

**Bail commercial : l'indemnité  
d'éviction pour refus de  
renouvellement fondé sur la  
démolition est plafonnée à trois  
ans de loyer (Cass. com. 2013)**

Identification			
<b>Ref</b> 52478	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 170/2
<b>Date de décision</b> 20130321	<b>N° de dossier</b> 2013/2/3/125	<b>Type de décision</b> Arru00eat	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Rejet, Refus de renouvellement, Preuve, Plafonnement légal de l'indemnité, Permis de construire, Indemnité d'éviction, Dahir du 24 mai 1955, Congé pour démolition et reconstruction, Cause sérieuse et légitime, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, en application de l'article 12 du dahir du 24 mai 1955, retient que le refus de renouvellement d'un bail commercial motivé par la volonté du bailleur de démolir l'immeuble pour le reconstruire ouvre droit au profit du preneur à une indemnité d'éviction ne pouvant excéder trois années de loyer. Ayant constaté que le bailleur justifiait du sérieux de son motif par la production du permis de construire, elle en a exactement déduit que l'expertise diligentée par le preneur sur l'état de l'immeuble était sans pertinence et qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner une expertise pour évaluer la perte du fonds de commerce, le montant de l'indemnité étant légalement plafonné.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الشركة الطالبة قدمت بتاريخ 2011/6/20 مقالا الى المحكمة التجارية

بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تشغل محلا تجاريا كائنا بالطابقين الأرضي والأول للعقار الكائن بعنوانها من المطلوب الذي توصلت منه بانذار من أجل افراغه بعلته أنه أصبح عرضة للانهييار وان دعوى الصلح انتهت بالفشل، ملتمسا ابطال الانذار لعدم جدية سببه لكون العقار ليس به ما يشير الى أنه آيل للسقوط، وبعد الجواب وتقديم المدعى عليه لطلب مضاد من أجل المصادقة على الانذار والأفراغ انتهت القضية بصدور حكم قضى برفض الطلب الأصلي وفي المضاد بالمصادقة على الانذار وافراغ المكترية من محل النزاع مقابل تعويض يعادل ثمن كراء ثلاث سنوات بتاريخ الافراغ أيدهته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الفريدة بعدم الارتكاز على أساس قانوني وبانعدام التعليل وخرق القانون ( الفصول 345 من ق م م ) والتأويل الخاطئ الفصل 11 من ظهير 1955/5/24 وعدم الجواب لأنه لتبرير ما قضى به اعتبر ان سبب رفض تجديد العقد هو الهدم وإعادة البناء الذي لا يتطلب سوى ادلاء المكري بالتصميم ورخصة البناء والحال أنه بالرجوع الى طلب توجيه الانذار في فقرته الثالثة يلاحظ أنه تضمن أن العقار أصبح عرضة للانهييار مما يحق للمطلوب المطالبة بإفراغه من أجل الهدم وإعادة البناء وأن السبب الحقيقي الذي بني عليه الانذار هو أن العقار أصبح معرضا للانهييار وان الخبير عبد العالي (ب.) أنجز تقريرا بناء على طلبها أفاد أن العقار موضوع الدعوى ليس به ما يفيد أنه آيل للسقوط ولا يوجد ما يمنع القضاء من فرض رقابته على جدية السبب المضمن بالإفراغ والوقوف على التغييرات التي طرأت على التصميم المدلى به ومقارنته بالتصميم الأول والتي من شأنها أن تضر بحقوق الطالبة سواء من حيث المساحة والمرافق التي تشغلها ولا يمكن اعمال مقتضيات الفصل 12 من ظهير 1955/5/24 على إطلاقه اضراما بها التي تكتري المحليين مند سنتين وتملك أصلا تجاريا يشغل مجموعة من العمال سيكونوا عرضة

لكن، حيث أن محكمة الاستئناف التجارية مصدرية القرار المطعون فيه ردت وعن صواب ما تمسكت به الطاعنة < > وتضمن الانذار السبب الداعي الى الافراغ بوضوح لما نص على ما يلي < > وما ادلاء باعث الانذار برخصة البناء والتصميم الا لتأكيد جدية السبب ولا مجال للتمسك بخبرة السيد عبد العالي (ب.) بشأن المظهر العام لبناية العقار وما اذا كان آيلا للسقوط أم لا هذا من جهة ومن جهة أخرى وبخصوص الرجوع الى العين المكتراة بعد إعادة بنائها وخلافا لما أوردته الطاعنة فإن ما التمسته بمقتضى مقالها الاستئنافي هو اجراء خبرة لتحديد قيمة التعويض المستحق عن فقدان أصلها التجاري في حالة عدم الاتفاق على رجوعها للمحل بعد البناء ردت المحكمة عن صواب < > وأنها لم يسبق لها المطالبة بإرجاعها للمحل بعد إعادة بنائه أمام محكمة الموضوع اثاره ذلك لأول مرة أمام محكمة النقض غير مقبول لاختلاط الواقع بالقانون فجاء بذلك القرار المطعون فيه مرتكزا على أساس قانوني سليم ومعللا تعليلا قانونيا وغير خارق للمقتضيات المحتج بها ومجيبا عما أثير من دفوع وما بالوسيلة على غير أساس في جزء منه وغير مقبول في الباقي ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر .