبق عرضه على قضاة الاستئناف فهو اثاره جديدة والوسيلة غير مقبولة.

في شأن الوسيلة الرابعة:

حيث ينعى الطاعن القرار بخرق مقتضيات الفصل 62 من قانون المسطرة المدنية، ذلك ان محكمة الاستئناف قد استبعدت الخبرة المنجزة من قبل الخبير نجيب (أ.) وبنيت قرارها على سلطتها التقديرية. وهو أمر غير صحيح لكون المحكمة حينما لجأت لإجراء خبرة تقنية فهي أوكلت المهام لذوي الاختصاص وأن الخبير خلص لتحديد التعويضات المسطرة في تقريره بناء على دراسات وحسابات من خلال موقع المحل ومدة الكراء والسومة الكرائية وحساباته وأرباحه والضرائب المؤداة والاطلاع على دفاتر مسك الحسابات وإجراء عمليات حسابية ليخلص إلى التعويضات المسطرة فيه. وأن محكمة الاستئناف في قرارها الرامي إلى تأييد الحكم الابتدائي دون تعليلها لماذا استبعدت الخبرة المنجزة وماهي مبررات مبلغ 300.000 درهم المعتمد عليه تكون قد خرقت القانون وبالتالي يكون قرارها معرضا للنقض.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أن المحكمة مصدرته أمرت بإجراء خبرة أنجزها الخبير نجيب (أ.) الذي حدد قيمة التعويض عن الافراغ الذي يستحقه الطاعن في مبلغ 700.000 درهم، والمحكمة مصدرته القرار المطعون فيه خفضته الى 300.000 درهم دون أن تبين العناصر التي اعتمدها في ذلك مكتفية بتعليل عام فجاء قرارها متسما بخرق القانون عرضة للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين تقتضيان إحالة الملف إلى نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت بنقض القرار المطعون فيه بخصوص مبلغ التعويض وإحالة الملف إلى نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي متركبة من هيئة أخرى وتحميل المطلوب الصائر.

كما قررت إثبات حكمها بسجلات المحكمة المذكورة إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.