

# **Bail commercial et abus de droit : indemnisation du preneur pour le préjudice subi lorsque le bailleur démolit le local au lieu de le réparer (Cass. com. 2020)**

Identification			
<b>Ref</b> 45383	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 4/2
<b>Date de décision</b> 20200102	<b>N° de dossier</b> 2017/2/3/1848	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Bail, Commercial		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Réparation du Préjudice, Rejet, Moyen nouveau, Mauvaise foi du bailleur, Irrecevabilité, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Éviction pour travaux, Démolition, Bail commercial, Abus de droit	
<b>Base légale</b> Article(s) : 10 - 13 - 15 - 20 - 33 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Ayant constaté que le bailleur, après avoir obtenu l'éviction du preneur pour effectuer des réparations sur le local commercial conformément à l'article 15 du dahir du 24 mai 1955, a procédé à la démolition totale de l'immeuble sans respecter la procédure légale, une cour d'appel retient à bon droit que ce comportement constitue un exercice abusif de son droit. Par conséquent, en application de l'article 20 du même dahir, elle justifie légalement sa décision d'allouer au preneur une indemnité qui ne se fonde pas sur la valeur des éléments du fonds de commerce, mais sur l'ensemble du préjudice résultant de la mauvaise foi du bailleur et de la perte définitive dudit fonds.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/4، الصادر بتاريخ 2020/01/02، في الملف التجاري عدد 2017/2/3/1848

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2017/08/04 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبته الأستاذة وفاء (ش.) الرامي إلى نقض القرار رقم 1382 الصادر بتاريخ 2017/03/07 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2016/8206/3574.

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 : 2019/12/12.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2019/01/02.

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

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

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2017/8206/3574، أن المطلوب في النقض محمد (م.) تقدم بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه كان يكتري المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه والذي يشغله كمقهى من مورث الطالب ومورث المطلوب الحكم بمحضرهم الهالك عبد العزيز (ع.)، الذي سبق أن حصل على قرار استئنافي بإفراغه من أجل القيام بإصلاحات مقابل تعويض يوازي كراء سنتين حسب آخر سومة معمول بها، وأنه أثبت عدم شروع المكري في البناء فتقدم بطلب التعويض الكامل عن الأضرار الناجمة عن اندثار الأصل التجاري، فصدر حكم تمهيدي بإجراء خبرة على يد الخبير محمد (س.) الذي اقترح مبلغ 374.210 درهم كتعويض، ثم خبرة ثانية بواسطة الخبير عبد الرفيع (ب.) الذي اقترح مبلغ 434.324,80 درهم، فتقدم بمذكرة التمس فيها الحكم بإجراء خبرة مضادة، إلا أن المحكمة قضت بعدم قبول طلبه لعدم أداء الرسوم القضائية، وأنه بموجب هذه الدعوى يلتمس الحكم على المدعى عليهم بأدائهم له مبلغ 1.000.000 درهما كتعويض عن الإفراغ واحتياطي إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن فقدان أصله التجاري، وبعد إتمام الإجراءات صدر حكم بأداء المدعى عليهم للمدعي مبلغ 500.000 درهم مقابل التعويض عن الإفراغ، أيده محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الأولى :

حيث ينعى الطالب على المحكمة خرق القانون الداخلي بدعوى، أنه تمسك بكون المطلوب في النقض لم يعبر عن رغبته في تجديد عقد الكراء بعد انجاز الأشغال وفق ما يقتضيه الفصل 13 من ظهير 24 ماي 1955 وبالتالي يكون قد تخلى عن هذا الحق، إلا أن المحكمة لم تجب على هذا الدفع على الرغم من أهميته، وأيدت الحكم الابتدائي القاضي بأحقية المطلوب في التعويض مستندة في قضائها على واقعة الهدم وإعادة البناء دون أن تتحقق من صحة هذا الادعاء، وعلى حكم تمهيدي لم يرقى إلى درجة الحكم الفاصل في الموضوع حتى يمكن اعتماده، وعلى مقتضيات الفصل 20 من ظهير 24 ماي 1955 في حين أن الحكم الابتدائي استند في منح التعويض على الفصل 10 من الظهير المذكور، مع أن هذا الحق في جميع الاحوال قد سقط بمرور أجل السنتين المنصوص عليه في الفصل 33 من نفس الظهير باعتبار أن آخر أجل لرفع دعوى المطالبة بالتعويض هو 31 دجنبر 2007 ، فأتى قرارها على هذا النحو متسما بانعدام التعليل وغير مرتكز على أساس وخارقا للمقتضيات القانونية المحتج بها عرضة للنقض.

