

**Bail commercial (Dahir de 1955)  
- Éviction pour démolition et  
reconstruction - Absence  
d'obligation pour le bailleur de  
reconstruire dans un délai  
déterminé (Cass. com. 2015)**

Identification			
<b>Ref</b> 53126	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 307/2
<b>Date de décision</b> 20150507	<b>N° de dossier</b> 2014/2/3/1057	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Sérieux du motif, Rejet, Indemnité légale, Indemnité d'éviction, Droit de priorité, Droit au maintien dans les lieux, Dahir du 24 mai 1955, Congé pour démolition et reconstruction, Bail commercial, Absence de délai de reconstruction	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel retient que le bailleur qui donne congé à son locataire commercial pour un motif de démolition et de reconstruction, en justifiant du caractère sérieux de son projet, n'est pas tenu de réaliser les travaux dans un délai déterminé. En effet, les dispositions des articles 12, 13 et 14 du dahir du 24 mai 1955, seules applicables en la matière, se bornent à accorder au preneur évincé une indemnité équivalente à trois années de loyer, le droit de se maintenir dans les lieux jusqu'au commencement effectif des travaux et un droit de priorité pour louer le nouvel immeuble, sans imposer au bailleur un quelconque délai pour l'achèvement des travaux.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 13/4720 الصادر بتاريخ 13/11/7 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار

البيضاء في الملف 13/2442 ادعاء السيد ادريس (أ.) أنه بتاريخ 12/4/16 توصل بإنذار بالإفراغ معلل برغبة المكريين السيدين محمد (ك.) وأحمد (هـ.) في هدم المحل المكتري وإعادة بنائه وأنه سلك مسطرة الصلح انتهت بفشله ويتقدم بدعواه الحالية للمنازعة في الإنذار، والتمس الحكم بطلانه، واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل واحتياطيا جدا الحكم لفائدته بمبلغ 13680 درهم كتعويض يوازي كراء ثلاث سنوات مع إبقائه بالمحل الى حين تسلم التعويض والشروع في أشغال البناء، وأجاب المدعى عليهما وتقدما بطلب مقابل، والتمسا تسجيل استعدادهما لأداء التعويض وفقا لمقتضيات الفصل 12 من ظهير 55/5/24 والحكم على المكتري بإفراغ المحل الكائن (...)، وانتهت القضية بصور حكم برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد بإفراغ المكتري من العين المكترة وذلك بعد توصله من المكريين بتعويض قدره 13680 درهم وبقائه بالمحل الى حين الشروع في عملية الهدم مع التقييد بمقتضيات الفصول 12-13-14 من ظهير 55. استأنفه المكتري وقضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغائه فيما قضى به من رفض طلب إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل والحكم من جديد بعدم قبوله وتأيبده في الباقي. وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلتين مجتمعيتين بانعدام التعليل والتناقض وخرق قاعدة العدل والإنصاف. ذلك أن محكمة الاستئناف اعتبرت أن عقد الكراء السابق جدد حسب الحكم الصادر بالملف 07/5/429 والحال أن هذا الحكم واضح في كون الأطراف عليهم ابرام عقد جديد وفق الشروط الواردة به خلال 30 يوما من صيرورته نهائيا تحت طائلة اعتباره بمثابة العقد الجديد وإن أعمال المحكمة بتاريخ الحكم الابتدائي المشار اليه يتناقض مع ما ورد بالحكم نفسه، ومن جهة اخرى ان المحكمة لم تجب على طلب الطاعن بشأن التزام المطعون ضدهما بإنجاز البناء بشكل يحفظ حقه في مواصلة تجارته لموضوع الدعوى بشكل يناسب تجارته رغم حفظ حقه في الرجوع اليه مادام هذا المحل قد يعد بطريق لا يلبى حاجياته، بالاضافة الى أن الفصل 12 لئن كان لم يقيد المالك بإنجاز أعماله دخل أجل معين فإن قواعد العدل والإنصاف واجبة التطبيق خاصة أن التجربة أثبتت أن المالك يقوم بالهدم ولا يباشر البناء بدريعة كونه غير ملزم بذلك داخل أجل معين وان المشرع قد تدخل أخيرا ليعطي الحق للمكتري بطلب تقييد الهدم وإعادة البناء لمدة محددة بالفقرة الأخيرة من الفصل 50 من القانون المنظم العلاقة التعاقدية للمحلات المعدة للسكنى والاستعمال المهني وأن ما ذهب اليه المحكمة بهذا الخصوص يعد خرقا للقاعدة المشار اليها ويعرض قرارها للنقض.

لكن من جهة لما كان الثابت للمحكمة أن المطلوبين في النقض قد استصدرا أمرا بتجديد عقد الكراء لمدة 3 سنوات ابتداء من 07/6/1 أيد استئنافيا، وان مدة العقد قد انتهت بمرور ثلاث سنوات ابتداء من 07/6/1 الى 10/6/1 اعتبرت عن صواب أن الإنذار الموجه الى الطاعن بتاريخ 12/4/13 بلغ بعد انتهاء المدة المحددة قضائيا، واستمر العقد شهرا بشهر، ولا موجب للتمسك ببند عقد الكراء الخطي لأنه أعقبه عقد آخر حددت بنوده بموجب الأمر القضائي الصادر في الملف 429 والذي يعتبر عقدا جديدا وأن الإنذار المبلغ للطاعن بتاريخ 12/4/16 ثم وفق الفصل السادس من ظهير 55/5/24 ومستوف للشروط القانونية ومن جهة ثانية ، ولما كانت جدية السبب المؤسس على الإفراغ للهدم وإعادة البناء تثبت برخصة الهدم وتصميم البناء، فإن المحكمة والتي ثبت لديها أن المكريين دعما طلبهما بالرخصة والتصميم استبعدت الدفوع المثارة بعدم تقييد المكريين بأجل معين وبالبناء بطريقة تحفظ له حق الرجوع بناء على ملاحظتها عن صواب أن الإنذار جاء في إطار الفصل 12 من ظهير 55/5/24 والذي يخول للمكتري البقاء في المحل الى حين توصله بالتعويض المعادل لكراء ثلاث سنوات والبدء الفعلي للأشغال، وكذلك حق الأسبقية في الكراء في العقار المعاد بناؤه وفق شروط الفصلين 13 و 14 من الظهير المذكور وكذلك حق التعويض في حالة تدليس المكري دون أن يقيد المالك بزمان محدد لانجاز أشغال البناء وهي بنهجها ذلك تكون قد عللت قرارها بما يعتبر ردا كافيا عن الوسائل المستدل بها وكان ما بالوسيلتين غير مؤسس ويبقى استدلال الطاعن بمقتضيات القانون المنظم العلاقة التعاقدية للمحلات المعدة للاستعمال السكني والمهني في غير محله مادام أن موضوع النزاع تحكمه مقتضيات ظهير 55/5/24 .٪

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.