

L'éviction du preneur d'un local commercial par voie de référé pour cause de péril ne le prive pas de son droit à une indemnité d'éviction (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44426	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 359/2
Date de décision 08/07/2021	N° de dossier 2018/2/3/1110	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Procédure de référé, Indemnité d'éviction, Immeuble menaçant ruine, Fonds de commerce, Expertise judiciaire, Éviction pour péril, Droit à indemnisation, Bail commercial, Appréciation souveraine	
Base légale Article(s) : 11 - 12 - 14 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel retient que l'éviction d'un preneur à bail commercial, ordonnée en référé en raison de l'état de péril de l'immeuble, ne le prive pas de son droit à une indemnité pour la perte de son fonds de commerce, prévu par le dahir du 24 mai 1955. En effet, le recours à la procédure d'urgence pour parer à un danger imminent ne saurait permettre au bailleur de se soustraire à ses obligations légales en cas de non-réinstallation du preneur dans les lieux reconstruits.

Par ailleurs, les juges du fond apprécient souverainement, sur la base des éléments qui leur sont soumis et notamment d'un rapport d'expertise qu'ils estiment complet, le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur, sans être tenus d'ordonner une contre-expertise.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، بتاريخ 2021/07/08، القرار عدد 2/359، ملف تجاري عدد 2018/2/3/1110

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/05/30 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهما الأستاذ الجليلي (ف.) والرامي إلى نقض القرار عدد 26 الصادر بتاريخ 2018/01/03 في الملف رقم 2017/8206/2229 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2021/05/20.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/06/17 وتأخيرها لجلسة 2021/07/08.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد وزاني طيبي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب الطاهر (أ.) تقدم بتاريخ 2014/03/30، بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يكتري من الطالبين عبد الجليل (ز.) و هبة (س.) المحل التجاري الكائن (...)، المخصص لبيع المواد الغذائية، و أنهما رفعا عليه دعوى من أجل إفراغ المحل المذكور بدعوى أنه أصبح أيلًا للسقوط، صدر على إثرها بتاريخ 2011/04/27 أمر بإفراغه، نفذ بتاريخ 2011/06/17، و أنه وجه للمدعى عليهما، في إطار الفصلين 11 و 14 من ظهير 24 ماي 1955، إعلامًا من أجل الانتفاع بحق الأسبقية في الرجوع للمحل بعد إعادة البناء توصلًا به بتاريخ 2011/06/27، و أنجز قبل إفراغه خبرة حددت بموجبها قيمة الأصل التجاري في 480.000,00 درهمًا، غير أنه تبين أن البناء الجديد لا يشتمل على محل تجاري يمكن تخصيصه لبيع المواد الغذائية، حسب الثابت من محضر إثبات حال المنجز من طرف مالكي العقار، ملتصًا بالحكم على المدعى عليهما بأدائهما له مبلغ 480.000,00 درهم كتعويض عن فقدان أصله التجاري، و مبلغ 60.000,00 درهم عن حرمانه من استغلاله، و بعد إجراء خبرة، صدر الحكم بأداء المدعى عليهما لفائدة المدعى مبلغ 284.500,00 درهم و رفض باقي الطلب، استأنفه الطرفان، فصدر القرار بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله برفع المبلغ المحكوم به إلى 364.000,00 درهمًا، نقض بناء على طلب المحكوم عليهما بموجب القرار رقم 2/137 الصادر بتاريخ 2017/03/09 في الملف رقم 2016/36/1589 بعلّة أن المحكمة مصدرته خرقت حق الدفاع لعدم تبليغ مقال الاستئناف المقدم من الطرف المكتري لدفاع المكريين، وبعد الإحالة على نفس المحكمة، و تقديم الطرفين لمستنتاجاتهما، صدر القرار بتأييد الحكم المستأنف مبدئيًا مع تعديله برفع التعويض المحكوم به إلى 340.000,00 درهمًا، و هو المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الأولى:

حيث يعيب الطاعنان العقار بخرق قاعدة مسطرية أضربهما و خرق الفصول 329 و 332 و 369 من قانون المسطرة المدنية بدعوى أن