لكن حيث إنه بخصوص خرق مقتضيات الفصل 13 من ظهير 24 ماي 1955 فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عللت قرارها <> وهي علة غير منتقدة يستقيم القرار بها، كما أن المحكمة لم تستند في قضائها على واقعة الهدم وإعادة البناء التي يوطرها الفصل 13

من الظهير المحتج به، وإنما على رغبة المكري في القيام بإصلاحات أساسية وجوهرية بالعقار تستلزم إفراغ المكتري مؤقتا مقابل تعويض يوازي كراء سنتين وفق ما يقتضيه الفصل 15 المذكور، وهي الواقعة التي تأكدت منها من خلال الحكم الابتدائي عدد 1056 المؤيد بموجب القرار استئنافي عدد 955 ، كما أن اعتماد المحكمة على الحكم التمهيدي عدد 150 في إثبات أن الطاعن ومن معه من المكريين قاموا بهدم العقار الذي يتواجد به الأصل التجاري ككل ولم يقوموا بأي إصلاحات، يساير ويطباق إقرار الطاعن نفسه ومن معه في مقالهم الاستئنافي بأن الأصل التجاري بعد الافراغ لم يعد له وجود أصلا، أما بخصوص سند التعويض المحكوم به، فإن المحكمة وإن أيدت الحكم الابتدائي، فهي غير ملزمة بتبني تعليلاته وإنما أتت بشأن التعويض بتعليلات خاصة بها اعتمدت من خلالها على مقتضيات الفصل 20 من الظهير وليس الفصل 10 التي تمنح المكتري تعويضا يعادل ما أصابه من ضرر، بعدما ثبت لها أن المكريين استعملوا الحقوق المخولة لهم بموجب الفصل 15 لا لشيء إلا لحرمان المطلوب في النقض من حقوقه وهو اعتماد في محله، أما بخصوص سقوط حق المطلوب في المطالبة بالتعويض وفق الفصل 33 من الظهير، فإن الطاعن لم يسبق له أن تمسك بذلك أمام قضاة الموضوع، وأن إثارة ما ذكر لأول مرة أمام محكمة النقض يبقى غير مقبول، فكان ما بالوسيلة الأولى غير مؤسس ما عدا ما هو غير مقبول.

في شأن الوسيلتين الثانية والثالثة مجتمعتين :

حيث ينعى الطالب على المحكمة انعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني، بدعوى أنها حددت التعويض المستحق للمكثري استنادا الى الفصل 20 من ظهير 24 ماي 1955 وعلى أساس تقييم عناصر الأصل التجاري، والحال أن لا الفصل 10 ولا الفصل 20 من الظهير المعتمد يحدد التعويض على أساس عناصر الأصل التجاري، فالأصل التجاري موضوع الدعوى قد اندثر بالانقطاع عن استغلاله خلال المدة المعتمدة قانونا وهي ستة أشهر، وبالتالي فقد جل عناصره المادية والمعنوية باستثناء حق الكراء، ليكون تبعا لذلك مبلغ التعويض الذي أقرته المحكمة من غير ذي أساس قانوني، كما أن المحكمة رفعت من مبلغ التعويض الذي حدده الخبير عبد الرفيق (ب.) الى 500.000 درهم دون أن تبين العناصر الفنية والتقنية التي اعتمدها في ذلك، فجاء قرارها متمسما بانعدام التعليل عرضة للنقض.

