CCass,20/07/1994

Identification			
Ref 15638	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 3095/93
Date de décision 20/07/1994	**N° de dossier** 3095/93	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Bail, Commercial	**Mots clés** قرارات محكمة النقض, Reprise par le bailleur, Quantum de l'indemnité, Indemnité d'éviction, Eviction, Appréciation souveraine des juges dans la fixation du montant de l'indemnité (Oui)
Base légale Article(s) : 16 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal	**Source** Revue : Al Ichâa الإشعاع | Page : 114

Résumé en français

Le locataire évincé du bail commercial peut demander valablement l'octroi d'une indemnité d'éviction.

C'est par une appréciation souveraine que le tribunal fixe cette indemnité, en tenant compte des pertes que le locataire aura à subir et les gains dont il sera privé.

La reprise par le bailleur dans le but d'aménager une dépendance personnelle ne peut être opposée par ce dernier pour refuser le paiement de l'indemnité d'éviction, dès lors que les conditions de l'articles 16 ne sont pas réunies.

Résumé en arabe

– الفصل 10 من ظهير 24/05/1955 .

– التعويض عن الافراغ بسبب الهدم .

– الفصل 16 من ظهير 24/05/1955 – لا .

Texte intégral

ملف مدني عدد 3095/93، بتاريخ 20/07/1994

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

في شان الوسيلة الاولى

وحيث يستخلص من محتويات اوراق الملف من القرار المطعون فيه الصادرة عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 25/1/1993 في الملف المدني في الملف المدني عدد 476/1/91 و2203/91 وانه بتاريخ 19 يوليوز 1983 تقدم المدعو عبد الحفيظ بن علي بمقال الى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالرباط بعرض فيه بتاريخ 24/03/88 توصل من السيد الحاج حسن التونسي بانذار من اجل افراغ المحل المعد للتجارة الكائن بزنقة هوارة الحي الاداري الرباط وانه تقدم بدعوى المصالحة باءت بالفشل وانه بالنظر لكونه يكتري المحل المذكور من مصلحة الاملاك المخزنية ولا يملك المدعى عليه الصفة لمطالبته بالافراغ ونظرا لعدم احترام باعث الانذار مدة العقد ولان السبب الذي بنى عليه الانذار لا يحرمه من التعويض عن اصله التجاري، فانه يلتمس الحكم اساسا ببطلان تبليغ محضر عدم التصالح لعدم احترام مقتضيات الفصل 32 من ظهير 24/05/55 واحتياطيا بطلان الانذار لانعدام الصفة واحتياطيا جدا الامر تمهيديا باجراء خبرة لتقدير قيمة التعويض لمستحق له عن الافراغ مع حفظ حق في تقديم مطالبة بعد الخبرة.

بتاريخ 20/03/1989 اصدرت المحكمة الابتدائية امرا تمهيديا قضت فيه بصحة الانذار الموجه الى المدعى وباجراء خبرة لتحديد قيمة التعويض المستحق له من جراء الافراغ.

وبعد اجراء الخبرة اصدرت المحكمة المذكورة حكما قضت فيه بمنح المكتري تعويضا اجماليا قدره 35.000 درهم عن فقدان اصله التجاري الكائن بزنقة هوارة شارع سوس مع تحميل المدعى عليه الصائر.

وعلى اثر استئناف الحكمين التمهيدي والقطعي من الطرفين والامر باجراء خبرة جديدة في الموضوع قضت محكمة الاستئناف بتاييد الحكمين المستانفين مع تحميل كل مستانف صائرا استئافه.

