

**Indemnité d'éviction : Le juge du
fond dispose d'un pouvoir
souverain pour en fixer le
montant, sans être lié par le
rapport d'expertise (Cass. com.
2016)**

Identification			
Ref 53267	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 338/2
Date de décision 20160714	N° de dossier 2016/2/3/48	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Réduction de l'indemnité, Rapport d'expertise, Pouvoir souverain d'appréciation, motivation de la décision, Juges du fond, Indemnité d'éviction, Fixation de l'indemnité, Expertise judiciaire, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

La fixation du montant de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond. Ces derniers ne sont pas tenus de suivre les conclusions du rapport d'expertise et peuvent souverainement en retenir les éléments qu'ils estiment pertinents pour fonder leur décision.

Par conséquent, justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour réduire le montant de l'indemnité proposée par l'expert, motive sa décision en se fondant sur les caractéristiques du local, sa situation géographique et en écartant certains postes de préjudice jugés non pertinents, sans être tenue d'ordonner une contre-expertise dès lors qu'elle estime disposer des éléments suffisants pour statuer.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه عدد 3932 الصادر بتاريخ 15/07/08 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 18206/1877 ادعاء الطاعن السيد محمد (ق.) أنه بتاريخ 2012/08/08 توصل من طرف المطلوب في النقض السيد الجيلالي (س.) بإنذار بالإفراغ في إطار الفصل 6 من ظهير 55/5/24 لرغبته في استغلاله وسلك مسطرة الصلح انتهت بفشله، ويتقدم بمقاله الرامي إلى المنازعة في أسباب الانذار ملتصقا أساسا بالحكم برفضه واحتياطيا إجراء خبرة لتقدير التعويض، وأجاب المدعى عليه بمذكرة مع مقال مضاد ملتصقا بالمصادقة على الانذار وتبعا لذلك الحكم على المكترى بإفراغ المدعى فيه، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير السيد مولاي ابراهيم (ت.) الذي اقترح مبلغ 180:250,00 درهم أصدرت المحكمة التجارية حكما في الطلب الأصلي بأداء المدعى عليه لفائدة المدعى تعويضا كاملا قدره 180.000,00 درهم، وفي الطلب المضاد بالمصادقة على الانذار وعلى المكترى بإفراغ المحل الكائن (...). استأنفه أصليا الطرف المكترى وفرعيا الطرف المكري وأيدته محكمة الاستئناف التجارية وعدلته بتخفيض التعويض المحكوم به الى مبلغ 150.000,00 درهم وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في وسائله مجتمعة بعدم الارتكاز على اساس وانعدام التعليل. ذلك أن الخبير أوضح في تقريره نوع النشاط الممارس بالمحل والمرتبب ببيع الملابس الجاهزة للأطفال، وكون المحل يقع بمنطقة عريقة وتعرف راجا تجاريا مهما، في حين ذهبت المحكمة في تعليلها الى القول بأن المحل يوجد بمدينة وادي زم وهي صغيرة بالمقارنة مع المحلات التجارية الكائنة بالمدن الكبرى خاصة مدينة الدار البيضاء المعروفة بنشاطها الاقتصادي ولم تعلل قرارها تعليلا كافيا فيما يخص تخفيض التعويض معتبرة أن الخواء ينحصر مهمتهم فقط في أخذ رأيهم في بعض.

لكن لما كان المكترى محقا في التعويض عن العناصر التي تتأثر بعملية الإفراغ ويدخل في ذلك نقل نشاطه الى جهة أخرى، والاتصال بالزبناء والخسارة الحقيقية وما فاتته من كسب وذلك في إطار ما يخوله إياه الفصل العاشر من ظهير 55/5/24، ولا يؤخذ بعين الاعتبار في تقدير التعويض العناصر التي لن تتأثر بعملية الإفراغ، ولما كان مبلغ التعويض المحكوم به عن الإفراغ يخضع لتقدير المحكمة، وأن هذه الأخيرة غير ملزمة بأخذ رأي الخبراء ولها أن تأخذ من الخبرة ما تراه مناسبا ومطابقا للواقع والقانون وسلطة المحكمة في ذلك لا تخضع لرقابة محكمة النقض الا من حيث التعليل فإنها من خلال تعليلها الذي جاء فيه < تكون قد عللت قرارها بما يكفي لتبريره ولم يكن من واجبها إجراء خبرة مضادة مادامت قد وجدت في الخبرة الأمور بها العناصر الكافية التي مكنتها من تحديد التعويض في المبلغ المحكوم به الأمر الذي يجعل ما استدل به الطاعن على غير اساس ./.>

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر .