

**Bail commercial - Indemnité  
d'éviction : La cour d'appel doit  
répondre aux conclusions du  
bailleur invoquant l'exception au  
paiement de l'indemnité pour  
démolition d'un immeuble  
vétuste ou insalubre (Cass. com.  
2003)**

Identification			
<b>Ref</b> 17590	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 1095
<b>Date de décision</b> 20031008	<b>N° de dossier</b> 452/3/2/2003	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Congé, Baux	<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Refus de renouvellement, Obligation de motivation, Indemnité d'éviction, Immeuble insalubre, Fonds de commerce, Exception au paiement de l'indemnité, Éviction pour démolition, Droit au renouvellement, Défaut de réponse à conclusions, Cassation, Bail commercial		
<b>Base légale</b> Article(s) : 345 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 11 - 13 - 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> Revue : Série de Loi et de pratique Judiciaire سلسلة القانون والممارسة القضائية   Année : 2004   Page : 53		

## Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt qui condamne un bailleur au paiement d'une indemnité d'éviction sans répondre aux conclusions dans lesquelles celui-ci soutenait que l'éviction était justifiée par l'état de vétusté de l'immeuble, dont la démolition avait été reconnue nécessaire par l'autorité administrative, circonstance qui, en vertu de l'article 11 du dahir du 24 mai 1955, l'exonère du paiement de toute indemnité.

## Résumé en arabe

– ظهير 24 ماي 1955 لا يلزم المكري بأي تعويض إذا أثبت وجوب هدم الملك كلا أو بعضا كما في الحالة التي تقرر فيها السلطة

الإدارية بأنه ضار بالصحة أو أثبت في اعتبار الملك خطرا بسبب انعدام الأمن فيه.  
– إن المحكمة مصدره القرار المطعون فيه عندما اعتمدت في قرارها على كون قرار المجلس الأعلى استند على إخفاء واقعة البيع على المحكمة وأن تلك الوثيقة لم تكشف إلا بعد صدور القرار الاستئنافي وإن إخفاء الطالبين لذلك التصرف القانوني والاعتماد في ذلك الإفراغ على الهدم وإعادة البناء وأن ذلك يشكل احتيالا وتدليسا دون أن تجيب على ما أثاره الطالبون من دفوع، يكون قرارها ناقض التعليل الموازي لانعدامه وعرضة للنقض.

## Texte intégral

القرار عدد 1095 المؤرخ في 08/10/2003، ملف تجاري عدد: 452/3/2/2003

باسم جلالة الملك

بتاريخ 8 أكتوبر 2003، إن الغرفة التجارية – القسم الثاني – من المجلس الأعلى، في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين: مومن العربي أصالة عن نفسه ونياية عن ابنه القاصرين مومن طارق ومومن يونس، السيدة السماكي مليكة.

عنوانهم جميعا بحي المغرب العربي فيلا مومن تازة السفلى.

نائبهم الأستاذان حميد شباني وعبد الوهاب مطيش المحاميان بتازة والمقبولان للترافع أمام المجلس الأعلى

الطلبين

وبين: العرابي محمد – تاجر، الساكن بزقة السلطان أبو الحسن تازة السفلى.

نائبه الأستاذ رشيد العياشي المحامي بهيئة تازة والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

المطلوب

بناء على الطعن بالنقض المودع بتاريخ 25/03/2003 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة دفاعه الأستاذين حميد شباني وعبد

الوهاب مطيش المحاميين بتازة والرامية إلى نقض القرار رقم 653 الصادر بتاريخ 24/10/2002 في الملف رقم 387/2000 عن

محكمة الاستئناف بتازة.

وبناء على مذكرة الجواب المودعة بتاريخ 17/07/2003 من طرف المطلوب ضده النقض بواسطة دفاعه الأستاذ رشيد العياشي

والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 29/07/2003.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 08/10/2003.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيدة زبيدة التكلانتي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيدة فاطمة الحلاق.

وبع المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن استئنافية تازة بتاريخ 24/10/2003 تحت عدد 653 في الملف عدد

387/2000 أن السيد العرابي محمد تقدم بمقال لدى محكمة الاستئناف بتازة بتاريخ 27/10/1995 رام لإعادة النظر في

القرار الصادر عن استئنافية تازة بتاريخ 19/06/1995 تحت عدد 538/95 ملف عدد 1077/94 يعرض فيه أنه سبق له أن رفع مقالا

افتتاحيا مؤرخا في 10/05/95 لابتدائية تازة فتح له الملف عدد 403/94 يذكر فيه أنه كان قد اشترى الأصل التجاري المنشأ على

رقبة العقار الكائن بشارع محمد الخامس رقم 45 تازة السفلى عن طريق المزاد العلني بمقر المحكمة الابتدائية بتازة ملف التنفيذ عدد

642/85 وبقي يشتغل بالمحل إلى أن صدر ضده أمر استعجالي بالطرده أيد استئنافية بقرار صادر بتاريخ 10/01/1994 ملف 577/93

فاستصدر أمرا قضائيا بانتداب خبير لتقدير قيمة الأصل التجاري والذي حدد تلك القيمة في 251.000 درهم وأن المحكمة الابتدائية اعتمدت تلك الخبرة وصدر حكم بلغ للمدعى عليه ولم يستأنفه وأنه التمس المصادقة على الخبرة بمقتضى الحكم الصادر بتاريخ 11/11/1993 في الملف 244/93 والحكم على المدعى عليه بأدائهم لفأدته مبلغ 216000 درهم كتعويض عن فقدان الأصل التجاري وبعد جواب المدعى عليهم بانعدام صفة المدعى وأنه لا يمكن التعويض ما دام الجهاز الإداري هو الذي أمر بالهدم في إطار الفصل 11 من ظهير 24 ماي 1955 صدر حكم ابتدائي يرفض الطلب أيدته المحكمة الاستئنافية بمقتضى قرارها المطعون فيه بإعادة النظر ناعيا على ذلك القرار أن قواعد ظهير 24 ماي 1955 هي الواجبة التطبيق كما يتجلى من خلال تنسيصات القرار أو من خلال طبيعة الأصل التجاري أو الوسائل المستعملة لإفراغه وأن إفراغ مالك الأصل التجاري في إطار الفصل 11 من ذلك الظهير لا يفقده الحق في اقتضاء حقوقه المخولة له بمقتضى قواعد الظهير وأن وثائق الملف تفيد أن المطعون ضدهم حازوا المحل وتم الإفراغ بمقتضى محضر التنفيذ المؤرخ في 14/10/93 ملف التنفيذ عدد 302/93 دون أن يبادروا للهدم وإعادة البناء بل وضعوا العقار رهن البيع وأنجزا لفائدة المشتري أعراب امحمد وعدا بالبيع بمبلغ مليون و 800.000 درهم ولم ينجزا معه العقد النهائي للبيع إلا بعد صدور القرار الاستئنافي موضوع الطعن وجروا محكمة الاستئناف إلى اعتبار العلاقة وعدا ببيع وليس بيعا وأن المناورة التديسية غلت يد محكمة الاستئناف عن تقييم الوضع وكشف مراد المستأنف عليهم (المطعون ضدهم) وأن هؤلاء الأخيرين إمعانا في التديس عمدوا لإنجاز محضر بإثبات حال بواسطة العون القضائي السيد فرياط عبد القادر بتاريخ 20/04/1995 لإثبات أنهم شرعوا في الهدم من أجل إعادة البناء في حين أن وثائق الملف تفيد انتظارهم نهاية النزاع لإبرام العقد النهائي المنجز يوم 11/09/1995 وأن تلك الوسائل والطرق الاحتيالية هي التي كانت السبب وراء صدور الحكم وهي وسائل صادرة عن المطعون ضده وبتوقيعه مما تكون معه عناصر التديس متوفرة إضافة إلى أنه يبني طلبه الرامي لإعادة النظر على اكتشافه لوثيقة جديدة حاسمة وهي نسخة من عقد البيع وشهادة السيد المحافظ التي يؤكد سائر البيانات المثبتة للبيع ملتصا بإلغاء القرار الاستئنافي المطعون فيه وإلغاء الحكم الابتدائي والتصدي والقول بأن دعواه مؤسسة والمصادقة على الخبرة، فأصدرت المحكمة الاستئنافية قرارا بتاريخ 27/05/1996 ملف 856/95 قضى برفض طلب إعادة النظر نقضه المجلس الأعلى بقراره عدد 1750 ملف 4487/96 بعلة أن المحكمة لم تبحث فيما أثاره الطالب بشأن إخفاء المطلوبين لواقعة البيع ثم أصدرت محكمة الإحالة القرار المطعون فيه بالنقض حاليا والقاضي بإلغاء القرار الاستئنافي الأخير واعتباره كأن لم يكن والحكم شكلا بقبول الاستئناف وموضوعا بإلغاء الحكم المستأنف تصديا عليهم بأدائهم لفائدة المستأنف تعويضا مدنيا قدر (216.000 درهم).

حيث ينعي الطاعنون على القرار عدم الارتكاز على أساس وانعدام التعليل ذلك أنه خالف مقتضيات الفصل 345 من ق م م بإحجابه عن الجواب عن دفع الطاعنين خاصة المتعلقة بمقتضيات الفصل 11 من ظهير 24/5/1955 الذي ينص على أنه لا محل للتعويض إن أثبت المكري وجوب هدم الملك كلا أو بعضا كما في الحالة التي تقر فيها السلطة الإدارية بأنه ضار بالصحة أو أثبت أن في اعتمار الملك خطرا بسبب انعدام الأمن فيه وأنهم استصدروا القرار القاضي بطرد المطلوب من المحل بعد حصولهم على قرار إداري بالهدم لو خامة البناء لم يكن محل طعن من طرفه ولم يسلك بشأنه أية مسطرة إدارية كانت أو قضائية وأن الدعوى التي سلكوها تتعلق بالطرد للهدم لو خامة البناء وليس كما ورد في القرار تحريفا للوقائع « الإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء » ولم يلجأ المطلوب بما في ذلك حفظ الحقوق المخولة له بمقتضى الفصل 13 من ظهير 1955 وأنهم بادروا فور تنفيذ قرار الطرد لهدم كل البنائيات بما في ذلك المحل موضوع النزاع وأدلووا إثباتا لذلك بمحضر معاينة وهو ما أكده المطلوب بمذكرته المؤرخة في 27/06/2002 وكون عقد البيع المدلى به من طرفه يتعلق بقطعة أرضية زيادة على أنهم لم يقوموا بإعادة بيع المحل أو الأصل التجاري بعد الطرد ليكون هناك محل للتعويض بل عمدوا لهدم البنائيات لما تشكله من خطر على الأمن والصحة ويبقى من حقهم بعد ذلك التصرف في القطعة بكافة أنواع التصرف.

حيث تمسك الطاعنون ضمن مذكراتهم التعقيبية على طلب إعادة النظر المؤرخة في 05/02/1996 و 06/02/2001 و 07/08/2002 بأن طلب المطلوب الرامي لإعادة النظر في القرار الاستئنافي والحكم له بتعويض لا يستند إلى أساس استنادا للفصل 11 من ظهير 24 ماي 1955 الذي لا يلزم المكري بأي تعويض إن أثبت وجوب هدم الملك كلا أو بعضا كما في الحالة التي تقر فيها السلطة الإدارية بأنه ضار بالصحة أو أثبت أن في اعتمار الملك خطرا بسبب انعدام الأمن فيه وأنهم استصدروا أمرا بطرد المطلوب لكون المحل كان بناؤه وخيما ويشكل خطرا على الأمن وقاموا بعد استنفاد إجراءات الدعوى بهدم المحل لما كان يشكله من خطورة ويبقى لهم الحرية بعد ذلك للتصرف في القطعة الأرضية بجميع أنواع التصرف وأدلووا بنسخة من القرار القاضي بالطرد ومحضر معاينة إلا أن المحكمة مصدره

القرار المطعون فيه اعتمدت في قرارها كون قرار المجلس الأعلى استند على إخفاء الطالبين لذلك التصرف القانوني والاعتماد في ذلك الإفراغ على الهدم وإعادة البناء وأن ذلك يشكل احتيالا وتدليسا دون أن تجيب على ما أثاره الطالبون من دفوع مما يكون معه قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه وعرضة للنقض.

حيث إن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة للبت فيها.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد وهي متركة من هيئة أخرى طبقا للقانون، وعلى المطلوب في النقض الصائر.

كما قرر إثبات حكمه هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركة من السيدة الباتول الناصري رئيسا والمستشارين السادة زبيدة التكلانتي مقررة وعبد اللطيف مشبال وعبد الرحمان مزور وعبد الرحمان المصباحي وبمحضر المحامي العام السيدة فاطمة الحلاق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب.