

# Bail commercial : La cessation d'activité du preneur due à un arrêté de péril constitue un cas de force majeure ne le privant pas de son droit à l'indemnité d'éviction (CA. com. Casablanca 2025)

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65794	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5512
<b>Date de décision</b> 20251030	<b>N° de dossier</b> 2025/8225/3927	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Réforme partielle, Indemnité d'éviction, Immeuble menaçant ruine, Force majeure, Expertise judiciaire, Contestation du rapport d'expertise, Cessation d'activité, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Arrêté de péril	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière d'indemnité d'éviction commerciale, la cour d'appel de commerce était saisie de la contestation du montant alloué à un preneur évincé pour cause de péril de l'immeuble. Le tribunal de commerce avait ordonné l'éviction tout en fixant une indemnité sur la base d'un rapport d'expertise.

L'appelant, bailleur, soutenait que la cessation d'activité du preneur, prétendument volontaire, avait entraîné la disparition des éléments du fonds de commerce, rendant l'indemnité sans objet. La cour écarte ce moyen en retenant que la fermeture du local n'était pas imputable au preneur mais résultait d'un arrêté administratif de péril.

Elle qualifie cet arrêté d'acte de l'autorité constitutive d'un cas de force majeure, au sens des articles 268 et 269 du code des obligations et des contrats, ce qui neutralise l'argument tiré de la perte du fonds de commerce. La cour valide l'évaluation expertale des éléments du fonds prévus par l'article 7 de la loi n° 49.16, tels que la clientèle et le droit au bail.

Toutefois, elle relève que l'expert a inclus une indemnisation pour le fonds de commerce en tant que tel, élément non prévu par ledit article, et retranche le montant correspondant de l'indemnité globale. Le jugement est par conséquent réformé sur le quantum de l'indemnité et confirmé pour le surplus.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم محمد (ر.) وورثة الهالك أحمد (ر.) بواسطة نائبيهم بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 18/07/2025 يستأنفون بمقتضاه الأمر عدد 2436 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 16/04/2025 في الملف عدد 6336/8117/2024 القاضي في الطلب الاصيلي بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بعين شفاء 02 الزنقة [العنوان] الدار البيضاء المتواجد بالعقار موضوع الرسم العقاري عدد C/108298 مع النفاذ المعجل و الصائر على المدعى عليه وفي الطلب المضاد بتحديد التعويض الاحتياطي في مبلغ 183.680 درهم يستحقه المكتري في حالة حرمانه من حق الرجوع وتحميلهم الصائر.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانوناً أجلاً وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلاً.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الأمر المطعون فيه أن المدعين محمد (ر.) وورثة الهالك أحمد (ر.) تقدموا بواسطة نائبيهم بتاريخ 24/10/2024 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم يملكون العقار ذي الرسم العقاري عدد C/108298 الكائن عين الشفاء 02 الزنقة [العنوان] الدار البيضاء والمتكون من طابق سفلي ومحل تجاري وطابق أول ومبنى بالسطح ، وأنهم يكرون هذا المحل بالعنوان أعلاه الذي أصبح آيلاً للسقوط ويشكل تهديداً على سلامتهم والمارة ولم يعد يتوفر على ضمانات المتانة الضرورية لأقدميتهن وأنهم وجهوا إنذاراً للمدعى عليه لكن المفوض القضائي عندما انتقل بتاريخ 26/09/2024 وجد المحل مغلق منذ مدة دون أن يبادر المدعى عليه لإفراغ المحل التجاري رغم مرور الأجل القانوني ومهلة خمسة عشرة يوماً التي منحوها له للإفراغ ، ملتصين بالحكم بفسخ عقد الكراء وإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري المتواجدة بعين الشفاء 02 الزنقة [العنوان] الدار البيضاء من الملك المسمى راجي ذي الرسم العقاري عدد C/108298 بالعنوان أعلاه ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر.

و عزوا المقال بشهادة الملكية وإراثة وخبرة قضائية وقرار رئيس المجلس الجماعي وإنذار مع محضر التوصل.

وبناء على ادعاء نائبة المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مضاد بجلسة 2024-12-9 جاء فيهما انه بمجرد اشعاره من قبل قائد مقاطعة الفداء بكون العقار ايل للسقوط قام باغلاق المحل و تقدم بشكاية من اجل رفع الضرر عنه بتاريخ 21/09/2023 موجهة الى مقاطعة الفداء حي الفرح مما يعتبر الدفع باغلاق المحل غير ذي موضوع وان الثابت من تقرير الخبرة الحرة المدلى به انها جاءت فاقدة للمصداقية و مخالفة لمقتضيات الفصل 63 من ق م ل كونها أنجزت في غيبته ، كما ان الخبرة المنجزة من قبل مختبر (ا. ل. ب.) استنتجت بكون العقار ايل للسقوط بناء على خبرة حرة غير قضائية أنجزت من طرف المختبر المذكور ، و انه نظرا لكونه يشغل المحل اكثر من أربعين سنة فانه يلتزم في المذكرة الجوابية الحكم برفض الطلب و في المقال المضاد الحكم له بتعويض مسبق قدره 3000 درهما والحكم تمهيداً بإجراء خبرة تقويمية قصد تحديد التعويض الاحتياطي و شمول الأمر بالنفاذ المعجل.

و ارفق المذكرة بسجل تجاري وشهادة إدارية و تصاريح ضريبية لمحل و شكاية من اجل رفع الضرر.

و بناء على تعقيب نائب المدعين بجلسة 16/12/2024 .

بناء على الامر التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 23/12/2024 تحت عدد 2 القاضي بإجراء خبرة عهدت مهمة القيام بها للخبيرة نادية (م).

وبناء على تقرير الخبرة المنجزة المودع بكتابة الضبط هذه المحكمة والذي خلصت فيها الخبيرة الى التعويض الاحتياطي الكامل المستحق للمكثري والذي يعادل ما يلحقها من ضرر ناجم عن الافراغ وفقا للعناصر المحددة قانونا في الفترة الثالثة من المادة 7 من القانون رقم 49.16 المتعلق ببراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي مقدرا في 183.680,00 درهم

وبناء على مذكرة مستنتجات ما بعد الخبرة مع طلب اجراء خبرة مضادة المدلى بها من طرف نائب المدعين بجلسة 08/04/2025

وبناء على المذكرة تعقيب بعد الخبرة المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 9/4/2025 والتي التمس فيها الحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجزة مكن طرف الخبيرة نادية (م). والحكم عليهم بأدائهم لفائدته تعويضا اجماليا قدره 183.680,00 درهم والحكم بالفوائد القانونية ابتداء من تاريخ صدور الحكم مع شموله بالنفاذ المعجل رغم كل كعن وتحميل المدعين الصائر .

وحيث انه بعد انتهاء الإجراءات صدر بتاريخ 16/04/2025 الأمر موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك الطاعنون بكون الأمر المستأنف جانب الصواب حينما صادق على تقرير خبرة الخبيرة نادية (م)، ذلك أنهم طعنوا في الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية طعنا جديا ودعموا طعنهم من خلال مجموعة من الوثائق وخاصة تلك الصادرة عن الشركة المكلفة بتدبير قطاع الماء والكهرباء والتي يستشف منها بأن المحل موضوع كان مغلقا منذ سنة 2020 درهم بمعنى أنه لم يستهلك مادة الكهرباء خصوصا وأن النشاط التجاري للمحل مرتبط ارتباط وثيق بمادة الكهرباء ، وأنه يتوفر على أليتين، فأغلاق المحل لمدة تتجاوز الخمس سنوات يجعل عناصر الأصل التجاري قد اندثرت بشكل كامل بل أكثر من هذا حتى التصريحات الضريبية تؤكد بأن المحل كان مغلقا طيلة سنتين الشيء الذي كان يتعين معه على المحكمة الدرجة الأولى إجراء خبرة مضادة للحسم في هذه الأمور خصوصا وأن هناك فرق كبير جدا بين الوثائق المدلى بها والخبرة المنجزة، وعليه فإنه يرجوع المحكمة إلى الخبرة الملعومة بتبين بأنها لم تراع هذه النقطة و زاغت عن المهمة المنوطة بها ، ذلك أن الخبيرة لم تكلف نفسه عناء الاطلاع على الكشوفات المتعلقة باستهلاك مادة الكهرباء ، وبالتالي كان عليها أن تأخذ بها و في حالة عدم الأخذ بها كان يجب عليها أن تبين للمحكمة المرتكزات التقنية التي أوصلتها لهذا الاستنتاج ، وحين لم تفعل تكون قد خرقت القواعد المعمول بها في هذا المجال، وهذا الموقف تبنته محكمة النقض بقولها: "يتعين على الخبير الذي يستبعد وثيقة ما أثناء قيامه بمهامه التقنية وعدم الاعتداد بها كوثيقة محاسبية أن يبين للمحكمة المؤيد القانوني لما خلص إليه، ويتوجب حين تستبعد وثيقة محاسبية معدة للإثبات تبيان المؤيد القانوني لهذا الطرح تحت طائلة عدم ارتكاز قرارها على مرتكز قانوني." ( قرار عدد 289 بتاريخ 2010/02/18 الصادر في ملف تجاري عد 2009/1/3/219 منشور بمجلة المحاكم المغربية العدد المزدوج 133-134 طبعة يناير - مارس 2012 ) فالمحكمة الدرجة الأولى لم تعلل حكمها تعليلا شافيا ولم تبين ما هو الأساس القانوني الذي اعتمده في استبعادها للكشوفات المحاسبية المدلى بها من طرف الطاعنين ، وهذا يشكل انعداماً في التعليل و يجعل هذا الحكم عرضة للإبطال، ملتصين مراقبة هذه الخروقات وإعادة الأمور إلى نصابها. ومن حيث المطالبة بإجراء خبرة مضادة فإن المستقر عليه فقها وقضاء أن لجوء المحكمة إلى أهل الخبرة و الاختصاص من أجل استيضاح بعض الأمور الفنية التي قد تستعصي المحكمة فهمها وإدراكها طبقا لإجراءات التحقيق المنصوص عليها قانونا و من ضمنها الخبرة و إجراءاتها طبق للفصل 59 وما يليه من ق.م.م في الفرع المتعلق بالخبرة إلا أن ذلك مرهون بضرورة احترام الخبير المعين لضوابط القانون و النقطة الفنية التي ألزمه بها الحكم التمهيدي والالتزام بالمبادئ المهنية و احترام حقوق كافة الأطراف المتدخلة في الدعوى. إلا أن هذا المعطى لم يجد له بدا في نازلة الحال إذ أن الخبرة حادت عن كل ذلك و جانبت الصواب و المنطق و غلبت مصلحة طرف على الأخر ولم تلتزم لا الحياد ولا روح المسؤولية وأن

الغاية من إجراءات التحقيق حماية حقوق الأطراف و الوصول إلى الحقيقة، وأنه أمام ما سلف و لاعتبار أن المحكمة غير ملزمة برأي الخبير المعين و تبقى لها الحق في تعيين أي خبير من أجل استيضاح الجوانب التقنية في النزاع طبق للفصل 66 من ق.م.م مما يكون معه طلب إجراء خبرة مضادة له ما يبره قانونا ، ملتزمين بقبول المقال الاستثنائي شكلا وموضوعا القول والحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما ذهب إليه من المصادقة على تقرير الخبرة وبعد التصدي القول والحكم بإجراء خبرة حسابية أخرى تسند لأحد الخبراء المختصين وذلك من أجل تحديد تعويض احتياطي سليم و عادل.

