

**Bail commercial : Le bailleur qui
prive le preneur de son droit de
priorité après reconstruction est
tenu de l'indemniser pour la
perte de son fonds de commerce
(Cass. com. 2011)**

Identification			
Ref 52002	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 423
Date de décision 20110324	N° de dossier 2010/2/3/1670	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Vente à un tiers, Responsabilité du bailleur, Réparation intégrale du préjudice, Rejet, Perte du fonds de commerce, Non-respect, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Droit de priorité du preneur, Congé pour démolition et reconstruction, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant constaté que le bailleur, après avoir exercé son droit de reprise pour démolition et reconstruction, avait vendu l'immeuble reconstruit à un tiers, privant ainsi le preneur de son droit de priorité, la cour d'appel en a exactement déduit qu'il était redevable d'une indemnité d'éviction réparant l'entier préjudice subi du fait de la perte du fonds de commerce. En effet, la privation du droit de priorité, prévu à l'article 13 du dahir du 24 mai 1955, oblige le bailleur à réparer l'intégralité du dommage causé au preneur en application de l'article 20 du même dahir, et non à la seule indemnité forfaitaire prévue à l'article 12.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

بخصوص المذكرة التفصيلية، حيث ان المذكرة التفصيلية قدمت داخل أجل 30 يوما من تقديم عريضة النقض . مما تكون معه مقبولة

شكلا .

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2010/4/1 في الملف 09/2983 تحت رقم 1674 أن المطلوب مصطفى (ب.) تقدم بمقال مفاده: أنه كان يملك الأصل التجاري الذي هو عبارة عن مقهى تسمى المنزه الكائنة ب (...) ، وأن مالكي المحل عمدوا الى إفراغه بتاريخ 05/2/15 بموجب الملف التنفيذي عدد 05/30 ، وأنه تمسك بحقه في الانتفاع بحق الأسبقية في كراء المحل التجاري، وأرسل كتابا بهذا الشأن للمدعى عليهم توصلوا به بتاريخ 05/5/12، وأنه اكتشف مؤخرا أن المدعى عليهم قاموا بتفويته بعد إعادة بنائه، وحرموه من حق الأسبقية كما حرموه بصفة نهائية من محله التجاري . ملتصا بالحكم عليهم بتحمل مسؤولية حرمانه من حق الأسبقية وحق الرجوع الى محله ، وبآدائهم تضامنا بينهم تعويضا مسبقا قدره 50.000 درهم وبإجراء خبرة على المحل المدعى فيه لتحديد التعويض النهائي ، وبعد جواب المدعى عليهم بكون المدعى أفرغ المحل في اطار ظهير 55/5/24 وذلك للهدم وإعادة البناء وأنهم تقدموا بعرض تعويض محدد في كراء ثلاث سنوات رفض المدعى التوصل به وأن الفصل 12 من الظهير يعطي تعويضا واحدا في هذه الحالة، وبعد إجراء خبرة صدر الحكم القاضي بآداء المدعى عليهم السادة (ب.) لفائدة المدعي مبلغ 537.080 درهم مبلغ التعويض المستحق له استأنفه الطالبون أصليا وبعد جواب المستأنف عليه وتقديمه لاستئناف فرعي قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف .

حيث ينعى الطاعن على القرار في أسباب النقض الأول والثاني والثالث كما جاء في عريضة النقض والمذكرة التفصيلية المودعة بتاريخ 2010/11/28 عدم الارتكاز على أساس قانوني، خرق مقتضيات الفصل 12 من ظهير 55/5/24، فساد التعليل ونقصانه الموازيان لانعدامه، بدعوى بالملف لأي وثيقة تثبت كون العقار المعاد بناؤه يحتوي على محل تجاري يشابه أو يعادل مساحة المحل الذي كان معتمرا من قبل المطلوب ، وفي هذه الحالة يكون من حقه مبلغ كراء ثلاث سنوات دون أي تعويض آخر . كما أن السبب المعتمد في الانذار قد قام به الطالبون فعلا ولا يوجد أي تدليس من قبلهم. وأن المحكمة باعتمادها الفصل 20 من الظهير تكون قد خرقت القانون وما جاء في تعليلها < > هو تعليل فاسد محرف لوقائع النازلة لأن الانذار الموجه للمكثري بالهدم وإعادة البناء فإنهم قاموا بذلك وأن قرار الهدم والتصاميم تبين ذلك وأن البناء تم فعلا وبالتالي فلا وجود لأي تدليس، وأن الظهير لم يجعل حق الأسبقية ملزما أو إجباريا على رب الملك إلا في حالة وجود محلات تجارية بعد إعادة البناء وهذا ما نص عليه الفصل 12 من الظهير بل الأكثر من ذلك أن المحكمة لم تجب ولو بجملة واحدة عن القرار الصادر عن السلطة المحلية بإخلاء العقار برمته لكونه أصبح يشكل خطرا على الأمن والصحة العامة وهو القرار الصادر عن السلطة المحلية قبل تاريخ تنفيذ أمر المحكمة بالإفراغ كما أن القرار اعتبر أن الحكم الابتدائي أجاب بما فيه الكفاية عن الدفوع التي أثارها المستأنف عليه الفرعي دون أن يذكر الدفوع التي أثارها الطالبون أمام المحكمة على تقرير الخبرة وما شابهها من عيوب شكلية وموضوعية والتي جاءت مخالفة لما أمر به الحكم التمهيدي وذلك بعدم وقوف الخبير على عين المكان ووصف ومعاينة العقار موضوع النزاع ومعاينة وجود محلات تجارية من عدمه وبذلك يكون الخبير قد خالف امر المحكمة مكتفيا بتدوين أقوال الأطراف دون معرفة أي معطى عن مكان تواجد المحل أو وجود عناصر يمكن الاعتماد عليها لتقويم الأصل التجاري . بالإضافة الى أن البيع انصب على بناية سكنية غير شاملة لأية محلات تجارية والقرار لم يلتفت لذلك ، كما ان الخبرة لم تعين وجود أية محلات تجارية . كما أنه لا توجد أية محلات تجارية بعد إعادة البناء حتى يمكن القول بأن الطالبين حرموا المطلوب من حق الأسبقية . كما ان اعتماد الخبير على بيانات ختامية غير صحيحة ومزورة وتمت صياغتها لتقديمها للخبير لا غير ، وما يثبت ذلك كونها غير مؤشر عليها من لدن المصالح المختصة بتسليم التصريح الضريبي على الدخل سيما وأنهم سلموا للمحكمة وثيقة أداء الضريبة الخاصة بالمطلوب والتي حددت قيمة الضريبة الواجبة في مبلغ 545,40 درهم خلال الفترة الممتدة من 02 الى 05 مما يدل كون الأرقام الموجودة بالبيان الختامي لا علاقة لها بالمبلغ الحقيقي المصرح به لادارة الضرائب مع العلم أن ما حدده الخبير كدخل ومتوسط معاملات المطلوب لسنة 04 هو مبلغ 120.000 درهم، وبما أن الخبرة المنجزة ابتدائيا شابتها اختلالات وكان على محكمة الدرجة الثانية معاينتها وإصلاح الخطأ، وذلك بالأمر بإجراء خبرة أخرى حفاظا على حقوق الأطراف، مما يكون

