Bail commercial – Éviction antérieure à la loi n° 49-16 : L’indemnisation pour perte de fonds de commerce reste soumise au Dahir de 1955 (Cass. com. 2023)

Identification			
Ref 34534	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 129
Date de décision 16/02/2023	**N° de dossier** 2020/2/3/1365	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Bail, Commercial	**Mots clés** Violation de la loi, Résiliation du bail antérieure à la loi nouvelle, Perte du fonds de commerce, Notion de contrat de bail en cours, Motivation viciée, Loi applicable, Indemnité d'éviction, Indemnisation complémentaire, Éviction pour démolition et reconstruction, Entrée en vigueur, Droit de priorité du locataire évincé, Conflit de lois dans le temps, Cassation, Bail commercial, Application de la loi nouvelle, Application de la loi dans le temps
Base légale Article(s) : 13 - 38 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux des immeubles ou des locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisie d’un litige portant sur l’indemnisation de la perte d’un fonds de commerce après éviction pour démolition et reconstruction prononcée sous l’empire du dahir du 24 mai 1955, la Cour de cassation précise le régime temporel de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux.

Aux termes de son article 38, cette loi ne régit que les contrats de bail encore en cours à la date de son entrée en vigueur (12 février 2017). Lorsqu’un bail a été résilié par décision définitive avant cette date, les litiges subséquents demeurent soumis au dahir précité.

Il en résulte qu’une action en indemnisation pour perte du fonds, engagée après 2017 mais dérivant d’un bail déjà résilié, relève exclusivement du dahir de 1955 ; son article 13, qui subordonne l’indemnité à l’exercice du droit de priorité dans un délai déterminé, trouve seul à s’appliquer.

En appliquant néanmoins la loi n° 49-16 à un bail éteint antérieurement, la cour d’appel a violé l’article 38 et faussé la qualification juridique, entraînant la cassation de son arrêt pour motivation défectueuse et mauvaise application de la loi.

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2020/8/19 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (خ. ط.) الرامي إلى نقض القرار رقم 1326 الصادر بتاريخ 2020/6/17 في الملف عدد 2019/8206/3686 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن المطلوبة (ج. ح.) تقدمت بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه بأنها كانت تكتري من الطالب (م.ح.) المحل التجاري الكائن بسيدي عثمان الدار البيضاء، وأن هذا الأخير سبق له أن استصدر حكما بإفراغها من العين المكتراة مع منحها تعويضا يساو كراء ثلاث سنوات تم تنفيذه بتاريخ 2014/2/27، وأنشأ بعد هدم العقار عمارة حديثة دون أن يرجعها إلى أحد المحلات المستخرجة من العقار الجديد ودون أن يمنحها أي تعويض إجمالي بعد فقدانها للأصل التجاري طبقا للمادة 11 من القانون 16.49.

وإثباتا لذلك أنجزت محضر معاينة بواسطة موض قضائي لإثبات أن العقار الجديد مستخرج منه مرآبين مغلقين ومنذرة إياه بإرجاعها لأحدهما بإنذارين دون جدوى، والتمست الحكم لها بتعويض مسبق في حدود 5000 درهم وبإجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل عن فقدان أصلها التجاري. وبعد إنجاز الخبرة وانتهاء المناقشات أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء حكما قضى على المدعى عليه بأدائه للمدعية تعويضا قدره 122.700.00 درهم أيدته محكمة الاستئناف التجارية مع تعديله برفع مبلغ التعويض المحكوم به عن الإفراغ إلى مبلغ 200.000.00 درهم بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في الجزء الأول من الوسيلة الأولى خرق الفصول من 10 إلى 17 من ظهير 1955.5.24 وانعدام التعليل، بدعوى أن الطاعن قد استصدر حكما بالإفراغ للهدم وإعادة البناء في مواجهة المطلوبة ومنحها تعويضا قدره واجب كراء ثلاث سنوات كما تم إفراغها من المحل طبقا لمقتضيات نفس الظهير دون أن تتقدم المكترية – المطلوبة – بأي إشعار للطاعن المكري تعبر بمقتضاه عن رغبتها في الأسبقية للرجوع بعد الانتهاء من البناء طبقا للفصل 13 من الظهير المذكور داخل أجل محدد تحت طائلة سقوط الحق، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه باعتمادها مقتضيات قانون 49.16 وتأييدها الحكم الابتدائي القاضي بالتعويض الكامل للمطلوبة وعدم تطبيقها لمقتضيات الفصل 13 من ظهير 1955/5/24، والتحقق من مدى احترام المطلوبة لإجراءات الرجوع المنصوص عليها في الفصل 13 المذكور، تكون قد خرقت المقتضيات السالفة الذكر، مما يعرض قرارها للنقض.

حيث إن المادة 38 من القانون رقم 16.49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي نصت على أنه: « يدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد انصرام أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، وتطبق أحكامه على عقود الكراء الجارية ... « ، وأن هذا القانون نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ 11 غشت 2016 ودخل حيز التنفيذ بعد انصرام الستة أشهر بتاريخ 2017/2/12، ويتضح من خلال وثائق الملف، كما هي معروضة على قضاة الموضوع، أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين فسخ وانتهى بعد أن صادقت المحكمة التجارية على الإنذار الموجه للمكترية المطلوبة من أجل الهدم وإعادة البناء وإفراغها مقابل

تعويض جزئي في إطار ظهير 1955/5/24، وبالتالي فإن الدعوى الحالية الرامية إلى التعويض عن حرمانها من أصلها التجاري وإن قدمت بعد دخول القانون الجديد حيز التطبيق فهي دعوى متفرعة عن الدعوى الأصلية تطبق بشأنها كذلك مقتضيات الظهير المذكور وليس القانون رقم 49.16 الذي تطبق أحكامه على عقود الكراء الجارية، أي التي لازالت قائمة وسارية المفعول وقت دخوله حيز التنفيذ عملا بالمادة 38 السالفة الذكر، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ذهبت خلاف ذلك ومنحت التعويض لفائدة المطلوبة عن فقدان أصلها التجاري في إطار القانون رقم 49.16، والحال أن مقتضيات الفصل 13 من ظهير 1955/5/24 هى الواجبة التطبيق تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه وحرفت المقتضيات القانونية المحتج بخرقها استوجب نقضه.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه، وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون، وبتحميل المطلوبة في النقض الصائر.

وبه صدر القرار، وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد الكراوي رئيسا، والمستشارين السادة عبد الرفيع بوحمرية مقررا، والسعيد شوكيب ونور الدين السيدي وأحمد الموامي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق، وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم ايت علي.

Version française de la décision

Au Nom de Sa Majesté le Roi et conformément à la loi

Vu le pourvoi en cassation déposé le 19/08/2020 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître (Kh. T.), visant à casser l'arrêt n° 1326 rendu le 17/06/2020 dans le dossier n° 2019/8206/3686 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca.

Et après délibération conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des documents du dossier et de l'arrêt attaqué que la défenderesse au pourvoi (J.H.) a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête exposant qu'elle louait du demandeur au pourvoi (M.H.) le local commercial sis à Sidi Othman, Casablanca ; que ce dernier avait préalablement obtenu un jugement ordonnant son éviction des lieux loués avec octroi d'une indemnité égale à trois ans de loyer, jugement exécuté le 27/02/2014 ; et qu'après la démolition de l'immeuble, il a érigé un immeuble moderne sans la réintégrer dans l'un des locaux issus du nouvel immeuble et sans lui verser d'indemnité globale après la perte de son fonds de commerce conformément à l'article 11 de la loi 49.16. Et pour preuve de cela, elle a fait établir un procès-verbal de constat par huissier de justice pour prouver que le nouvel immeuble comprenait deux garages fermés, et l'a mis en demeure par deux sommations de la réintégrer dans l'un d'eux, sans succès. Elle a demandé qu'il lui soit alloué une indemnité provisionnelle de 5000 dirhams et qu'une expertise soit ordonnée pour déterminer l'indemnité complète pour la perte de son fonds de commerce. Après réalisation de l'expertise et clôture des débats, le Tribunal de commerce de Casablanca a rendu un jugement condamnant le défendeur à payer à la

demanderesse une indemnité de 122.700,00 dirhams, jugement confirmé par la Cour d'appel de commerce, mais modifié par l'augmentation du montant de l'indemnité d'éviction à la somme de 200.000,00 dirhams, par l'arrêt dont pourvoi.