حيث نعى الطاعن على القرار المطعون فيه انعدام التعليل بدعوى انه قد اشار خلال المرحلتين الابتدائية والاستئنافية الا ان النص الواجب تطبيقه في النازلة لتعويض المطلوب في النقض هو كراء خمس سنوات وان السومة كانت محددة في 900 درهم فيكون التعويض المستحق للمطلوب هو 4500 درهم وان النص الذي ينبغي تطبيقه هو الفصل 16 من ظهير 25/05/55 وليس الفصل 10 منه لان الطالب يريد هدم الدكان واضافته لمحل سكناه وان القرار الاستئنافي لم يجب على دفع الطاعن المتعلق بتطبيق الفصل 10 من ظهير 24/05/55 وعدم الجواب على هذا الدفع يغير من قبيل انعدام التعليل.

لكن الرجوع الى القرار المطعون فيه نجد انه قد اجاب على الدفع المثار من طرف الطاعن والمتعلق بعدم امكانية تطبيق الفصل العاشر من ظهير 24/05/55 على النازلة وذلك عندما رد على الدفع المذكور بان القرار التمهيدي حدد الاطار القانوني الواجب اعتماده في منح التعويض المتعلق بالاصل التجاري موضوع النزاع مؤكدا الى ان مقتضيات الفصل العاشر من ظهير 25/05/55 هي الواجبة لتطبيق على النازلة الحالية وبالرجوع الى القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 13/07/91 غير المطعون فيه بالنقض ينفي انه اوضح في الموضوع ان الانذار المعتمد استند في اسبابه على رغبة المالك في استعمال المحل لحسابه الخاص دون ان يبين فيه انه محتاج لاستعماله كمطبخ لمحل سكناه بعد انجاز اشغال خفيفة عليه مما يبقى معه القول بان الدفع بتطبيق مقتضيات الفصل 16 لا يرتكز على اساس ما دام الشرط غير متوفر ويترتب على ذلك اعتماد مقتضيات الفصل 10 من الظهير مما يكون معه ما جاء في الوسيلة خلاف الواقع ولذا فهي غير مقبولة.

في شان الوسيلة الثانية

حيث ينعي الطاعن على القرار المطعون فيه بطلان الاساس بدعوى ان محكمة الاستئناف اعتمدت في اصدار قرارها على خبرة بعيدة جدا عن الموضوعية وانه اصر على انه لا داع لاجرائها ما دام ان المطلوب في النقض يستحق تعويض خمس سنوات حسب الفصل 16 من ظهير 24/05/55 وان الخبرة جاءت معيبة لكونها اعتمدت على اقوال المطلوب الذي لا يتوفر على سجلات ودفاتر تجارية وان التقدير الحاصل من طرف الخبير انبنى على اشياء وهمية وان القرار الاستئنافي اعتمد على خبرة خيالية وارقام خيالية صرح بها المطلوب في النقض ولا وجود لها في سجلات الضرائب وان ما بنى على باطل باطل الامر الذي يبرر نقد القرار المطعون فيه.

لكن حيث ان المحكمة بعد ان ثبت لها ان النازلة تخضع للفصل 10 من الظهير قد اعتمدت في تاييد الحكم الابتدائي القاضي بتحديد التعويض المستحق للمطلب وعن الافراغ في مبلغ 135.000 درهم بالاضافة الى العناصر التي ضمنها الخبير السيد كرومي في تقريره، على سلطتها التقديرية وموقع المحل المدعى فيه واهميته التجارية وهي بذلك تكون قد ركزت قرارها على أساس وعللته تعليلا كافيا والوسيلة على غير اساس.

لاجله

قضى المجلس الاعلى برفض الطلب مع ابقاء الصائر على رافعه.

وبه صدر الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الاعلى الكائن بساحة الجولان بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة رئيس الغرفة السيد محمد بناني رئيسا والمستشارين الادريسي العمراوي مقررا واحمد حمدوش وعبد الله زيدان ومحمد الشرقاوي وبمحضر المحامي العام السيد عبد الواحد السراج وبمساعدة كاتب الضبط السيدة حموش فتيحة.

الدفاع : ذ. محمد صادوق

ذ. محمد الجراري

ذ. عبد الرحيم بن بركة