المحكمة مصدرته لم تبلغ لهما المذكرة التي أودعها المطلوب بالملف بعد الخبرة مما يعد خرقا لمقتضيات الفصلين 329 و 332 التي توجب عليها ان تبلغها لهما و لما استقر عليه الاجتهاد القضائي من أن عدم تبليغ المقالات و المذكرات للأطراف يشكل خرقا لحقوق الدفاع ، علما أن محكمة النقض كانت قد نقضت القرار الإستئنائي السابق لعدم تبليغ المقال الاستئنائي للطالبيين و باقي المذكرات و المستنتجات الكتابية المودعة بالملف ، مما يعد خرقا للفصل 369 من قانون المسطرة المدنية ، و هو ما يوجب التصريح بنقض القرار

لكن حيث إنه فيما يخص النعي المتخذ من خرق الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية، فالثابت أن المحكمة أوردت في قرارها أنه « بعد الإحالة تقدم كل واحد من أطراف النزاع بمذكرة بعد النقض ، و لم يبق للاحتجاج بخرق حق الدفاع أي أساس. » ، و بذلك تكون قد اعتبرت عن صواب أن مناقشة الطالبيين للمقال الاستئنائي المقدم من طرف خصمها ، الذي سبق أن دفعا بعدم تبليغها لهما ، دليل على اطلاعها عليه مما أصبح معه الدفع المذكور بدون أثر ، و لم يعد معه الخلل الشكلي الذي كان سببا في النقض قائما، و بخصوص الدفع بعدم تبليغ الطالبيين بمذكرة مستنتجات خصمهما بعد الخبرة ، فإن المذكرة المذكورة أدلي بها لجلسة 27-12-2017 التي اعتبرت خلالها المحكمة القضية جاهزة للبت فيها و حجزتها للمداولة، و بذلك تكون قد اعتبرت بما لها من سلطة أن مضمون المذكرة المذكورة لا يستوجب التبليغ ، خاصة و أن الطالبيين استنفدا حقهما في الدفاع بإبداء ملاحظتهما حول الخبرة ، و بذلك لم يخرق القرار المطعون فيه أي مقتضى ، و ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

في شأن وسيلة النقض الثانية:

حيث يعيب الطاعنان القرار بانعدام التعليل و عدم الارتكاز على أساس، بدعوى أن المحكمة مصدرته لم تناقش كافة دفوعهما و أسباب استئنافهما الفرعي رغم وجاهتها، ومنها أن الحكم التمهيدي بإجراء خبرة باطل لخرق مقتضيات الفصول 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية ، لأنه صدر من غير تبليغ المقال الافتتاحي للدعوى للطالبيين حتى يتمكنوا من إبراز أوجه دفاعهما التي كان من شأنها أن تحول دون صدور الحكم بإجراء خبرة لأنها تفيد أن المدعي لا حق له في التعويض، فضلا عن أن الدعوى صادرة عن غير ذي صفة و مفترقة للسند القانوني، و أن مسطرة إفراغ الدكان لم تتم في إطار ظهير 24 ماي 1955 و إنما تمت بناء على دعوى استعجالية ، صدر على إثرها أمر عن رئيس المحكمة التجارية قضى بالإفراغ بعله أن ثبوت قدم العقار و تداعيه للسقوط يشكل خطرا حالا يبرر تدخل قاضي المستعجلات ، لذلك فالمكتري غير محق في أي تعويض ، كما أنهما أثارا أن شروط الفصل 20 من ظهير 24 ماي 1955 غير متوافرة ، لأن المكتري لا يستحق أي تعويض إذا كانت البناية الجديدة لا تتضمن أي محلات تجارية ، علما أنهما هدمتا الدار التي كان المحل المكري للمطلوب مستخرجا منها ، و أقاما عليها بناء جديدا معدا للسكنى و غير مشتمل على أي مرافق تجارية ، و لا زالا يسكنان تلك الدار لوحدهما و لم يقوما بتفويتها أو كرائتها للغير، مما تكون معه موجبات مطالبتهما بالتعويض غير متوفرة ، إضافة إلى أنهما أدليا بمذكرة تعقيبية بعد الخبرة مرفقة بتقرير خبرة أخرى منجز على محل مماثل، غير أن المحكمة لم تورد مضمون تلك المذكرة في تقريرها و لم ترد عليه، بما في ذلك المآخذ المثارة بخصوص تقرير الخبير المصطفى (أ.) الذي اعتمدته المحكمة و عدم صحة العناصر التي أسس عليها تقديره للتعويض، وكونه مبني على التخمين و الاحتمال و غير مرفق بأي فواتير أو وصول تعززه ، و بذلك فالقرار الذي قضى بالمصادقة عليه غير معلل و غير مبني على أساس مما يستوجب التصريح بنقضه.

لكن حيث إن المحكمة مصدرته القرار المطعون فيه لم تعتمد في قضائها تقرير الخبرة المنجز في المرحلة الابتدائية مما يجعل النعي المتخذ من أن إجراءها تم قبل تبليغ الطالبيين بالمقال الافتتاحي للدعوى غير ذي أثر، و بخصوص ما أثير من عدم أحقية المكتريين في التعويض عن الإفراغ و أن طلبهما بهذا الخصوص لا يستند لأي أساس قانوني فالمحكمة ردت بتعليل جاء فيه « إن القول بأن المكتري لم يستند في دعواه على أي سند قانوني و اكتفى بالمطالبة بالتعويض هو قول مردود على اعتبار أنه بالرجوع إلى مقال المطالبة بالتعويض فإنه أسس دعواه على الفصلين 11 و 14 من ظهير 24 ماي 1955 ... و المحكمة هي التي تطبق القاعدة القانونية الواجبة التطبيق، و هو من صميم اختصاصها حتى و لو طلب الأطراف غيرها ... و أن التصريح بأن مسطرة الإفراغ تمت في إطار ظهير 24 ماي 55 ، و تمت بناء على مقال مرفوع إلى رئيس المحكمة الذي أصدر أمره بالإفراغ ، و بالتالي لا مبرر لهذه الدعوى المقدمة من طرف المكتري ، لأن حالة رفعها تجد سندها في الفصل 12 من ظهير 24 ماي 1955 ، و أن صدور أمر بالإفراغ عن قاضي المستعجلات ،

لكون الخطر محقق و حالة الاستعجال تستدعي تدخل قاضي المستعجلات لدرء هذا الخطر، فهذا لا يعني أن المكثري سيحرم من الحقوق التي خولها له القانون بمقتضى الظهير ، و إلا سيلجأ المكثري إلى سلوك المسطرة الاستعجالية و الحصول على الأوامر بالإفراغ دون أداء أي تعويض ، في حالة الحرمان من حق الرجوع إلى المحل. » ، و هو تعليل لم ينتقده الطالبين و لم يبيننا مكن خرق القانون فيه ، فضلا عن سلامته بخصوص ما جاء فيه بأن إفراغ المكثري في اطار مسطرة الاستعجال التي يبررها كون العقار الذي يوجد به المحل موضوع الكراء أصبح آيلا للسقوط ، لا يؤدي إلى حرمانه من الحق في الرجوع للمحل أو التعويض عن فقدان أصله التجاري عند الاقتضاء ، في غياب نص قانوني صريح يرتب هذا الأثر في الحالة المذكورة، أما فيما يتعلق بأسس تقدير التعويض ، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أجرت خبرة ، ثم راقبت العناصر المعتمدة من طرف الخبير و ردت المآخذ المثارة بخصوصها بعلّة أن تقريرها جاء مستجمعا لجميع الشروط الشكلية و الموضوعية ، إذ حدد الخبير المعين استثنافيا التعويض عن أهم العناصر التي كان يتكون منها الأصل التجاري كالحق في الكراء و الزبناء ، زائد العناصر المادية، ليكون التعويض المستحق عن حرمان المكثري من الرجوع إلى محله هو 340.000,00 درهما، و لا مجال للاستجابة لطلب الأمر بإجراء خبرة أخرى ما دام أن المحكمة استجمعت جميع العناصر من خلال الخبرة التي قام بها الخبير مصطفى (أ.) لتحديد التعويض المستحق و الحقيقي للمكثري . » ، و بذلك تكون المحكمة قد أجابت عن دفوع الطالب المثارة بشأن العناصر المعتمدة في تقرير الخبرة ، و لم تهملها ، و هي فيما ذهبت إليه لم تكن ملزمة بإجراء خبرة مضادة ما دام أنها وجدت ضمن عناصر تقدير الخبرة التي سبق أن أنجزت بأمر منها ما يغنيها عن ذلك ، كما أنها لم تكن ملزمة بمناقشة تقرير خبرة منجز على محل آخر و إحجامها عن ذلك فيه استبعاد ضمنى له ، و بذلك جاء القرار المطعون فيه غير خارق لأي مقتضى و معللا بما يكفي و مبني على أساس سليم و الوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالب المصاريف.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, en date du 08/07/2021, Arrêt n° 359/2, Dossier commercial n° 1110/3/2/2018

Vu le pourvoi en cassation déposé le 30/05/2018 par les demandeurs susmentionnés, par l'intermédiaire de leur avocat Maître Jilali (F.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 26 rendu le 03/01/2018 dans le dossier n° 2017/8206/2229 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile promulgué le 28 septembre 1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 20/05/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 17/06/2021 et son report à l'audience du 08/07/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, M. Mohammed Ouazzani Taybi, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, M. Mohammed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le défendeur, Tahar (A.), a saisi le 30/03/2014 le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête dans laquelle il a exposé qu'il louait

aux demandeurs, Abdeljalil (Z.) et Hiba (S.), le local commercial sis à (...), destiné à la vente de denrées alimentaires ; que ces derniers ont engagé contre lui une action en expulsion dudit local au motif qu'il menaçait ruine, à la suite de laquelle une ordonnance d'expulsion a été rendue le 27/04/2011, exécutée le 17/06/2011 ; que, dans le cadre des articles 11 et 14 du Dahir du 24 mai 1955, il a adressé aux défendeurs une notification afin de bénéficier du droit de priorité au retour dans les lieux après reconstruction, qu'ils ont reçue le 27/06/2011 ; qu'avant son expulsion, une expertise avait été réalisée, fixant la valeur du fonds de commerce à 480.000,00 dirhams ; qu'il s'est cependant avéré que le nouvel édifice ne comportait pas de local commercial pouvant être affecté à la vente de denrées alimentaires, ainsi qu'il ressort du procès-verbal de constat dressé par les propriétaires de l'immeuble ; il a sollicité la condamnation des défendeurs à lui payer la somme de 480.000,00 dirhams à titre d'indemnité pour la perte de son fonds de commerce, et la somme de 60.000,00 dirhams pour privation de jouissance ; qu'après expertise, le jugement a été rendu, condamnant les défendeurs à payer au demandeur la somme de 284.500,00 dirhams et rejetant le surplus de la demande ; que les deux parties ont interjeté appel de ce jugement, à la suite de quoi un arrêt a été rendu, confirmant le jugement entrepris tout en le réformant pour porter le montant alloué à 364.000,00 dirhams ; que cet arrêt a été cassé à la demande des condamnés par l'arrêt n° 137/2 rendu le 09/03/2017 dans le dossier n° 2016/36/1589, au motif que la cour qui l'a rendu a violé les droits de la défense en ne notifiant pas l'acte d'appel du locataire à la défense des bailleurs ; qu'après renvoi devant la même cour, et après le dépôt des conclusions des parties, un arrêt a été rendu confirmant en son principe le jugement entrepris, tout en le réformant pour porter l'indemnité allouée à 340.000,00 dirhams, lequel fait l'objet du présent pourvoi.

Sur le premier moyen de cassation :

Attendu que les demandeurs au pourvoi reprochent à l'arrêt la violation d'une règle de procédure leur ayant causé préjudice et la violation des articles 329, 332 et 369 du Code de procédure civile, au motif que la cour qui l'a rendu ne leur a pas notifié le mémoire déposé au dossier par le défendeur après l'expertise, ce qui constitue une violation des dispositions des articles 329 et 332 qui lui imposent de le leur notifier, et de la jurisprudence constante selon laquelle le défaut de notification des requêtes et mémoires aux parties constitue une violation des droits de la défense, sachant que la Cour de cassation avait déjà cassé l'arrêt d'appel précédent pour défaut de notification de l'acte d'appel aux demandeurs et des autres mémoires et conclusions écrites déposés au dossier, ce qui constitue une violation de l'article 369 du Code de procédure civile, ce qui doit entraîner la cassation de l'arrêt.