لكن حيث ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تعتمد في تقدير التعويض الممنوح للمكثري على قيمة عناصر الأصل التجاري وإنما قدرته وفق ما يعادل ما أصاب المطلوب في النقض من ضرر وبذلك فهي لما عللت قرارها بأن سوء نية المكريين في حرمان المكتري من حقوقه واندثار الأصل التجاري ومرور أكثر من أربع سنوات عن إفراغه فقد خلالها المكتري أصله التجاري وتكبد مصاريف وخسائر هو في غنى عنها، تكون قد اعتبرت أن مبلغ التعويض المحكوم به عادل ويغطي مختلف الأضرار الناتجة عن الافراغ، وفي ذلك تطبيق سليم لمقتضيات الفصل 20 من ظهير 24 ماي 1955 ، كما أن القرار المطعون فيه لم يرفع من مبلغ التعويض حتى يكون ملزما ببيان عناصر تقديره الأمر الذي يجعل الوسيلتان على غير اساس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

## Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/4, rendu le 02/01/2020, dans le dossier commercial n° 2017/2/3/1848

Vu le pourvoi en cassation déposé le 04/08/2017 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocate, Maître Wafaa (Ch.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 1382 rendu le 07/03/2017 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2016/8206/3574.

Vu les autres pièces produites au dossier.

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

Vu l'ordonnance de mise en état et de communication rendue le 12/12/2019.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 02/01/2019.

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

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

Et après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué, rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2017/8206/3574, que le défendeur au pourvoi, Mohammed (M.), a introduit une requête introductive d'instance devant le Tribunal de commerce de Casablanca, exposant qu'il louait le local commercial sis à son adresse susmentionnée, qu'il exploitait en tant que café, de l'auteur du demandeur et de l'auteur du défendeur dont la présence est requise, le défunt Abdelaziz (A.). Ce dernier avait préalablement obtenu un arrêt d'appel ordonnant son éviction aux fins de réaliser des réparations, moyennant une indemnité équivalente à deux années de loyer, calculée sur la base du dernier loyer en vigueur. Le preneur a prouvé que le bailleur n'avait pas entrepris les travaux de construction et a alors sollicité une indemnisation intégrale pour les préjudices résultant de la perte du fonds de commerce. Un jugement avant dire droit a été rendu, ordonnant une expertise confiée à l'expert Mohammed (S.), qui a proposé une indemnité de 374.210 dirhams. Une seconde expertise a été menée par l'expert Abderrafie (B.), qui a proposé une indemnité de 434.324,80 dirhams. Le preneur a alors déposé des conclusions tendant à l'organisation d'une contre-expertise, mais le tribunal a déclaré sa demande irrecevable pour non-paiement des frais de justice. Par la présente action, il sollicite la condamnation des défendeurs à lui verser la somme de 1.000.000 de dirhams à titre d'indemnité d'éviction et, à titre subsidiaire, l'organisation d'une expertise pour déterminer l'indemnité due pour la perte de son fonds de commerce. Après l'accomplissement des formalités de procédure, un jugement a été rendu condamnant les défendeurs à payer au demandeur la somme de 500.000 dirhams à titre d'indemnité d'éviction. Ce jugement a été confirmé par la Cour d'appel de commerce par son arrêt, objet du présent pourvoi.

Sur le premier moyen de cassation :

Attendu que le demandeur au pourvoi reproche à la cour la violation de la loi interne, au motif qu'il a soutenu que le défendeur au pourvoi n'avait pas exprimé sa volonté de renouveler le contrat de bail après l'achèvement des travaux, comme l'exige l'article 13 du Dahir du 24 mai 1955, et qu'il avait par conséquent renoncé à ce droit. Cependant, la cour n'a pas répondu à ce moyen de défense malgré son importance et a confirmé le jugement de première instance qui reconnaissait le droit à indemnisation du défendeur, en fondant sa décision sur le fait de la démolition et de la reconstruction sans vérifier la véracité de cette allégation, sur un jugement avant dire droit n'ayant pas atteint l'autorité d'un jugement statuant sur le fond pour pouvoir être pris en considération, et sur les dispositions de l'article 20 du Dahir du 24 mai 1955, alors que le jugement de première instance avait fondé l'octroi de l'indemnité sur

l'article 10 dudit Dahir. De surcroît, ce droit serait en tout état de cause éteint par l'expiration du délai de deux ans prévu à l'article 33 du même Dahir, considérant que le dernier délai pour introduire l'action en demande d'indemnisation était le 31 décembre 2007. L'arrêt ainsi rendu serait entaché d'un défaut de motivation, dépourvu de base légale et en violation des dispositions légales invoquées, ce qui le rend susceptible de cassation.

