Indemnité d’éviction : Le pouvoir souverain du juge n’exclut pas l’obligation de motiver le rejet d’un rapport d’expertise (Cass. com. 2003)

Identification			
Ref 17579	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 789
Date de décision 25/06/2003	**N° de dossier** 52/3/1/2001	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Bail, Commercial	**Mots clés** نقض القرار لنقصان التعليل, Censure de la cour d'appel, Défaut de base légale, Expertise judiciaire, Fixation du montant de l'indemnité, Indemnité d'éviction, motivation de la décision, Perte subie et gain manqué, Cassation pour défaut de motivation, Pouvoir souverain d'appréciation du juge, انعدام التعليل, تحديد التعويض, تعليل القرار, تقرير الخبير على سبيل الاستئناس, خبرة قضائية, خسارة لاحقة وكسب فائت, سلطة المحكمة في تحديد التعويض, إنذار بالإخلاء, Bail commercial
Base légale Article(s) : 10 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal	**Source** Revue : مجلة الملف | N° : 3 | Année : 2004 ابريل | Page : 187

Résumé en français

En matière d'indemnité d'éviction commerciale, si les juges du fond ne sont pas liés par les conclusions d'une expertise judiciaire, leur pouvoir souverain d'appréciation ne les dispense pas de motiver leur décision lorsqu'ils s'en écartent.

La Cour suprême censure ainsi l'arrêt d'une cour d'appel qui, pour fixer une indemnité inférieure à celle préconisée par l'expert, s'est bornée à qualifier le rapport d'excessif sans exposer les critères concrets sur lesquels elle a fondé son propre calcul. En omettant de justifier sa décision au regard des éléments factuels du préjudice, notamment la perte subie et le gain manqué par le preneur conformément à l'article 10 du Dahir du 24 mai 1955, la juridiction du second degré a entaché son arrêt d'un défaut de motivation équivalant à son absence, justifiant la cassation.

Résumé en arabe

استبعاد تقرير الخبرة وتحديد التعويض المستحق عن حرمان المكتري من اصله التجاري دون ابراز العناصر الكافية المعتمد عليها يجعل القرار ناقص التعليل وموجبا للنقض.

Texte intégral

قرار عدد : 789 – المؤرخ في :25/6/03 – ملف تجاري عدد : 52/3/1/2001

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يؤخذ من عناصر الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالجديدة بتاريخ 13/5/2000 في الملف 6/119/2000 ادعاء الطاعنين ورثة مجيد يحيى وهم وضاح مينة بنت اسماعيل 2) مجيد محمد 3) مصطفى 4) العياشي – خديجة – زبيدة – مراد – توفيق- ثورية، انهم توصلوا من المطلوبة الشركة المدنية العقارية العتبة في شخص ممثلها القانوني بانذار بالاخلاء في إطار ظهير 24/5/55 وأقاموا دعوى المصالحة صدر فيها مقرر بعدم نجاح الصلح ملتمسين في إطار الفصل 32 من الظهير الحكم بعدم صحة الإنذار واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق لهم بمقتضى الفصل 10 من الظهير وأصدرت المحكمة قرارا بإجراء خبرة على يد الخبير الفردوس وبعد انجازها وادلاء الطرفين بمستنتجاتهما امرت المحكمة بإجراء خبرة مضادة على يد الخبير بوشامة الذي حدد التعويض في مبلغ 300.000 درهم وتقدمت المدعى عليها بمذكرة مع طلب مضاد مفاده ان المدعين يستغلون المحل المكترى كمحل للسكنى ويمارسون فيه عدة انشطة كورشة لاصلاح هياكل السيارات وتربية الدواجن والنشاط المسموح به هو مكانيك السيارات وان تغيير معالم المحل يبرر طلب افراغهم بدون تعويض واحتياطيا فان الخبير لم يعتمد العناصر الحقيقية ملتمسة الحكم بالإفراغ ورفض الطلب الاصلي والقول بان خبرة بوشامة تتسم بالمبالغة.....

وبعد تبادل المذكرات وتمام الإجراءات قضت المحكمة بالمصادقة على خبرة بوشامة والحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعين بتاريخ14/3/96 والحكم بافراغهم هم ومن يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بشارع محمد الخامس رقم 152 – الجديدة مقابل تعويض قدره (120.000 درهم) وبرفض باقي الطلبات بحكم استانفه ورثة مجيد استئنافا اصليا والشركة استئنافا فرعيا وقضت محكمة الاستئناف بتاييد الحكم المستأنف.

حيث يعيب الطاعنون على المحكمة في الوسيلة الثانية انعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس ذلك انها اعتمدت فيما قضت به على كون خبرة السيد الفردوس أنجزت خرقا لمقتضيات الفصل 63 م م وعلى كون خبرة بوشامة غير موضوعية وعلى كون تقارير الخبراء يؤخذ بها على سبيل الاستئناس ولم تبين المعايير والاسس التي اعتمدتها في حصر التعويض في 120.000 درهم وان مشرع ظهير24/5/55 الزم المحكمة في الفصل 10 ان تعتبر وقت تحديد التعويض ما سيحصل للمكتري من خسائر وما سيفقده من ارباح وان القرار جاء منعدم التعليل مما يعرضه للنقض.

حقا فان المحكمة لئن كانت لها السلطة في تحديد التعويض المستحق عن حرمان المكتري من اصله التجاري وتاخذ بتقرير الخبرة على سبيل الاستئناس فقط فانها تكون ملزمة بتعليل ما انتهت إليه تعليلا قانونيا ينسجم مع معطيات الملف والمحكمة عندما عللت قرارها بان خبرة بوشامة جاءت غير موضوعية وان المبلغ الذي خلص إليه غير مبني على أساس سليم ويتسم بالغلو... » دون ان تبرز في تعليلها العناصر الكافية المعتمدة في تحديد التعويض عما سيلحق الطاعنين من خسارة وما سيفوتهم من كسب خاصة وان الحكم

الابتدائي المؤيد من طرفها لم يدخل بدوره ذلك في الاعتبار. تكون قد جعلت قضاءها ناقص التعليل الموازي لانعدامه وكان مانعته الوسيلة الثانية واردا على القرار يستوجب نقضه.

لهذه الأسباب

قض المجلس الأعلى بنقض وابطال القرار المطعون فيه واحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبة في النقض الصائر.

كما قرر اثبات حكمه هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة احمد بنكيران والمستشارين السادة : جميلة المدور مقررة وبودي بوبكر ومليكة بنديان وسعد مومي اعضاء وبمحضر المحامية السيدة لطيفة ايدي وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم ايت علي.