

**Bail commercial : l'indemnité
d'éviction pour démolition et
reconstruction en vue d'un usage
personnel est limitée à trois
années de loyer (Cass. com.
2015)**

Identification			
Ref 53146	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 367/2
Date de décision 20150528	N° de dossier 2014/2/3/1523	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Vice de forme, Reprise pour usage personnel, Rejet, Permis de construire, Péremption, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Dahir du 24 mai 1955, Congé pour démolir et reconstruire, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Absence de préjudice	
Base légale		Source	

Résumé en français

Justifie sa décision la cour d'appel qui, pour valider un congé avec offre d'une indemnité d'éviction limitée, écarte les moyens tirés de l'irrégularité formelle du congé et de la péremption du permis de construire, dès lors qu'aucun préjudice n'a été causé au preneur, lequel a pu exercer ses droits. Ayant souverainement retenu que le congé pour démolition et reconstruction était justifié par un projet d'usage personnel du bailleur, elle en déduit à bon droit, en application des dispositions du dahir du 24 mai 1955, que l'indemnité d'éviction est légalement fixée à un montant équivalent à trois années de loyer, ce qui rend inutile une expertise visant à évaluer la valeur du fonds de commerce.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالبة (ك. ر. أ.) قدمت بتاريخ 2014/11/11 مقالا الى المحكمة

التجارية عرضت فيه أنها تكتري من المطلوبين المحل الكائن ب (...) توصلت منهم بتاريخ 2011/12/27 من أجل الهدم وإعادة البناء بانذار في اطار ظهير 1955/5/24 وأن دعوى الصلح انتهت بالفشل، ملتزمة ابطال الانذار واجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق طبقا للفصل 10 من الظهير وتسليمها مبلغ التعويض طبقا للفصل 21 من الظهير، وبعد جواب المدعى عليهم وتقديم طلب مضاد رام الى المصادقة على الانذار وإفراغ الشركة من محل النزاع قضت المحكمة في الطلب الأصلي بأداء المطلوبين للشركة تعويضا عن الافراغ قدره كراء ثلاث سنوات حسب آخر سومة مؤداة ورفض طلب البطلان وفي الطلب المضاد بإفراغ الشركة الطالبة من محل النزاع ومن يقوم مقامها والصائر مناصفة بحكم استأنفته الشركة الطالبة وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الأولى بخرق القانون (الفصلان 32 و 142 من ق م م) وذلك بعدم الجواب على دفعها الواردة بمقالها الاستنفاي وبمذكرتها التوضيحية المدلى بها لجلسة 2013/11/4 لأن الإنذار بالإخلال جاء معيبا شكلا لعدم احترامه الشروط المقررة في الفصلين 32 و 142 من ق م م التي تنص على ضرورة بيان موطن أو محل الطرفين . كما ان المقال المضاد لم يحترم الشروط المقررة في الفصلين المذكورين لخلوه من الاشارة الى نوع الشركة . كما أن الانذار الموجه للطالبة خال من البيانات المنصوص عليها في الفصلين 32 و 142 اضافة الى ان عنوان الانذار اقتصر على تبليغ الانذار فقط دون الكشف عن الهدف من تبليغه وموضوعه وبذلك يكون القرار المطعون فيه قد خرق الفصلين المذكورين.

المشروع على أي جزء من هذا الإخلاء وان عدم تضمين المقال المضاد نوع الشركة لم يلحق أي ضرر بالطاعنة بسلوكها مسطرة الصلح والمنازعة في أسباب الإنذار داخل الأجل القانوني فإنه فضلا عن أن الأمر لا يتعلق بشكليات الدعوى والمقال الاستنفاي، فإن المحكمة لما لم ترد على ما تمسكت به الطاعنة بهذا الخصوص تكون قد ردت ضمنا باعتبار أنها لا تكون ملزمة بالرد الا على الدفع الذي لها أثر على وجه قضائها وبأن الأمر لا يتعلق بشكليات الدعوى وأن الطاعنة لم يلحقها أي ضرر من عدم ذكر نوعها بالإنذار مادام قد توصلت به ومارست بشأنه دعوى الصلح والمنازعة فجاؤ القرار المطعون فيه غير خارق للمقتضى المحتج بخرقه وما بالوسيلة على غير أساس .

وتعيب الطاعنة القرار في الوسائل الثانية والثالثة والرابعة مجتمعة بخرق القانون (الفصل 49 من القانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير والفقرة 2 من المادة 3 من رخصة البناء والفصل 12 من ظهير 1955/5/24 و 50 و 345 من ق م م) بدعوى أن القرار المذكور لم يعر أي اعتبار لدفعها المضمنة بالمذكرة التوضيحية المدلى بها لجلسة 2013/11/14 المتعلقة بانتهاء صلاحية رخصة البناء المؤرخة في 2009/8/18 لأن الفصل 49 من القانون المتعلق بالتعمير ينص على ان رخصة البناء تسقط إذا انقضت سنة من تاريخ تسليمها أو من تاريخ انتهاء أجل شهرين المشار اليهما في الفصل 49 أعلاه دون أن يشرع في الأشغال المتعلقة بأسس المبنى المنصوص عليها في التصميم المرخص بشأنه. وان الأجل المذكور قد انتهى منذ 2010/8/18 قبل توصل الطالبة بالانذار في 2011/12/27 ثم ان رخصة البناء المسلمة للمالكين بتاريخ 2010/8/18 انتهت صلاحيتها طبقا للفقرة الثانية من المادة 3 من رخصة البناء المذكورة مضيئة أن محكمة الاستئناف لم تميز بين حالتين منصوص عليهما في الفصل 12 من ظهير 1955/5/24 وهما الحالة التي تتعلق بهدم العقار من قبل المالك وإعادة بنائه لاستغلاله بصفة شخصية أو من ورثته والتي تحدد تعويضا لا يقل عن كراء ثلاث سنوات، والحالة الثانية التي لا يكون فيها الهدم من أجل البناء للاستعمال الشخصي وإنما من أجل المضاربة العقارية وذلك بإعادة بناء عمارة جديدة وبيع الشقق بأثمنة خيالية، وبذلك فإن التعويض عن الضرر يجب ان يكون كاملا وذلك بإجراء الخبرة لتحديد قيمة العناصر المادية والمعنوية للأصل التجاري المملوك للشركة، وان رغبة المالكين هي المضاربة العقارية وبذلك يبقى قرار محكمة الاستئناف التجارية مخالفا للقانون والواقع . كما أنه لم يعر أي اهتمام لدفع الطالبة المضمنة بمقالها الاستنفاي ومذكرتها التوضيحية المقدمة لجلسة 2013/11/14 المتعلقة بعدم احترام الفصلين 49 من قانون التعمير والفقرة 2 من المادة 3 لرخصة البناء ولم تجب عنهما ، وأنها اعتمدت مقتضيات الفصل 49 من ق م م ولم تلتفت لبقية الدفع المقدمة بالمذكرة المؤرخة في 2013/11/14 بشأن عدم احترام الفصلين 32 و 142 من ق م م .

وبالتالي عدم ضرورة اجراء الخبرة لتحديد التعويض عن الضرر فجاؤ قرارها على النحو المذكور غير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها وما بالوسائل مجتمعة غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل رافعته الصائر .