

Éviction pour démolition et reconstruction : L'indemnité d'éviction complète est due par le bailleur initial en cas de manquement à l'obligation d'information du preneur sur son droit au retour (Cass. com. 2023)

Identification			
Ref 34521	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 97
Date de décision 09/02/2023	N° de dossier 2021/2/3/770	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Bail commercial, Cession de l'immeuble après éviction, Droit au retour du preneur, Éléments d'appréciation de la valeur du fonds, Évaluation du fonds de commerce, Éviction pour démolition et reconstruction, Expertise judiciaire, Indemnité d'éviction complète, Appréciation souveraine des juges du fond, Invitation à exercer le droit au retour, Manquement du bailleur à son obligation d'information, Non-transmission de l'obligation d'indemnisation à l'acquéreur, Obligation d'information du bailleur sur le début des travaux, Perte du fonds de commerce, Prise en compte d'autres éléments du fonds de commerce, Responsabilité du bailleur initial, Rôle des déclarations fiscales, Irrecevabilité des moyens nouveaux devant la Cour de cassation, Absence de déclarations fiscales	
Base légale Article(s) : 7 - 13 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

En cas d'éviction pour démolition et reconstruction, si le preneur n'a pas exprimé son souhait de retour durant l'instance, le bailleur doit l'informer du début des travaux et l'inviter à exercer ce droit dans les 3 mois (art. 13 al. 3, loi n° 49.16). Le manquement à cette formalité par le bailleur initial le rend redevable de l'indemnité d'éviction complète pour perte du fonds de commerce, cette obligation ne se transmettant pas à l'acquéreur postérieur de l'immeuble.

Pour fixer l'indemnité, l'absence de déclarations fiscales (un des éléments visés à l'art. 7, loi n° 49.16) n'exclut pas la prise en compte des autres composantes du fonds (droit au bail, clientèle, etc.), souverainement appréciées par les juges du fond. Les moyens soulevés pour la première fois en cassation sont irrecevables.

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

إن محكمة النقض (غ.ت، ق.2)؛

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2021/02/25 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهم الأستاذ (م.ح)، الرامي إلى نقض القرار رقم 1403 الصادر بتاريخ 2020/06/1 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2018/8205/4940. وبعد المداولة طبقا للقانون: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوب (م.ش) تقدم بتاريخ 2017/12/18 بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء، جاء فيه أن الطالب (م.ع) ومن معه استصدروا ضده أمرا استعجاليا عن ابتدائية الدار البيضاء عدد 151 بتاريخ 2017/10/10 قضى بإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بالبناية المتواجدة ب (...) أيد استئنافيا، وأنه بوشرت إجراءات التنفيذ في حقه وأفرغ المحل بتاريخ 2017/03/27.

وبعد الهدم وإعادة البناء فوجئ بالطرف المكري يقوم بتفويت العقار ككل للمطلوبة (س.ف) ومن معها، مما يدل على أن السبب الذي بني عليه الإنذار غير جدي، وأن المادة 13 من قانون 49.16 تلزم المكري بإخبار المكترى خلال الشروع في البناء للإعراب عن نيته في الرجوع، وهو الأمر الذي لم يرقم به الطرف المالك، فأنجز معاينة أثبت بموجبها كون أشغال البناء أشرفت على الانتهاء، والتمس الحكم على المدعى عليهم بإرجاعه إلى محله التجاري مع تجديد عقد الكراء بنفس الشروط السابقة، وبأدائهم له تضامنا في ما بينهم مبلغ 10.000 درهم كتعويض عن التماطل و5.000 درهم عن مصاريف الإفراغ، واحتياطيا الحكم له بتعويض مؤقت محدد في مبلغ 10.000 درهم وإجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل مقابل الإفراغ تحت طائلة غرامة تهديدية.

وبعد جواب المدعى عليهم صدر الحكم القاضي برفض الطلب، استأنف المطلوب (م.ش) وبعد إجراء خبرة أولى بواسطة الخبير (ع.و) الذي حدد مبلغ 900.000 درهم كتعويض على فقدان حق الإيجار، ثم خبرة ثانية بواسطة الخبير (ع.و. ش) الذي حدد التعويض في مبلغ 576.000 درهم، وخبرة ثالثة بواسطة الخبير (م.ب) الذي حدد قيمة التعويض في مبلغ 554.764 درهما، ألغته محكمة الاستئناف التجارية جزئيا فيما قضى به من رفض الطلب في مواجهة (ف.غ) ومن معها والحكم من جديد بأدائهم لفائدة المطلوب مبلغ 546.000 درهم وتحديد الإكراه البدني في حقهم في الأدنى وتأيبده في الباقي، بقرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطالبون على القرار في وسائل النقض الثلاثة مجتمعة عدم الارتكاز على أساس قانوني ونقصان التعليل وانعدامه وخرق القانون، بدعوى أنه اعتمد مقتضيات المادة 13 من قانون رقم 49.16 وألزمهم بالتعويض الكامل عن الإفراغ لعلتهم قاموا بتفويت العقار بمجرد إفراغ المكترى، والحال أن حقهم في المطالبة بالإفراغ إذا كان المحل آيلا للسقوط محفوظ بمقتضى المادة 4 من قانون رقم 49.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط، وأن المادة 8 من قانون رقم 49.16 لا تلزم المكري بأي تعويض في هذه الحالة، وأن قرار الهدم صادر عن رئيس المجلس الجماعي، وبالتالي فإنهم غير مسؤولين عن واقعة الإفراغ، وأن الملزم بالتعويض هم مشتري العقار الذين اشتروه على حالته أي كانوا عالمين بوجود مكترين به وأن رد هذا الدفع لعلته نسبية العقود يتعارض وقاعدة كون بيع العقار للغير تنتقل معه جميع الحقوق والالتزامات للمالك الجديد، أما بخصوص تحديد التعويض مقابل الإفراغ فإن المادة 7 من قانون رقم 49.16 نصت على تحديده انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربعة الأخيرة، وأن المادة 13 من نفس القانون أسندت الاختصاص في تحديد