Mais attendu que, s'agissant de la violation des dispositions de l'article 13 du Dahir du 24 mai 1955, la cour qui a rendu l'arrêt attaqué a motivé sa décision en énonçant que <>. Il s'agit là d'un motif non critiqué qui justifie légalement la décision. De plus, la cour n'a pas fondé sa décision sur le fait de la démolition et de la reconstruction, qui est régi par l'article 13 du Dahir invoqué, mais sur la volonté du bailleur de procéder à des réparations substantielles et essentielles dans l'immeuble, nécessitant l'éviction temporaire du preneur moyennant une indemnité équivalente à deux années de loyer, conformément à l'article 15 précité. Ce fait a été vérifié par la cour à travers le jugement de première instance n° 1056, confirmé par l'arrêt d'appel n° 955. Par ailleurs, le fait que la cour se soit fondée sur le jugement avant dire droit n° 150 pour établir que le demandeur au pourvoi et ses co-bailleurs ont procédé à la démolition totale de l'immeuble où se trouvait le fonds de commerce et n'ont effectué aucune réparation, est conforme et correspond à la reconnaissance faite par le demandeur au pourvoi lui-même et ses consorts dans leur requête d'appel, selon laquelle le fonds de commerce n'existait tout simplement plus après l'éviction. Quant au fondement de l'indemnité accordée, bien que la cour ait confirmé le jugement de première instance, elle n'est pas tenue d'adopter ses motifs ; elle a fourni ses propres motifs concernant l'indemnisation, en se fondant sur les dispositions de l'article 20 du Dahir et non sur l'article 10, qui accorde au preneur une indemnité équivalente au préjudice subi, après avoir établi que les bailleurs n'ont usé des droits qui leur sont conférés par l'article 15 que dans le but de priver le défendeur au pourvoi de ses droits, ce qui constitue un fondement pertinent. Enfin, concernant la déchéance du droit du défendeur à réclamer une indemnisation en vertu de l'article 33 du Dahir, le demandeur au pourvoi n'a jamais soulevé ce moyen devant les juges du fond, et le fait de l'invoquer pour la première fois devant la Cour de cassation le rend irrecevable. Par conséquent, le premier moyen est en partie irrecevable et pour le reste non fondé.

Sur les deuxième et troisième moyens de cassation, réunis :

Attendu que le demandeur au pourvoi reproche à la cour un défaut de motivation et un manque de base légale, au motif qu'elle a fixé l'indemnité due au preneur en se fondant sur l'article 20 du Dahir du 24 mai 1955 et sur la base d'une évaluation des éléments du fonds de commerce, alors que ni l'article 10 ni l'article 20 du Dahir invoqué ne prévoient que l'indemnité soit fixée sur la base des éléments du fonds de commerce. Le fonds de commerce objet de l'action a disparu en raison de la cessation de son exploitation pendant la durée légalement requise de six mois, perdant ainsi la plupart de ses éléments corporels et incorporels, à l'exception du droit au bail. Par conséquent, le montant de l'indemnité que la cour a accordé serait dépourvu de base légale. De plus, la cour a augmenté le montant de l'indemnité fixé par l'expert Abderrafie (B.) à 500.000 dirhams sans indiquer les éléments techniques et factuels sur lesquels elle s'est fondée pour ce faire. Son arrêt serait ainsi entaché d'un défaut de motivation et susceptible de cassation.

Mais attendu que la cour qui a rendu l'arrêt attaqué ne s'est pas fondée, pour évaluer l'indemnité accordée au preneur, sur la valeur des éléments du fonds de commerce, mais l'a estimée à un montant équivalent au préjudice subi par le défendeur au pourvoi. Ainsi, en motivant sa décision par la mauvaise foi des bailleurs visant à priver le preneur de ses droits, la disparition du fonds de commerce, et le fait que plus de quatre ans se sont écoulés depuis son éviction, période durant laquelle le preneur a perdu son fonds de commerce et a subi des frais et des pertes dont il se serait bien passé, la cour a considéré que le montant de l'indemnité accordée était juste et couvrait les divers préjudices résultant de l'éviction.

Ce faisant, elle a fait une saine application des dispositions de l'article 20 du Dahir du 24 mai 1955. De plus, l'arrêt attaqué n'a pas augmenté le montant de l'indemnité de sorte qu'il serait tenu de détailler les éléments de son évaluation. Il s'ensuit que les deux moyens sont dénués de fondement.

Par ces motifs

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