Bail commercial : L’octroi d’une indemnité d’éviction vaut motivation implicite du caractère non sérieux du congé pour démolition (Cass. com. 2005)

Identification			
Ref 19153	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 147
Date de décision 16/02/2005	**N° de dossier** 277/3/2/2004	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Bail, Commercial	**Mots clés** هدم وإعادة بناء, Caractère non sérieux du motif, Changement de conseiller rapporteur, Composition de la formation de jugement, Congé pour démolition et reconstruction, Indemnité d'éviction, Motivation implicite, Perte du fonds de commerce, Pouvoir souverain d'appréciation, Bail commercial, أصل تجاري, إنذار بالإفراغ, انعدام التعليل, تعويض عن فقدان الأصل التجاري, تغيير تشكيلة الهيئة, جدية سبب الإنذار, خرق القانون, سلطة تقديرية للمحكمة, إشعار الأطراف, Absence de notification aux parties
Base légale Article(s) : 329 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)	**Source** Ouvrage : Les arrêts de la chambre commerciale - 50 ans | Auteur : Cour Suprême

Résumé en français

En matière de bail commercial, l'octroi par les juges du fond d'une indemnité d'éviction globale pour perte du fonds de commerce, et non d'une indemnité réduite, justifie légalement leur décision. Une telle indemnisation emporte reconnaissance implicite mais nécessaire du caractère non sérieux du motif de démolition invoqué par le bailleur dans son congé, et relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges quant à son montant.

Sur le plan procédural, le changement de conseiller rapporteur en cours d'instance n'impose pas à la cour d'appel d'en notifier les parties, l'article 329 du Code de procédure civile étant silencieux à cet égard.

Résumé en arabe

لا يوجب تغيير المستشار المقرر أثناء جريان الدعوى على محكمة الاستئناف إشعار الأطراف بذلك، ما دام الفصل 329 من قانون المسطرة المدنية لا يتضمن أي مقتضى يلزمها بهذا الإجراء.

إن قضاء محكمة الموضوع في دعاوى الإفراغ للهدم وإعادة البناء بمنح المكتري تعويضا كاملا عن فقدان الأصل التجاري، بدل تعويض محدود، يعتبر تبريرا كافيا لقرارها. هذا القضاء يفيد ضمنيا ولكن بالضرورة أن المحكمة اعتبرت سبب الإنذار غير جدي، ومارست سلطتها التقديرية في تحديد التعويض المستحق عن كامل الضرر اللاحق بالمكتري.

Texte intégral

باسم جلالة الملك

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 19/02/2004 من طرف الطالبين المذكورين حوله بواسطة نائبيهم الأستاذين عبد الوهاب (ر) وجليلة (ب. ت) المحاميان بمراكش والرامي إلى نقض القرار رقم 335 الصادر بتاريخ 03/02/2003 في الملف رقم 1158/02 عن محكمة الاستئناف بمراكش.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها من طرف المطلوبين في النقض بواسطة محاميهم الأستاذ بوشعيب (ك) والمؤرخة في 16/02/2004 والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 05/01/2005 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 16/02/2005.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة بنديان مليكة والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من عناصر الملف والقرار المطعون فيه ادعاء الطاعنين ورثة أحمد (أ. ط) أنهم يعتمرون عن طريق الكراء من المطلوبين في النقض ورثة محمد (أ. ط. ب. إ) الفرن المبين بالمقال منذ سنة 1950 إلا أنهم توصلوا بتاريخ 01/12/94 بإنذار بإخلائه في إطار ظهير 24/05/55 وبعد صدور القرار بعدم نجاح الصلح تقدموا بهذه الدعوى للمنازعة في صحة السبب الوارد بالإنذار مؤكدين أن سبب هدم المحل وإعادة بنائه غير جدي لأن ذلك يتطلب تصميما ورخصة بالبناء ولا يوجد بالملف ما يثبت ذلك وان الغاية هي التحايل على القانون

