

Indemnité d'éviction : les salaires des employés et les frais de réinstallation du preneur sont exclus de son calcul (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 43927	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 99/2
Date de décision 18/02/2021	N° de dossier 2018/2/3/803	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Usage personnel, Salaires des employés, Préjudice réparable, Perte de clientèle, Indemnité d'éviction, Frais de réinstallation, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Droit au bail, Défaut de motifs, Congé pour reprise, Cassation, Calcul de l'indemnité, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Si l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial couvre les préjudices résultant de l'éviction tels que la perte de la clientèle, la réputation commerciale et le droit au bail, elle n'inclut ni la rémunération des employés, ni les frais accessoires liés à la recherche et à l'aménagement d'un nouveau local. Par suite, encourt la cassation pour défaut de motifs l'arrêt d'une cour d'appel qui homologue un rapport d'expertise et fixe l'indemnité d'éviction sans répondre aux conclusions du bailleur qui contestaient l'intégration de ces éléments non indemnifiables dans le calcul de l'expert.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الثاني، القرار عدد 2/99، المؤرخ في 2021/02/18، ملف تجاري عدد 2018/2/3/803 بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/04/05 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ عبد القادر (ك.) الرامي إلى نقض القرار رقم 4816 الصادر بتاريخ 2017/10/03 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد :

.2016/8206/3286

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 : 2021/01/28.
و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/02/18.
و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.
وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق
وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبين في النقض ورثة الميلودي (ر.) تقدموا بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم توصلوا من الطاعن إبراهيم (ف.) بتاريخ 2015/02/05 بإنذار بالإفراغ في إطار ظهير 24 ماي 1955 بني على سبب الاستعمال الشخصي ، وأنهم باشروا دعوى الصلح التي انتهت بعدم نجاحه وبموجب هذه الدعوى ينازعون في سبب الإنذار باعتباره سبب غير جدي والتمسوا بطلان الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل مقابل الإفراغ ، وبعد جواب المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مقابل أكد من خلالها رغبته في استرجاع محله لاستعماله شخصيا والتمس المصادقة على الإنذار وإفراغ المدعين ومن يقوم مقامهم أو بإذنهم من المحل التجاري الكائن (...)، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير المختار (ر.) الذي اقترح تعويضا قدره 390.700 درهم وتعقيب الطرفين ، صدر حكم تحت عدد 3635 بتاريخ 2016/04/13 بالمصادقة على الإنذار والحكم بإفراغ المدعين ومن يقوم مقامهم أو بإذنهم من المحل التجاري المدعى فيه مقابل تعويض قدره 250.000 درهم يؤديه لهم المدعى عليه ورفض باقي الطلبات . استأنفه المدعى عليه استئنفا أصليا والمدعى عليهم استئنفا فرعا ، وبعد إجراء خبرة جديدة والتعقيب ، أيدته محكمة الاستئناف التجارية مع تعديله برفع مبلغ التعويض المحكوم به إلى 330.000 درهم بقرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطاعن على المحكمة في وسائله العشرة مجتمعة انعدام التعليل ، بدعوى أنه تمسك أمامها بعدة دفوع تتعلق باستبعاد الخبرة المعتمدة لكون الخبير لم يتقيد بالنقط المحددة له في القرار التمهيدي ، وان النشاط التجاري المزاول حاليا وهو بيع الأثاث المستعمل ليس هو المقيد بالسجل التجاري ، وانه أدلى للخبير بمعاينة لأنواع النشاط المستعمل تثبت أن التصريح الضريبي لا يتجاوز مبلغ 9.600 درهم سنويا ، وان الخبير ذكر زورا بأن المحل يتواجد بشوارع به رواج تجاري مهم وابتكروا والحال أن المحل يوجد (...)، وكونه حدد قيمة العناصر المادية للأصل التجاري في مبلغ 12,000 درهم دون ان يبين الأساس الذي اعتمده ورغم إقراره باستحالة تحديد بعض العناصر كقيمة النشاط التجاري والسمعة والاتصال بالزبناء ورغم عدم إدلاء المطلوبين بأي وثيقة تثبت ذلك ، كما حدد قيمة فوات الربح وقيمة الخسارة في مبلغ 15.000 درهم كمصاريف إضافية للتنقل دون إثبات المكثري للضرر الذي لحقه من جراء ذلك ، ونازع الطاعن كذلك في أجرة المستخدمين في المحل التي حددها الخبير في مبالغ مرتفعة دون سند أو التحقق من علاقة الشغل وأضافها إلى مبلغ التعويض الإجمالي المستحق للمكثري مقابل الإفراغ دون وجه حق ، كما نازع في البيانات المقيدة بنسخ السجل التجاري المدلى بها للخبير (م.) وكون ما أسفرت عنه الخبرة يتناقض وما تم تحديده في منطوق القرار التمهيدي والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تجب على كل هذه الدفوع واكتفت القول بأن الخبرة استوفت شروطها الشكلية والموضوعية وصادقت عليها مما جعل قرارها متسما بانعدام التعليل ويعرضه للنقض.

حقا حيث إنه لما كان المكثري محقا في التعويض عن العناصر التي تتأثر بعملية الإفراغ ويدخل في ذلك نقل نشاط التاجر إلى جهة أخرى وفقدان الزبناء والسمعة التجارية والحق في الكراء والخسارة الحقيقية وما فاتته من كسب ولا يدخل في التقدير عنصر أجرة المستخدمين ولا المصاريف الإضافية الخاصة بالبحث عن محل آخر كأجرة الوسطاء في الكراء والرخص الجماعية وتجهيز المحل الجديد بالتجهيزات الضرورية والتزيينات الداخلية إلى غير ذلك ، فان الطاعن تمسك في مذكرته بعد الخبرة المؤرخة في 2017/07/03 بأن الخبير احتسب بعض العناصر التي لا تدخل في تقدير التعويض الكامل ونازع في احتساب أجرة المستخدم والمصاريف الإضافية

الخاصة بالبحث عن محل آخر واعتماد الخبير (م.) في تقدير بعض عناصر الأصل التجاري بشكل جزافي وعلى نسب ماوية دون بيان الأسس التي اعتمدها في ذلك ، والمحكمة مصدرة القرار المطعون التي ردت على انتقادات الطاعن للخبرة بعلّة « أن الخبرة استوفت شروطها الشكلية وان الخبير تقيد بالنقط المحددة له في القرار التمهيدي وانه اعتمد في الخلاصة التي انتهى اليها على معاينة المحل التجاري ومساحته وموقعه ومقارنته بالمحلات الأخرى المجاورة وأهمية النشاط المزاول فيه وقيمة عناصره المادية والمعنوية وكذا قيمة الخسارة اللاحقة بالمكتري دون أن تناقش العناصر التي نازع فيها الطاعن بتفصيل في مذكرته بعد الخبرة والتي اعتبرها لا تدخل في تقدير مبلغ التعويض الكامل ، فأتى قرارها على هذا النحو ناقص التعليل المعتبر بمثابة انعدامه عرضة للنقض .

وحيث أن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة لتبت فيه طبقا للقانون.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه فيما قضى به بخصوص التعويض وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد وهي مكونة من هيئة أخرى طبقا للقانون وبتمثيل المطلوبين الصائرين.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، اثر القرار المطعون فيه أو بطرته.