

Indemnité d'éviction : Le juge du fond apprécie souverainement son montant sans être lié par les conclusions du rapport d'expertise (Cass. com. 2011)

Identification			
Ref 52389	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1161
Date de décision 20110929	N° de dossier 2011/2/3/23	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Reprise pour usage personnel, Rejet, Pouvoir souverain d'appréciation, Moyen nouveau, Motivation des décisions, Irrecevabilité, Indemnité d'éviction, Fixation du montant, Expertise judiciaire, Congé pour reprise, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant souverainement apprécié la valeur de l'indemnité d'éviction due au preneur, la cour d'appel, qui n'est pas liée par les conclusions du rapport d'expertise, justifie légalement sa décision dès lors qu'elle fonde sa conviction sur les éléments factuels contenus dans ce rapport, tels que l'emplacement du local, sa superficie et l'activité qui y est exercée. Est par ailleurs irrecevable le moyen fondé sur un rapport d'expertise privée établi après la décision d'appel et présenté pour la première fois devant la Cour de cassation.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2011/3/10 في الملف 2010/2113 تحت رقم 2011/949 أن الطالب الحسين (س.) تقدم بمقال مفاده: أنه توصل من المدعى عليه ميلود (ع.))

المطلوب) بإنذار في إطار ظهير 24/5/55 يرمي الى إفراغه من العين المكراة لاستغلالها شخصيا، فتقدم بدعوى الصلح صدر على إثرها امر بتاريخ 08/11/20 بعدم نجاح الصلح، وأنه ينازع في الانذار المذكور لعدم تضمينه سومة 340 درهما الحقيقية، والأسباب الجديدة المعتمدة، وأن الهدف هو المضاربة العقارية، ملتصقا لذلك الحكم اساسا ببطان الانذار المبلغ له بتاريخ 08/5/29 وتجديد العقد طبقا للشروط السابقة، واحتياطا الحكم له بتعويض كامل عن الافراغ بعد إجراء خبرة، وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لمقال مقابل يلتزم بمقتضاه المصادقة على الإنذار موضوع النزاع وإفراغه ومن يقوم مقامه من محل النزاع وإجراء خبرة حددت التعويض المستحق في مبلغ 53.500 درهم والتعقيب عليها صدر الحكم في الطلب الأصلي برفضه والحكم على المدعى عليه ميلود (ع.) بأدائه لفائدة المدعى مبلغ 53.500 درهم مقابل إفراغه للأصل التجاري موضوع النزاع. وفي الطلب المقابل: الحكم على المدعى عليه الحسين (س.) بإفراغ المحل موضوع النزاع هو ومن يقوم مقامه وبرفض الباقي، استأنفه الطالب والمطلوب فأيد استئنافا مبدئيا مع تعديله بتحديد التعويض في مبلغ 60.000 درهم بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطاعن على القرار في أسباب النقض، اعتماده على معطى وحيد مؤداه أنه وجه الإنذار مؤسس على سبب الإرجاع للاستعمال الشخصي، وأن الخبرة التي حددت التعويض المقابل في مبلغ 53.000 درهم غير عادلة في تقديره، وأن رواج المحل وفاتورات التعامل تستدعي رفع التعويض الى مبلغ 60.000 درهم مؤكدا انه يملك كل الصلاحيات لذلك بالنظر الى الطابع الاستثنائي للخبرة عملا بالمادة 66 ق م م وانه يدلي بنسخة أصلية من تقرير خبرة حرة تقويمية لمحله قام بها المحل وتجهيزه، مما يقطع بأن المقابل التعويضي عن الافراغ يشمل قيمة الأصل زائد باقي العناصر المذكورة وبجعل التعويض المناسب واجب التحديد في مبلغ 320.000 درهم والأمر الثاني هو أن تلك الخبرة الحرة أعلنت عن قيمة الأصل التجاري لمحله مع العلم أنها أنجزت حاليا وبعد صدور القرار الاستئنافي، ومن المفترض أن تكون الخبرة القضائية المنجزة في أوج رواج المحل التجاري هي الأعلى قيمة مما يطرح السؤال عن مصداقيتها. كما ان المحكمة برفعها للتعويض في مبلغ 60.000 درهم دليل على استبعادها للخبرة القضائية المنجزة بامر منها واقتناعها بأنها لم تكن عادلة. كما أن القرار أكد أن كل ما بالملف مسلم به عدا قدر التعويض والحال أنه نازع في قدر السومة الكرائية المضمنة بالانذار وان القانون مستقر على أن المنازعة في السومة تستلزم قبل البت في الموضوع البت فيها وان غياب ذلك عن الملف يجعل القرار معرضا للنقض.

لكن حيث عن ما استدل به بشأن الخبرة الحرة المنجزة بعد صدور القرار الاستئنافي واقع لم يسبق اثرته أو مناقشته أمام محكمة الاستئناف أثير لأول مرة أمام المجلس الأعلى، فيبقى ما استدل به بشأنها غير مقبول، ومن جهة أخرى فإن محكمة الاستئناف التي نازع أمامها الطرفان في مقدار التعويض المحكوم به ابتدائيا، والتي استأنست بالخبرة المنجزة المأمور بها في المرحلة الابتدائية من طرف الخبير محمد (ع.) باعتبار ان المبلغ المحدد بها غير ملزم لها، وكونت قناعتها من خلال العناصر الواردة فيها، ومنها موقع المحل ومساحته، والنشاط المزاول به، وما سيحصل للمكثري من المطبق في النازلة، باعتبار أن السبب الذي بني عليه الانذار هو الاستعمال الشخصي، واعتبارا للعناصر التي تتأثر بعملية الإفراغ والانتقال الى جهة أخرى، وحددت التعويض المستحق للمكثري عن فقدانه لأصله التجاري استئناسا بالعناصر المذكورة الواردة في تقرير الخبرة، وحيادا على ما اقترحت هذه الأخيرة من تعويض تكون قد حددت التعويض استنادا الى سلطتها التقديرية التي لا رقابة عليها من طرف المجلس الاعلى إلا من حيث التعليل وبما جاء في تعليلها يعتبر كافيا وباعتبار أن السبب الذي بني عليه الانذار هو استرجاع المحل للاستعمال الشخصي وأن مسألة السومة الكرائية لا تأثير لها على انتهاء العقد للسبب المذكور مما لم تكن معه المحكمة في حاجة الى مناقشة ذلك فضلا عن أن ما تمسك به الطالب بخصوص السومة الكرائية لم يتم التمسك به أمام محكمة الاستئناف فيبقى التمسك به أمام المجلس الأعلى غير مقبول، مما تكون معه أسباب النقض في ما عدا ذلك غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.