Mais attendu que, s'agissant du grief tiré de la violation de l'article 369 du Code de procédure civile, il est constant que la Cour a mentionné dans son arrêt qu'« après renvoi, chacune des parties au litige a produit un mémoire après cassation, et l'argumentation relative à la violation des droits de la défense n'a plus aucun fondement. », et ce faisant, elle a considéré à juste titre que la discussion par les demandeurs de l'acte d'appel de leur adversaire, dont ils avaient précédemment invoqué le défaut de notification, est une preuve qu'ils en ont eu connaissance, rendant ledit moyen sans effet, et que l'irrégularité formelle qui avait motivé la cassation n'existait plus ; que, concernant le moyen tiré du défaut de notification aux demandeurs du mémoire en conclusions de leur adversaire après expertise, ledit mémoire a été produit à l'audience du 27-12-2017 au cours de laquelle la Cour a considéré l'affaire en état d'être jugée et l'a mise en délibéré ; ce faisant, elle a considéré, dans l'exercice de son pouvoir souverain, que le contenu dudit mémoire n'appelait pas de communication, d'autant que les demandeurs avaient épuisé leur droit à la défense en formulant leurs observations sur l'expertise ; que, par conséquent, l'arrêt attaqué n'a violé aucune disposition, et le moyen n'est pas fondé.

Sur le second moyen de cassation :

Attendu que les demandeurs au pourvoi reprochent à l'arrêt le défaut de motivation et le manque de base légale, au motif que la cour qui l'a rendu n'a pas discuté l'ensemble de leurs moyens de défense et les

motifs de leur appel incident, bien que pertinents, notamment le fait que le jugement avant dire droit ordonnant une expertise est nul pour violation des dispositions des articles 37, 38 et 39 du Code de procédure civile, car il a été rendu sans notification de la requête introductive d'instance aux demandeurs pour leur permettre de présenter leurs moyens de défense qui auraient pu empêcher le prononcé d'un jugement ordonnant une expertise, car ils démontrent que le demandeur n'a droit à aucune indemnité ; qu'en outre, l'action a été engagée par une personne sans qualité et est dépourvue de fondement juridique ; que la procédure d'expulsion du local n'a pas été menée dans le cadre du Dahir du 24 mai 1955 mais sur la base d'une action en référé, à la suite de laquelle une ordonnance a été rendue par le président du Tribunal de commerce, ordonnant l'expulsion au motif que la vétusté avérée de l'immeuble et sa menace de ruine constituent un péril imminent justifiant l'intervention du juge des référés ; que, par conséquent, le locataire n'a droit à aucune indemnité ; qu'ils ont également soulevé que les conditions de l'article 20 du Dahir du 24 mai 1955 ne sont pas réunies, car le locataire ne peut prétendre à une indemnité si le nouvel édifice ne comporte aucun local commercial, sachant qu'ils ont démolé la maison dont le local loué au défendeur était issu, et y ont érigé un nouveau bâtiment à usage d'habitation ne comprenant aucun local commercial, et qu'ils habitent toujours seuls cette maison et ne l'ont ni cédée ni louée à des tiers, ce qui rend les motifs de leur réclamer une indemnité inexistantes ; qu'enfin, ils ont produit un mémoire en réplique après expertise, accompagné d'un autre rapport d'expertise réalisé sur un local similaire, mais que la Cour n'a pas mentionné le contenu de ce mémoire dans son rapport et n'y a pas répondu, y compris en ce qui concerne les critiques formulées à l'encontre du rapport de l'expert Moustapha (A.) retenu par la Cour et l'inexactitude des éléments sur lesquels il a fondé son évaluation de l'indemnité, et le fait que ce rapport est fondé sur des conjectures et des probabilités et n'est accompagné d'aucune facture ou quittance le justifiant ; que, par conséquent, l'arrêt qui l'a homologué est non motivé et dépourvu de base légale, ce qui justifie sa cassation.

Mais attendu que la cour qui a rendu l'arrêt attaqué ne s'est pas fondée sur le rapport d'expertise réalisé en première instance, ce qui rend sans effet le grief tiré de ce que cette expertise a été menée avant la notification de la requête introductive d'instance aux demandeurs ; que, s'agissant de l'argument tiré de l'absence de droit du locataire à une indemnité d'éviction et du défaut de fondement juridique de sa demande, la cour l'a rejeté par une motivation ainsi conçue : « affirmer que le locataire n'a fondé son action sur aucune base légale et s'est contenté de réclamer une indemnité est un argument irrecevable, étant donné qu'à l'examen de la requête en indemnisation, il a fondé son action sur les articles 11 et 14 du Dahir du 24 mai 1955 (...) et c'est à la Cour qu'il incombe d'appliquer la règle de droit applicable, ce qui relève de sa compétence exclusive, même si les parties en invoquent une autre (...) ; et que le fait de déclarer que la procédure d'expulsion a eu lieu dans le cadre du Dahir du 24 mai 1955, et sur la base d'une requête adressée au président du tribunal qui a rendu son ordonnance d'expulsion, et que par conséquent, cette action intentée par le locataire est injustifiée car son fondement se trouve dans l'article 12 du Dahir du 24 mai 1955, et que le prononcé d'une ordonnance d'expulsion par le juge des référés, en raison du péril avéré et de l'urgence nécessitant son intervention pour écarter ce péril, ne signifie pas que le locataire sera privé des droits que la loi lui a conférés en vertu du Dahir, sinon les bailleurs recourraient à la procédure de référé pour obtenir des ordonnances d'expulsion sans payer aucune indemnité, en cas de privation du droit de retour dans les lieux. » ; qu'il s'agit là d'une motivation que les demandeurs n'ont pas critiquée et dont ils n'ont pas démontré en quoi elle violerait la loi, outre sa pertinence en ce qu'elle énonce que l'expulsion du locataire dans le cadre d'une procédure de référé justifiée par le fait que l'immeuble où se trouve le local loué menace ruine, n'entraîne pas sa privation du droit au retour dans les lieux ou, le cas échéant, à une indemnité pour la perte de son fonds de commerce, en l'absence de disposition légale expresse prévoyant un tel effet dans ce cas de figure ; que, en ce qui concerne les bases d'évaluation de l'indemnité, la cour qui a rendu l'arrêt attaqué a ordonné une expertise, puis a contrôlé les éléments retenus par l'expert et a rejeté les critiques formulées à leur encontre au motif que son rapport « remplissait toutes les conditions de forme et de fond, l'expert désigné en appel ayant déterminé l'indemnité sur la base des principaux éléments composant le fonds de

commerce, tels que le droit au bail et la clientèle, en plus des éléments matériels, pour aboutir à une indemnité due pour la privation du locataire de son droit au retour dans son local de 340.000,00 dirhams, et il n'y a pas lieu de faire droit à la demande d'ordonner une autre expertise dès lors que la Cour a réuni tous les éléments à travers l'expertise menée par l'expert Moustapha (A.) pour déterminer l'indemnité due et réelle au locataire. » ; ce faisant, la Cour a répondu aux moyens de défense du demandeur soulevés concernant les éléments retenus dans le rapport d'expertise, et ne les a pas ignorés ; et dans sa décision, elle n'était pas tenue d'ordonner une contre-expertise dès lors qu'elle a trouvé dans les éléments d'évaluation de l'expertise déjà ordonnée par elle de quoi l'en dispenser ; de même qu'elle n'était pas tenue de discuter un rapport d'expertise réalisé sur un autre local, son refus de le faire constituant un rejet implicite de celui-ci ; que par conséquent, l'arrêt attaqué n'a violé aucune disposition, est suffisamment motivé et repose sur une base légale solide, et le moyen est dénué de fondement.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne les demandeurs aux dépens.