أرفقوا المقال بنسخة من الأمر المستأنف.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليه بجلسة 09/10/2025 التي جاء فيها أنهم حيث الخبرة القضائية ذلك أن الطرف المستأنف يعني على الأمر المستأنف مجانيته للصواب حينما صادق على تقرير خبرة الخبيرة نادية (م). لعدم اطلاعها على الكشوفات المتعلقة باستهلاك مادة الكهرباء التي توضح ان المحل ظل مغلقا منذ سنة 2020 كما جاء في مقاله، لكن واقع الحال خلاف ذلك فإن ما يدعيه الطرف المستأنف لا أساس له من الصحة ذلك أن المستأنف عليه كان يؤدي واجب استهلاك الكهرباء رغم اشعاره بإغلاق محله التجاري من طرف قائد المقاطعة الفداء حي الفرحة كونه آيل للسقوط وهو ما تؤكد فواتير استهلاك مادة الكهرباء المدلى بها في الملف، اما ادعاؤهم بكون المحل كان مغلقا ما يزيد عن خمس سنوات، وبالتالي فالأصل التجاري فقد عناصره؛ فهو دفع مردود عليه لان المستأنف عليه ظل يمارس نشاطه التجاري الى حدوده اشعاره من طرف قائد مقاطعة الفداء بإخلاء المحل في 21 شتنبر 2023 ، وبالتالي فان ما يزعمه المستأنف لا يستند على أي أساس قانوني هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإنه يرجع المحكمة الى تقرير الخبرة القضائية المنجزة من طرف الخبيرة نادية (م). ومرفقاته يتبين أنها احترمت مقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية وذلك باستدعائها لجميع الأطراف ودفاعهم بشكل قانوني حسب الثابت من المرفقات المدلى بها صحة تقرير الخبرة ، كما أنها تقيدت بمضمون القرار التمهيدي لإنجاز المهمة المسندة إليها وذلك بالانتقال الى المحل التجاري الكائن بعين الشفاء 02 الزنقة [العنوان] الدار البيضاء ومعانيته قصد تحديد التعويض الاحتياطي الكامل والمستحق للمكترتي الذي يعادل ما يلحقها من ضرر ناجم عن الافراغ وفق العناصر المحددة قانونا في الفقرة الثالثة من المادة 7 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي، وأن الخبيرة بعد تفحصها ودراستها للوثائق المدلى بها من قبل الأطراف قامت بتقويم الأصل التجاري للمحل المشار اليه أعلاه بجميع عناصره المادية والمعنوية والحقوق المتعلقة به وحددته في مبلغ 183680 درهم بناء على المعايير الفنية والتقنية المعمول بها في تحديد قيمة الأصل التجاري انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة ، كما بينت الوسائل التي اعتمدها للوصول الى قيمة ما فقده من عناصر الأصل التجاري للمحل التجاري والمتجلية في التعويض عن عنصر الزبناء والسمعة التجارية وكذا عنصر الحق في الكراء وأنه باطلاع على تقرير الخبرة يتبين بأنها جاءت موضوعية ومستوفية لجميع الشروط الشكلية المتطلبية قانونا وراعت في تحديد التعويض الاحتياطي تقويم الأصل التجاري بجميع عناصره وما يترتب عن ذلك قانونا، وبالتالي يبقى ما دفع به الطرف المستأنف يعتبر في غير محله وغير ذي موضوع مما يتعين معه التصريح برده لعدم ارتكازه على أي أساس جدي ، ملتزمنا التصريح بعدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا التصريح برده لعدم جديته وتحميل الطرف المستأنف الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف دفاع المستأنفين التي جاء فيها أن الثابت فقها وقانونا أن المحكمة لا تحكم بأقوال الأطراف المجردة من الإثبات بل تطبق القانون ، فالمحل التجاري كان مغلقا و هذا ثابت خلال الكشوفات الحسابية المتعلقة باستهلاك مادة الكهرباء عن المدة من 31/01/2020 إلى غاية 03/01/2025 الصادرة عن شركة (ل). سابقا وحاليا الشركة (ج. م. خ. د. س.) والتي يستفاد منها بأن قيمة الاستهلاكات كانت منعدمة بالمرّة وبالتالي فهي متطابقة تمام المطابقة لتصريحاته الضريبية، وبالتالي فعناصر الأصل التجاري اندثرت من الزبناء والسمعة التجارية ، وأن التعويض الذي حددته الخبيرة مبالغ فيه ، ملتزمين بالحكم برد جميع الدفوع المثارة والحكم وفق الطلبات المفصلة في المقال الاستثنائي .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 23/10/2025 تسلّم دفاع المستأنف عليه نسخة من المذكرة التأكيدية السالفة الذكر وأكد ما سبق ، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 30/10/2025 .