لكن حيث إن الثابت لقضاة الموضوع من وثائق الملف أن الطالبين استصدروا امرا استعجاليا بإفراغ المطلوب من محل النزاع من أجل هدم العقار المستغل فيه الأصل التجاري للمطلوب وإعادة بنائه بتاريخ 04/12/20، ومن محضر الإفراغ ملف التنفيذ عدد 05/34

أنهم قاموا بتنفيذ الأمر الاستعجالي المذكور بتاريخ 05/2/15 ومن محضر تبليغ انذار الذي يفيد أن المطلوب أشعر الطالبين برغبته في الاستفادة من حق الأسبقية في كراء المحل المكري المعاد بناؤه، وذلك بتاريخ 05/5/12 ومن العقد التوثيقي المنجز بتاريخ 07/7/26 أن الطالبين فوتوا العقار المعاد بناؤه بالتاريخ المذكور للغير (دولة الإمارات العربية) وأن العقار المفوت كان متضمنا بتاريخ التفويت لمحات سكنية ومحل تجاري (الفصل الثاني من العقد) ، ولما كان الطالبون لم يشعروا المطلوب اثر توصلهم بالانذار المضمن لرغبته في الاستفادة من حق الأسبقية بإنهاء الأشغال ورغبتهم في ابرام عقد جديد، ولما كان استحقاق المكثري للتعويض الموازي لكراء ثلاث سنوات مرتبط بحقه في الانتفاع بحق الأسبقية في الرجوع الى المحل بعد إنهاء أشغال البناء، ولما كانت مقتضيات الفصل 13 من ظهير 55/5/24 في فقرته الأخيرة تنص على أن الملاك الذي يحرم المكثري من الانتفاع بحق الأسبقية يكون ملزما بتعويضه عن جميع الأضرار اللاحقة به من جراء ذلك الحرمان ، فإن محكمة الاستئناف التجارية التي اعتبرت مجمل ما ذكر واستخلصت من ذلك مسؤولية الطالبين عن تعويض المطلوب عن حرمانه من حقوقه ثابتة طبقا لمقتضيات الفصل 20 من الظهير الذي يخول للمكثري (المطلوب) الحق في طلب التعويض عن حرمانه من حقوقه يعادل ما أصابه من ضرر جراء فقدانه لأصله التجاري بغض النظر عن التعويض المنصوص عليه بالفصل 12 من الظهير، وردت ما تمسك به من مقتضيات الفصل 11 من ظهير 55/5/24 على أساس أن الإنذار الموجه من طرفهم للمطلوب وجه من أجل إفراغ محل النزاع لهدم العقار المستغل فيه وإعادة بنائه ، استنادا الى الفصل 12 من الظهير الذي يعطي للمكثري الحق في المطالبة بتعويض كامل عن الأضرار التي لحقت له اذا حرمه المكري من حق الأسبقية والرجوع إلى المحل << وهو تليل لم ينتقده الطاعنون . وبخصوص ما تمسك به الطالبون من عدم جواب القرار على دفعهم في مواجهة الخبرة مكتفيا بالجواب على دفع المستأنف عليه ، فإن ما استدلووا به من دفع في مواجهة الخبرة في أسباب النقص لم يسبق أن تمسكوا به أمام محكمة الاستئناف بمقالهم الاستئنافي خصوصا وأن الخبرة المعتمدة في النازلة هي الخبرة المأمور بها ابتدائيا . مما يكون ما استدل به في مواجهة الخبرة لم يسبق اثارته أمام محكمة الاستئناف ولا يعاب عليها عدم الجواب عنها أو الالتفات الى طلبهم الرامي إلى إجراء خبرة جديدة اثير لأول مرة امام المجلس الأعلى فيبقى غير مقبول . مما يكون معه القرار مرتكزا على اساس غير خارق لأي مقتضى ومعللا بما فيه الكفاية وتكون وسائل النقص في الباقي باستثناء ما هو غير مقبول على غير اساس .

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط.