

Indemnité d'éviction : le juge du fond apprécie souverainement les conclusions du rapport d'expertise pour en fixer le montant (Cass. com. 2011)

Identification			
Ref 52349	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1005
Date de décision 20110818	N° de dossier 1687-3-2-2010	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Réparation intégrale, Rejet, Rapport d'expertise, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Evaluation du préjudice, Droit au bail, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour fixer le montant d'une indemnité d'éviction, retient souverainement, sur la base d'un rapport d'expertise, que le préjudice subi par le preneur se limite au coût d'acquisition d'un local similaire. En statuant ainsi, la cour d'appel use de son pouvoir d'appréciation des éléments de preuve qui lui sont soumis, sans être tenue de suivre l'expert dans l'ensemble de ses conclusions ni d'indemniser tous les postes de préjudice évalués.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه ادعاء السيد الجيلالي (أ.) - طالب النقض - أنه توصل بإنذار الإفراغ المحل المكري له والمبين بالمقال لرغبة المكري في خبرة لتحديد الضرر الذي سيلحقه بسبب الإفراغ. وبعد جواب المدعى عليهم، -

المطلوبين في النقص - وتقديمهم لمقال مقابل التمسوا فيه الحكم بالمصادقة على الإنذار وإفراغ المحل المكترى. وبعد أن أمرت المحكمة التجارية بإجراء خبرة أسندت للخبير خالد (ب.). وبعد انتهاء الإجراءات قضت المحكمة المذكورة بالمصادقة على الإنذار وإفراغ العين المكراة مقابل تعويض قدره 200.000 درهم يؤديه الطرف المكرى للمكتري وذلك بحكم استأنفه المكرون وأيدته محكمة الاستئناف مع تعديله بحصر التعويض المحكوم به في مبلغ 120.000 درهم بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في وسيلته الوحيدة: عدم الارتكاز على أساس قانوني أو انعدام التعليل

من حيث أن محكمة الاستئناف أوردت في تعليلها بأن سبب تعديل الحكم المستأنف راجع لما جاء في تقرير الخبير على أساس أن مبلغ 120.000,00 درهم يمكن به اقتناء محل مماثل من حيث الموقع والمساحة، والحال أن الخبير عندما اقترح مبلغ 120.000 درهم كان ذلك فقط كتمن لاقتناء محل آخر ولكن أضاف كذلك مبلغ 120.000 درهم كمصاريف للاقتناء و 10.000 درهم مصاريف تجهيز المحل و 2000 درهم مصاريف نقل البضاعة، وكذلك حدد قيمة تحمل الفرق في قيمة الكراء لمدة 3 سنوات وجب في ذلك مبلغ 34200 درهم وكذلك الربح الضائع عن 3 سنوات الأولى بسبب العمل في المحل الجديد وقدره وتوصل الخبير إلى تحديد ما يستحقه الطاعن من تعويض في مبلغ 250.500,00 درهم والمحكمة اقتضرت فقط على جزء من التعويضات المذكورة والتعويض لا يمكن تجزئته لأن عناصره تكمل بعضها البعض، كما أوردت المحكمة في تعليلها ما يلي أما المحل المراد إفراغه لا يتوفر على العناصر الأساسية من زبناء وسمعة تجارية والحال أن الأصل موضوع النزاع يتوفر على زبناء منذ بداية استغلاله وسمعة تجارية طيبة وأسس به الأصل التجاري منذ 1998-6-25 فجاء تعليلها على هذا النحو مجردا من أي أساس وناقصا.

لكن حيث إن محكمة الاستئناف تحققت من مقدار الضرر الذي سيلحق الطاعن بسبب إفراغه للعين المكراة وذلك عن طريق إجراء خبرة أسندت للخبير السيد خالد (ب.) الذي افاد في تقريره بأن ما يتوفر عليه الطاعن حاليا من عناصر الأصل التجاري سوى حق الكراء. وأنه بسبب الإفراغ سيضطر إلى اقتناء محل آخر وأن قيمة اقتناء محل مماثل تقدر بمبلغ 120.000 درهم والمحكمة قدرت الخبرة لما لها من سلطة في تقييم الحجج واعتبرتها كافية في إثبات الضرر الذي سيلحق الطاعن وصرحت بأن ما يستحقه من تعويض هو مبلغ 120.000 درهم مستعملة في ذلك سلطتها التقديرية ومستأنسة بتقرير الخبير المذكور فجاء قرارها معللا بما فيه الكفاية ومركزا على أساس وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.