ملتمسين الحكم ببطلان الإنذار واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري. وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة الابتدائية بتاريخ 17/04/95 بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ الموجه للمدعين وذلك بحكم استأنفه ورثة أحمد (أ. ط)، ألغته محكمة الاستئناف بتاريخ 25/03/96 وأمرت بإرجاع الملف إلى المحكمة الابتدائية، وبعد أن تقدم ورثة محمد (أ. ط. ب. إ) بتاريخ 01/08/96 بمقال معارض التمسوا فيه الحكم بالمصادقة على الإنذار وعلى المكترين بالإفراغ المحل موضوع النزاع قضت المحكمة الابتدائية بتاريخ 23/12/96 على المكترين بإفراغ العين المكراة مقابل تعويض يؤديه لهم المكرون يعادل قيمة كراء 3 سنوات بحكم ألغته محكمة الاستئناف بتاريخ 05/10/98 وأمرت مرة أخرى بإرجاع الملف إلى المحكمة الابتدائية لتحقيق الدعوى وبعد إحالة الملف على المحكمة الابتدائية وبعد إجراء المسطرة وإجراء خبرة قضت المحكمة الابتدائية بتاريخ 19/03/2001 في المقال الأصلي على المدعى عليهم بأدائهم للمدعي تعويضا عن فقدانهم للأصل التجاري قدره 66000,00 درهم وبرفض باقي الطلبات، وفي الطلب المعرض بالمصادقة على الإنذار والحكم على المكترين بإفراغ العين المكراة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 30 درهم عن كل يوم تأخير بحكم استأنفه الطرفان أصليا وفرعيا وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطلوب نقضه.

أسباب النقض

حيث يعيب الطاعنون على المحكمة في وسيلتهم الأولى خرق الفصل 329 من قانون المسطرة المدنية. ذلك أنه بعد استئناف الحكم أمام محكمة الاستئناف عين في القضية المستشار المقرر الأستاذ أحمد خراق الذي تمت جميع الإجراءات تحت إشرافه وأنه تبين من القرار المطعون فيه أن الهيئة التي أصدرته لم تكن تتضمن المستشار المقرر المذكور بل مستشارا آخر ولم تتضمن وثائق الملف ما يفيد استبدال الأول بالثاني وأن الطاعنين لم يشعروا باستبدال المقرر ويشكل ذلك خرقا للفصل 329 من قانون المسطرة المدنية مما يعرض القرار للنقض.

لكن حيث أنه لا يوجد بالمادة 329 من قانون المسطرة المدنية المحتج بها ما يلزم المحكمة بإشعار الأطراف بالتغيير الذي حصل في الهيئة التي تنظر في القضية. كما أنه خرقا لما تضمنته الوسيلة فإنه بالاطلاع على أمر السيد الرئيس الأول بتعيين المستشار المقرر يلقى أنه تضمن استبدال المستشار فراط بالأستاذ الحمداني وعليه فإن ما أثاره الطاعنون في وسيلتهم الأولى على غير أساس في شقها الأول وغير مقبولة في شقها الثاني لمخالفتها للواقع.

ويعيبون عليها في الوسيلة الثانية انعدام التعليل وعدم الرد على دفوع الأطراف وحججهم. ذلك أن الطاعنين أثاروا أمام المحكمة بأن المطلوبين في النقض يهدفون من الإنذار فقط إفراغ المحل من الطاعنين واثبتوا ذلك بحكم صادر عن المحكمة الإدارية، وأثاروا كذلك الدفع بأن التعويض المحكوم به لا يتناسب وقيمة الأضرار التي ستلحق بهم من إجراء الحكم بالإفراغ غير أن محكمة الاستئناف أيدت الحكم الابتدائي دون أن ترد على دفوع الطاعنين وحججهم خاصة الحكم الإداري القاضي بإلغاء القرار البلدي فجاء قرارها معرضا للنقض.

لكن حيث أن المحكمة عندما قضت للطاعنين بتعويض إجمالي قدره 66000 درهم عن الضرر الحاصل لهم من جراء فقدانهم للأصل التجاري بدل التعويض الذي كان قد حكم به سابقا والذي يمثل فقط كراء 3 سنوات تكون قد سايرت دفوع الطاعنين والرامية إلى القول بعدم جدية سبب الإنذار، واعتبرتها، واستعملت سلطتها التقديرية في تحديد التعويض المذكور. وعندما أيدت الحكم الابتدائي المذكور تكون قد بررت ما انتهت إليه وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل رافعه الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: بنديان مليكة مقررة وجميلة المدور ولطيفة رضا

وحليمة بنمالك أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الإدريسي.