

Bail commercial : L'indemnité d'éviction pour reprise personnelle est due même en cas de fermeture prolongée des locaux loués (Cass. com. 2023)

Identification			
Ref 34531	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 153
Date de décision 02/03/2023	N° de dossier 2021/2/3/775	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Reprise pour usage personnel, Indemnité d'éviction complète, Indemnité d'éviction, Fermeture prolongée des locaux, Exception à l'indemnité d'éviction, Droit au bail subsistant, Dissipation du fonds de commerce, Congé, Cessation d'activité, Calcul de l'indemnité, Bail commercial, Améliorations	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

L'éviction d'un locataire de locaux commerciaux, motivée par la volonté du bailleur de reprendre les lieux pour son usage personnel, ouvre droit, en vertu de l'article 7 de la loi n° 49-16, à une indemnité d'éviction couvrant l'intégralité du préjudice subi. Ce droit subsiste même lorsque le fonds de commerce n'est plus exploité dans les lieux loués du fait d'une fermeture prolongée ayant entraîné la disparition de la plupart de ses éléments incorporels, le droit au bail demeurant le seul élément subsistant.

La Cour de cassation rappelle que les exonérations prévues à l'article 8 de la même loi - notamment celle fondée sur la fermeture des locaux pendant plus de deux ans - sont inapplicables lorsque le congé est délivré pour reprise à usage personnel. Le bailleur ne peut donc utilement s'en prévaloir pour refuser l'indemnité.

Confirmant l'arrêt d'appel, la Haute juridiction rejette le pourvoi : elle valide l'appréciation souveraine des juges du fond qui ont alloué au locataire une indemnité d'éviction complète, fixée à 350 000 DH sur la base de la valeur du droit au bail, augmentée des améliorations établies par factures. Ainsi motivée, la décision est jugée conforme au droit positif.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2021/03/26 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبيهم الأستاذ (ب. خ.) والرامي إلى نقض القرار رقم 2416 الصادر بتاريخ 2020/10/10 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 2020/8206/1693.

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطالبين تقدموا بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أن المطلوب يكتري منهم المحل التجاري الكائن بعنوانه بسومة شهرية قدرها 1000,00 درهم وأنه امتنع عن أداء واجبات الكراء منذ 2016/2/26 إلى غاية شهر ماي 2019 رغم توصله بإنذار بالإفراغ من أجل أداء الكراء والاستعمال الشخصي بتاريخ 2019/5/08. لأجل ذلك يلتمسوا الحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل موضوع الدعوى.

وأجاب المدعى عليه بأنه أدى الواجبات الكرائية المطلوبة والتمس إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل عن فقدان أصله التجاري.

وبعد إجراء الخبرة والتعقيب صدر الحكم القاضي بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل المدعى فيه مقابل حصوله على تعويض كامل قدره 350000,00 درهم أيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

في شأن وسيلتي النقض الأولى والثانية مجتمعين

حيث ينعى الطاعنون على القرار خرق القانون الداخلي وعدم الارتكاز على أساس، ذلك أنهم تمسكوا بعدم استحقاق المطلوب أي تعويض رغم تأسيس الإنذار على الاستعمال الشخصي لأن مقتضيات الفقرة 7 من المادة 8 من القانون رقم 49.16 تعفيهم من أداء التعويض للمطلوب مادام أن المحل المدعى فيه قد تم إغلاقه لمدة تزيد عن سنتين.

وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تنتبه إلى مقتضيات الفقرة الأولى من المادة 7 من نفس القانون التي تنص على أن المكتري يستحق تعويضا عن إنهاء عقد الكراء مع مراعاة الاستثناءات الواردة في هذا القانون، مما يعتبر خرقا للقانون الداخلي ويعرض القرار للنقض.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ثبت لها أن الإنذار بالإفراغ موضوع الدعوى مؤسس على الاستعمال الشخصي الذي يقابله التعويض الكامل عن الإفراغ، اعتبرت أن المحل المدعى فيه وإن لم تمارس فيه أي تجارة بسبب إغلاقه لمدة من الزمن تم خلالها تبديد عناصره باستثناء الحق في الكراء الذي اعتمده لتحديد التعويض إضافة إلى التحسينات التي تم إثباتها بمقتضى فواتير حسب ما ورد بتقرير الخبرة وأيدت الحكم المستأنف الذي قضى للمطلوب بتعويض شامل ممثل في الحق في الكراء مقابل إفراغه من المحل المدعى فيه تكون قد عللت قرارها بما يطابق القانون ولم تخرق المادة 8 من القانون رقم 49.16 غير القابلة للتطبيق على النزاع والوسيلتين على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض برفض الطلب وتحميل الطالبين الصائر.

وبه صدر القرار، وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ أعلاه من طرف الهيئة المتكونة من السيدة خديجة الباین رئيسة والمستشارين السعيد شوكيب مقررا ومحمد الكراوي ونور الدين السيدي وأحمد الموامي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق، وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم ايت علي.