

**Bail commercial : l'indemnité
d'éviction pour reconstruction
doit réparer l'entier préjudice du
preneur lorsque son droit de
retour est impossible (Cass. com.
2016)**

Identification			
Ref 53212	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 73/2
Date de décision 20160218	N° de dossier 2013/2/3/1324	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Réparation intégrale du préjudice, Permis de construire, Indemnité d'éviction, Impossibilité de réinstallation, Fonds de commerce, Droit de retour du preneur, Défaut de motivation, Congé pour démolition et reconstruction, Cassation, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Selon l'article 10 du dahir du 24 mai 1955, l'octroi au preneur d'une indemnité d'éviction partielle, en cas de congé pour démolition et reconstruction, a pour contrepartie son droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans les locaux reconstruits. Par conséquent, encourt la cassation pour défaut de motivation l'arrêt d'une cour d'appel qui, pour limiter l'indemnité due au preneur à trois années de loyer, qualifie de prématuré le moyen tiré de l'impossibilité d'exercer ce droit de retour, sans examiner les pièces produites, telles que le permis de construire et les plans, de nature à établir que la nouvelle construction ne permettrait pas la réinstallation du fonds de commerce.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2013/02/14 في

الملف عدد 15/2012/2383، أن المدعية (م.) تقدمت بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء تعرض فيه أنها تملك العقار الكائن (...) وأن (ش. م.) تشغله على وجه الكراء كمحطة للوقود بسومة شهرية قدرها 20420 درهم وأنها ترغب في هدم العقار وإعادة بنائه، فوجهت للمكترية إنذارا في اطار ظهير 24 ماي 1955 توصلت به بتاريخ 2010/01/27 فباشرت مسطرة الصلح التي انتهت بصدور قرار بعدم نجاحه ومن خلال هذه الدعوى تلتمس الحكم بإفراغ المدعى عليها تحت طائلة غرامة تهديدية، أجابت هذه الأخيرة بمقال مقابل أكدت فيه أنها المكترية للمحل المدعى فيه ونازعت في الإنذار وسببه والتمست الحكم ببطلانه واحتياطيا إجراء خبرة، ثم تقدم السيد نور الدين (س.) بمقال التدخل عرض فيه أن (ش.) كانت مالكة للمحطة وفوتتها للسيد حسن (ب.) والذي بدوره فوتها للمدعية وأنه يتواجد بالمحطة كمكتري من (ش.) والتمس الحكم ببطلان الإنذار. وبعد الحكم تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد التعويض الاحتمالي، صدر حكم قطعي قضى بالمصادقة على الإفراغ وإفراغ المدعى عليها بعد حصولها على تعويض مؤقت قدره 73512 درهم ورفض الطلب المقابل والتدخل الاختياري والاحتفاظ بتقرير الخبرة الاحتمالية. استأنفه المتدخل في الدعوى السيد نور الدين (س.) وكذا (ش. م.) فقضت محكمة الاستئناف بتأييده بمقتضى قرارها المطعون فيه .

حيث ان من جملة ما تعيبه الطاعنة على المحكمة في الوسيلة الأولى خرق مقتضيات الفصل 10 من ظهير 1955/05/24 وانعدام التعليل. ذلك أنها أثارت أمام محكمة الاستئناف بأن المقتضيات الواجبة التطبيق هي المنصوص عليها في الفصل 10 من الظهير المذكور اعلاه.

حقا حيث اذا كان المشرع قد حدد للمكتري تعويضا جزئيا مستحق في حالة إنهاء عقد الكراء لرغبة المالك في هدم الملك وإعادة بنائه، فإن ذلك مقابل أن يعطي له حق الأسبقية في الكراء من جديد، أي الرجوع الى المحل بعد انتهاء أشغال البناء وحق الرجوع هذا بمثابة تعويض تكميلي للتعويض الجزئي المحدد في كراء ثلاث سنوات، وفي النازلة فإن الطاعنة أثارت في مقالها الاستئنافي بأنها تستحق تعويضا كاملا يغطي جميع الضرر الناتج عن حرمانها من أصلها التجاري الذي هو عبارة عن محطة للوقود لأنها لن تستفيد من حق الرجوع المنصوص عليه في الفصل 12 من ظهير 24 ماي 1955 لاستحالة ذلك حسب الثابت من التصميم ورخصة البناء المدلى بهما غير أن محكمة الاستئناف اقتصررت في تعليلها على ان هذا الدفع سابق لأوانه، وقضت بتأييد الحكم المستأنف القاضي بحصر التعويض في كراء ثلاث سنوات دون أن تناقش وثائق الملف من رخصة وتصميم للبناء المراد تشييده والذي هو عبارة عن فيلا بالرغم مما قد يكون لذلك من تأثير على قضائها فجاء قرارها على هذا النحو مشوبا بنقصان التعليل في منزلة انعدامه مما يستوجب نقضه.

وحيث ان حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبة في النقض الصائر. كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، اثر الحكم المطعون فيه او بطرته.