حيث يتمسك الطاعنون بكون الأمر المستأنف جانب الصواب حينما صادق على تقرير خبرة المنجز خلال المرحلة الابتدائية بالرغم أنهم طعنوا فيها ودعموا طعنهم من خلال مجموعة من الوثائق وخاصة تلك الصادرة عن الشركة المكلفة بتدبير قطاع الماء والكهرباء والتي يستشف منها بأن المحل موضوع الدعوى كان مغلقا منذ سنة 2020 درهم بمعنى أنه لم يستهلك مادة الكهرباء خصوصا وأن النشاط التجاري للمحل مرتبط ارتباطا وثيقا بمادة الكهرباء ، وأنه يتوفر على أليتين ، وأن الإغلاق لمدة تتجاوز الخمس سنوات يجعل عناصر الأصل التجاري قد اندثرت بشكل كامل ، كما أن التصريحات الضريبية تؤكد بأن المحل كان مغلقا طيلة سنتين ، وأن المحكمة الدرجة الأولى لم تبين الأساس القانوني الذي اعتمده في استبعادها للكشوفات الحسابية المدلى بها من طرفهم .كما أن الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية جانب الصواب و المنطق ولم تلتزم بالحياد .

وحيث أجاب المستأنف عليه بأنه كان يؤدي واجب استهلاك الكهرباء رغم اشعاره بإغلاق محله التجاري من طرف قائد المقاطعة الفداء حي الفرحة كونه آيل للسقوط وهو ما تؤكد فواتير استهلاك مادة الكهرباء المدلى بها في الملف، وبالتالي فإنه ظل يمارس نشاطه التجاري الى حدوده اشعاره من طرف قائد مقاطعة الفداء بإخلاء المحل في 21 شتنبر 2023

حيث إن الثابت من خلال وثائق الملف وخاصة القرار الجماعي رقم 88 الملقى به بالملف بأنه يمنع السكن والنزول بالعقار الذي يتواجد به المحل التجاري موضوع النزاع بسبب أقدميته والخطر الذي يشكله على السكان والمارة وأنه يجب على ساكني البناية أن يفرغوها في الحال وأنه تقرر الهدم الكلي لهذه البناية حالا، وبالتالي فإن توقف النشاط التجاري بالمحل موضوع النزاع لا يعزى إلى المستأنف عليه لكون هذا التوقف غير صادر عن إرادته المنفردة، بل يعزى إلى فعل السلطة الذي يندرج ضمن القوة القاهرة عملا بمقتضيات الفصلين 268 و 269 من ق.ل.ع ، وبالتالي فإن واقعة اندثار الأصل التجاري المتمسك بها من طرف المستأنفين لا محل لها في نازلة الحال، وترتبط على ذلك فإن المستأنف يبقى محقا في المطالبة بالتعويض الاحتياطي استنادا إلى مقتضيات المادة 7 من القانون رقم 49.16 ، وأن المحكمة ومن خلال استقرائها لتقرير الخبرة المنجز من طرف الخبيرة نادية (م.) خلال المرحلة الابتدائية يتبين لها بأنه جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المطلوبة قانونا تماشيا مع مقتضيات الفصل 63 من ق.م.م. وأن التعويضات المقترحة بخصوص الحق في الإيجار و الزبناء والسمعة التجارية مصاريف الانتقال جاءت منسجمة مع مقتضيات المادة 7 المذكورة ، خاصة وأنه تبين للمحكمة من خلال تقرير الخبرة بأن المحل موضوع النزاع معد لصناعة الأحذية ويتواجد بمنطقة تعرف حركة تجارية مهمة إذ تتوفر على العديد من الخدمات ووسائل النقل العمومي وقريب من سوق درب ميلان المشهور بتجارة التمور ومن محلات تجارية ومدارس وأبنك ، كما أنه خاضع للنظام الضريبي الجزافي ويتوفر على سجل تجاري وأن مدة الكراء تجاوزت 15 سنة في حين أن التعويض الذي خلصت إليه الخبيرة بخصوص التعويض عن الأصل التجاري الذي حددته في مبلغ 15.120,00 درهم لم يأت المشرع على ذكره بالمادة 7 المذكورة مما يتعين معه خصمه من مبلغ التعويض الإجمالي الاحتياطي المحدد في 183.680,00 درهم ، وبالتالي يكون المستأنف عليه محقا فقط في المطالبة بالتعويض الاحتياطي المحدد في 168.560,00 درهم ، مما يتعين معه اعتبار الاستئناف جزئيا وتعديل الحكم المستأنف في ما قضى به في الطلب المضاد بحصر المبلغ المحكوم به في 168.560,00 درهم وتأيبده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهايا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

وفي الموضوع :باعتباره جزئيا وتعديل الحكم المستأنف فيما قضى به في الطلب المضاد بحصر المبلغ المحكوم به في 168.560,00 درهم وتأيبده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة .