

Indemnité d'éviction : le juge du fond apprécie souverainement l'opportunité d'ordonner une contre-expertise (Cass. com. 2020)

Identification			
Ref 45205	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 309/2
Date de décision 20200723	N° de dossier 2018/2/3/1506	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Refus de renouvellement, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, motivation de la décision, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Évaluation, Demande de contre-expertise, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 10 - 27 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Il entre dans le pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond de fixer le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur à bail commercial. Par conséquent, une cour d'appel n'est pas tenue d'ordonner une contre-expertise dès lors qu'elle estime, par une décision motivée, que le rapport d'expertise judiciaire dont elle est saisie contient les éléments suffisants pour lui permettre de former sa conviction sur la valeur de l'indemnité, en considération des critères légaux.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/309، الصادر بتاريخ 2020/07/23 في الملف التجاري عدد 2018/2/3/1506

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/07/25 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ محمد (س.) الرامي إلى نقض القرار رقم 1716 الصادر بتاريخ 2018/04/03 عن محكمة الاستئناف التجارية الدار البيضاء في الملف عدد: 2017/8206/5889.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974 .

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2020/6/25.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2020/07/23.

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

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد انس لوكيلي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

و بعد المداولة طبقا للقانون :

حيث يستفاد من وثائق الملف و القرار المطعون فيه أن المدعي - طالب النقض- تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يكتري من المدعى عليهم محلا تجاريا بسومة شهرية قدرها 720 درهم ، وأنه توصل منهم بانذار في إطار الفصل 27 من ظهير 1955/5/24 يشعرونه فيه برغبتهم في استرجاع المحل من أجل الاستغلال الشخصي و يمنحونه أجل 6 اشهر ، وأنه تقدم بدعوى الصلح و صدر مقرر بفشله ، وأن السبب الذي بني عليه الانذار غير جدي، والتمس الحكم ببطان الانذار و احتياطا باستحقاقه تعويضا يعادل ما سيلحقه من ضرر والأمر بإجراء خيرة لتحديد التعويض و أجاب المدعى عليهم بمقال مضاد جاء فيه أن دفع المدعي لا أساس لها والتمسوا الحكم بإفراغه من المحل موضوع الدعوى ، وأمرت المحكمة بإجراء خيرة انتدبت لها الخبير محمد (م.) الذي أنجز تقريرا حدد فيه التعويض عن الأصل التجاري في مبلغ 204580 د ، وبعد تبادل المذكرات صدر حكم قضى بإفراغ المدعى عليه من المحل الكائن (...) و بأداء المدعى عليهم لفائده تعويضا قدره 204580 درهم و رفض طلب بطان الانذار، استأنفه الطالب أصليا والمطلوبون فرعا ، وبعد تبادل المذكرات وإتمام الإجراءات المسطرية صدر قرار قضى بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطالب على القرار المطعون فيه عدم الارتكاز على أساس قانوني و انعدام التعليل ذلك أنه تمسك أمام محكمة الاستئناف بكون المحكمة الابتدائية لم تلتفت الى ما دفع به بمذكرته بعد الخيرة من وجود خبرات للمقارنة تتعلق بمحلات تجارية تقع في نفس الحي الذي يتواجد به المحل موضوع الدعوى ، و أن ما توصل اليه الخبير المعين غير مبني على أساس سليم و أن المحكمة لم تستجب لطلبه بإجراء خيرة ثانية رغم وجود فرق كبير بين الخيرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية و الخيرة المنجزة من طرف الخبير لحبيب (ش.) المنجزة بناء على طلبه الذي حدد التعويض في مبلغ 768000 درهم كما أدلى بإعلام أداء ضريبة الرسم المهني ونسخة من النموذج - ج- ، و المحكمة لم تلتفت الى الوثائق المدلى بها والى الخبرات الثلاث التي تتعلق بمحلات تجارية تقع بنفس الحي وجاء بذلك قرارها معرضا للنقض الجزئي فيما قضى به من رد الاستئناف الاصلي.

لكن لما كان الأمر يتعلق بالتعويض عن الإفراغ في إطار الفصل 10 من ظهير 55/5/24 و الذي يدخل في تقديره العناصر التي تتأثر بالإفراغ و كذلك ما لحق المكثري من ضرر بسبب رفض تجديد العقد فهو يخضع لتقدير المحكمة و التي لا رقابة عليها في ذلك من طرف محكمة النقض الا من حيث التعليل ، فإنها من خلال تعليلها الذي جاء فيه : (وبالإطلاع على ما جاء في تقرير الخبير السيد محمد (م.) المأمور بها خلال المرحلة الأولى من أجل تحديد التعويض المستحق للمكثري يتبين أن المحل موضوع النزاع يتواجد (...) مساحته 80 متر مربع و به سدة يستغل في أعمال النجارة سومتها الكرائية 720 درهم في الشهر و تجهيزاته عادية و أنه بالنظر لمواصفاته من حيث موقعه وأقدمية كرائته وضعف مقدار السومة الكرائية التي لها تأثير على حق الإيجار وما سيلحق المكثري من خسائر و ما سيفقده من أرباح جراء الإفراغ فإن المحكمة ترى أن التعويض المحكوم به جد مناسب لمعطيات الملف وكذا المحل موضوع النزاع و لا مبرر

للاستجابة لطلب خبرة مضادة) تكون قد استعملت سلطتها مراعية عناصر التقدير الواردة في الفصل 10 المشار اليه و المستخلصة من الخبرة التي استأنست بها و لم يكن من واجبها اجراء خبرة مضادة ما دام قد وجدت في الخبرة التي أمرت بها العناصر الكافية لتكوين قناعتها، فيكون قرارها على النحو المذكور معللا بما يعتبر ردا كافيا عن الوسائل المستدل بها ورفضاً للانتقادات الموجهة الى الخبرة وكان ما استدل به الطالب غير مؤسس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و بتحميل الطالب الصائر.