Attendu que le demandeur au pourvoi critique l'arrêt, dans la première branche du premier moyen, pour violation des articles 10 à 17 du Dahir du 24.05.1955 et absence de motivation, au motif que le demandeur au pourvoi avait obtenu un jugement d'éviction pour démolition et reconstruction à l'encontre de la défenderesse au pourvoi et lui avait octroyé une indemnité égale à trois ans de loyer, et qu'elle avait été évincée du local conformément aux dispositions du même Dahir, sans que la locataire – défenderesse au pourvoi – n'ait adressé au bailleur – demandeur au pourvoi – une quelconque notification exprimant son souhait de bénéficier du droit de priorité pour réintégrer les lieux après l'achèvement des travaux, conformément à l'article 13 dudit Dahir, dans un délai déterminé sous peine de déchéance du droit ; et que la cour [d'appel] ayant rendu l'arrêt attaqué, en se fondant sur les dispositions de la loi 49.16 et en confirmant le jugement de première instance accordant une indemnité complète à la défenderesse au pourvoi, et en n'appliquant pas les dispositions de l'article 13 du Dahir du 24/05/1955, et sans vérifier si la défenderesse au pourvoi avait respecté la procédure de réintégration prévue à l'article 13 précité, a violé les dispositions susmentionnées, ce qui expose son arrêt à la cassation.

Attendu que l'article 38 de la loi n° 49.16 relative à la location des immeubles ou locaux à usage commercial, industriel ou artisanal dispose que : « La présente loi entre en vigueur après l'expiration d'un délai de six mois à compter de sa date de publication au Bulletin Officiel, et ses dispositions s'appliquent aux contrats de bail en cours… », et que cette loi a été publiée au Bulletin Officiel le 11 août 2016 et est entrée en vigueur après l'expiration des six mois, soit le 12/02/2017 ; Attendu qu'il ressort des documents du dossier, tels que soumis aux juges du fond, que le contrat de bail liant les parties a été résilié et a pris fin après que le Tribunal de commerce a validé le congé signifié à la locataire (défenderesse au pourvoi) aux fins de démolition et reconstruction et son éviction contre une indemnité partielle dans le cadre du Dahir du 24/05/1955 ; Par conséquent, l'action actuelle visant à l'indemniser pour la privation de son fonds de commerce, bien qu'introduite après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, est une action dérivée de l'action initiale, à laquelle s'appliquent également les dispositions dudit Dahir et non la loi n° 49.16, dont les dispositions s'appliquent aux contrats de bail en cours, c'est-à-dire ceux qui étaient encore existants et en vigueur au moment de son entrée en vigueur, conformément à l'article 38 précité ; Et la cour ayant rendu l'arrêt attaqué, qui a statué différemment et a accordé l'indemnité à la défenderesse au pourvoi pour la perte de son fonds de commerce dans le cadre de la loi n° 49.16, alors que ce sont les dispositions de l'article 13 du Dahir du 24/05/1955 qui étaient applicables, a motivé sa décision par une motivation viciée équivalente à son absence et a violé les dispositions légales dont la violation est invoquée, ce qui justifie sa cassation.

Par ces motifs

La Cour de cassation casse l'arrêt attaqué, et renvoie l'affaire et les parties devant la même cour qui l'a rendu pour qu'elle statue à nouveau, autrement composée, conformément à la loi, et met les dépens à la charge de la défenderesse au pourvoi.

Ainsi prononcé et lu en audience publique tenue à la date susmentionnée en la salle d'audiences ordinaires de la Cour de cassation à Rabat. Et siégeaient : le Président de Chambre, M. Mohamed El Keraoui, Président ; les Conseillers, MM. Abderrafie Bouhamria, Rapporteur, Said Choukaib, Nour Eddine Sidi et Ahmed El Mouami, Membres ; en présence de l'Avocat Général, M. Mohamed Sadek ; et avec l'assistance du Greffier, M. Abderrahim Ait Ali.