

Indemnité d'éviction : Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond sur la base des éléments du rapport d'expertise (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 53172	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 510/2
Date de décision 20151001	N° de dossier 2015/2/3/226	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Rejet, Refus de renouvellement, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Motivation des décisions, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Evaluation du préjudice, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

L'évaluation du montant de l'indemnité d'éviction due au preneur d'un bail commercial relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond. C'est donc à bon droit qu'une cour d'appel, sans être liée par les conclusions de l'expert, fixe le montant de l'indemnité en retenant les éléments du rapport d'expertise qu'elle estime pertinents pour évaluer le préjudice subi du fait de l'éviction, tels que l'emplacement et l'ancienneté du fonds, et en écartant les éléments non affectés par celle-ci, comme le matériel et les marchandises que le preneur conserve. Dès lors qu'elle motive sa décision en se fondant sur les éléments factuels et les caractéristiques du bien, sa décision échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون أن (ع. ف. ل. ش. إ.) تقدمت بمقال للمحكمة التجارية بالرباط مفاده : أنها تكتري محلا

تجاريا عبارة عن فندق ؛ وأنها توصلت بإنذار من (ع. ب.) من أجل استرجاع المحل للاستعمال الشخصي ؛ و أنها تنازع فيه لأنها تستغل الفندق منذ سنة 1933 محترمة جميع التزاماتها التعاقدية ولا يوجد أي سبب واقعي أو قانوني يبرر إخلالها من المحل ؛ و التمسست الحكم ببطلان الإنذار ؛ و احتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل ؛ وأجابت المدعى عليها بمذكرة مع مقال مضاد بأنها تتمسك بالإنذار وبالسبب الذي بني عليه وأنها عازمة على استرجاع محلها لاستغلاله بصفة شخصية ؛ ملتزمة رد الطلب الأصلي وبالمصادقة على الإنذار وإفراغ المكترية من المحل ؛ فأصدرت المحكمة حكما بإجراء خبرة أنجزها الخبير عبد الجبار (ب.) الذي اقترح تحديد التعويض في مبلغ 22.234.788 درهم و بعد إتمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما بأداء (ع. ب.) لفائدة (ع. ف. ل. ش. إ.) مبلغ 21.519.217,92 درهم مقابل إفراغها؛ استأنفته (ع. ب.) وكذلك (ع. ف. ل. ش. إ.) جزئياً فيما قضى به من تعويض مقابل الإفراغ ؛ فأيدته محكمة الاستئناف مبدئياً مع تعديله بتحديد التعويض في مبلغ 19.183.200 درهم .

حيث تعيب الطاعنة القرار بخرق القانون المادة 10 من ظهير 24-5-1955 وعدم الارتكاز على أساس ونقصان التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أنها تمسكت بأن ما توصل إليه الخبراء يقل بكثير عن القيمة الحقيقية لأصلها التجاري ولا يأخذ بعين الاعتبار حجمه الحقيقي ومكانته التاريخية و العمرانية و التجارية المتميزة وهو الأمر الذي يشوبه كثير من الإجحاف وعدم الموضوعية مع العلم أن الخبراء قد عاينوا ما يتميز به الفندق من مزايا ومنافع تجعله من المعالم التعويض والتي يمكن إجمالها في مرعاة ما يعادل ما لحق المكتري من ضرر ؛ و مما سيحصل له من خسائر وما سيفقده من أرباح بسبب ضياع حقوقه ؛ وأن يكون مقدار التعويض مساويا على الأقل لقيمة الأصل التجاري ؛ وأنه خلافا للقواعد والضوابط القانونية المذكورة أعلاه فإن الخبرة الثلاثية لم تحترم و لم تراعى الفصل 10 المذكور أعلاه ؛ وأن ذلك ثابت من خلال ما تمسكت به في مذكرتها بعد الخبرة خلال المرحلة الإستئنافية و التي بينت فيها ما شاب الخبرة من عيوب و نقائص جعلها في حكم الخبرة الباطلة التي لا يمكن اعتمادها في تحديد التعويض ؛ وأن المحكمة لم تناقشها وتجب عنها بتعليل قانوني سليم مكتفية بالقول بأن التعويض المحدد من قبل الخبراء تعويض مناسب دون أن تبين في قرارها العناصر و المعطيات التي جعلتها تهتدي وتقتنع بأن التعويض المقترح من الخبراء الثلاثة هو تعويض مناسب مما يتعين معه نقضه .

لكن لما كان المكتري محقا في التعويض عن العناصر التي تتأثر بعملية الإفراغ ؛ و يدخل في ذلك نقل نشاطه إلى جهة أخرى و الاتصال بالزبناء والخسارة الحقيقية وما فاتته من كسب و ذلك في إطار الفصل العاشر من ظهير 24-5-1955 ؛ ولا يؤخذ بعين الاعتبار العناصر التي لن تتأثر بعملية الإفراغ ؛ ولما كان مبلغ التعويض المحكوم به عن الإفراغ يخضع لتقدير المحكمة وأنها غير ملزمة برأي الخبير ولها أن تأخذ من الخبرة ما تراه مناسبا و مطابقا للواقع إذ لها السلطة في تقدير ناتج الخبرة التي أمرت بها ولا رقابة عليها من طرف محكمة النقض إلا من حيث التعليل وان المحكمة من خلال تعليلها الذي مضمونه (إن المحكمة أمرت بإجراء خبرة عهدت مهمة القيام بها لثلاثة خبراء الدين وضعوا تقريرا أوضحوا من خلاله بأن المحل موضوع الإفراغ عبارة عن فندق عتيق مصنف من فئة ثلاثة نجوم مكترى منذ 1933 وصلت سومته الكرائية الشهرية لمبلغ 41.000,00 درهم يوجد وسط مدينة الرباط ب(...)) له موقع يجعله يستقطب زوارا من مختلف الجنسيات مساحته 760 م م متكون من طابق تحت أرضي وطابق أرضي وخمس طوابق عليا ومرافق خارجية) فتكون قد عللت قرارها بما يكفي لتبريره و ركزته على أساس وأخذت بكافة العناصر المذكورة اعلاه في تقدير التعويض المناسب والتي تتأثر بالأفراغ دون باقي العناصر المادية المكونة من التجهيزات والآلات والمنقولات وكذلك المواد والسلع والتي سوف تنقلها الطاعنة معها عند الافراغ ولا محل للنعي عليها عدم الأخذ بالخبرة المنجزة ابتدائيا أو الاستئناس بتقديرات عناصر الأصل التجاري الواردة فيها مادام أنها قد وجدت في الخبرة التي اعتمدها العناصر الكافية لتكوين قناعتها ويبقى ما جاء بالوسيلة غير مرتكز على أساس ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالبة الصائر .