التعويض لرئيس المحكمة بصفته قاضي المستعجلات بينما التعويض المحكوم به حدد من طرف محكمة الاستئناف التجارية أي قضاة الموضوع وفي ذلك مخالفة للمادة 13 المذكورة، فضلا عن كون الخبرة المعتمدة لم تتقيد بنقط القرار التمهيدي الذي أكد على الاعتماد على التصريحات الضريبية في تحديد التعويض، فأتى القرار غير مرتكز على أساس وناقص التعليل المعبر بمثابة انعدامه وخارفا للقانون مما تعين نقضه.

لكن، حيث إنه بمقتضى الفقرة الثالثة من المادة 13 من قانون رقم 49.16 فإن: « المكثري يكون محقا في الرجوع إلى المحل إذا أعرب عن رغبته في الرجوع أثناء سريان دعوى الإفراغ، وإذا لم يعرب عن رغبته، فإن المكثري يكون ملزما تحت طائلة التعويض عن فقدان الأصل التجاري بإخبار المكثري بتاريخ الشروع في البناء ومطالبته بالإعراب عن نيته في استعمال حق الرجوع داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ التوصل بالإخبار »، وأنه لما ثبت خلو الملف مما يفيد إخبار الطالبين (المكثري) المطلوب (المكثري) بتاريخ الشروع في البناء ومطالبته بالإعراب عن نيته في استعمال حق الرجوع داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ التوصل بالإخبار، خلال الدعوى الاستعجالية التي انتهت بالإفراغ، فإن المطلوب يبقى محقا في المطالبة بالتعويض الكامل عن فقدان أصله التجاري في مواجهة الطالبين باعتبارهم الطرف المكثري الذي تربطه علاقة كرائية به، وليس في مواجهة من انتقلت إليهم ملكية العقار بعد الإفراغ، وهذه العلة القانونية المحضة المستقاة من الوقائع الثابتة لقضاة الموضوع تقوم مقام العلة المنتقدة المتعلقة بأحقية المطلوب في التعويض ويستقيم القرار بها، أما بشأن حالة إعفاء المكثري من أداء أي تعويض للمكثري مقابل الإفراغ إذا كان المحل آيلا للسقوط، ما لم يثبت المكثري مسؤولية المكثري في عدم القيام بأعمال الصيانة الملزم بها اتفاقا أو قانونا رغم إنذاره بذلك، وهي الحالة الرابعة المنصوص عليها في المادة 8 من نفس القانون المذكور، وأن الجهة المختصة لتحديد التعويض الاحتياطي هي رئيس المحكمة بصفته قاضيا للمستعجلات الفقرة الأخيرة من المادة (13) وليس قضاة الموضوع فإن الطالبين لم يسبق لهم التمسك بذلك أمام قضاة الموضوع وأن إثارة ما ذكر لأول مرة أمام محكمة النقض يبقى غير مقبول، وبخصوص الانتقادات الموجهة للخبرة باعتبارها لم تحدد التعويض انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة، فإن المحكمة ردت ذلك بعلته جاء في مضمونها: « أن المكثري وإن كان لا يتوفر على محاسبة وتصريحات ضريبية، فإن الخبر اعتمد عناصر أخرى تتمثل في الحق في الكراء وعنصر فوات الربح والحد الأدنى المعفى من الضريبة وفقدان عنصر الزبناء والسمعة التجارية بالإضافة إلى التعويض عن مصاريف الانتقال ... »، وهو تعليل يطابق مقتضيات المادة 7 من قانون رقم 49.16 التي تعتبر التصريحات الضريبية عن السنوات الأربع مجرد عنصر ضمن باقي عناصر الأصل التجاري الأخرى الواجب اعتبارها في تحديد قيمته، وأن عدم توفر المكثري على هذا العنصر لا يحول دون تعويضه عن باقي العناصر الأخرى المتوفرة، وهو ما اعتمده المحكمة عند تقدير قيمة الأصل التجاري، فتكون بذلك قد عللت قرارها بما يكفي لتبريره وركزته على أساس ولم تخرق أي مقتضى، وكان ما بالوسائل مجتمعة غير مؤسس عدا ما أثير لأول مرة فهو غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطالبين الصائر.

وبه صدر القرار، وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة البابين رئيسة، والمستشارين محمد الكراوي مقررا السعيد شوكيب محمد وزاني طيبي ونور الدين السيدي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق، وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.

Version française de la décision

Au nom de Sa Majesté le Roi et conformément à la loi,

La Cour de cassation (Chambre commerciale, Section 2),

Vu la requête en cassation déposée le 25 février 2021 par les demandeurs mentionnés ci-dessus, par l'intermédiaire de leur conseil, Me [M.H.], tendant à la cassation de la décision n° 1403 rendue le 1er juin 2020 par la Cour d'appel commerciale de Casablanca dans le dossier n° 2018/8205/4940 ;

Après délibération conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de la décision attaquée que le défendeur, [M.C.], a introduit, le 18 décembre 2017, une requête auprès du Tribunal de commerce de Casablanca, dans laquelle il a exposé que le demandeur, [M.A.], et ses co-demandeurs avaient obtenu à son encontre une ordonnance en référé n° 151 du 10 octobre 2017, rendue par le Tribunal de première instance de Casablanca, ordonnant son éviction ainsi que celle de toute personne agissant en son nom du local commercial situé dans l'immeuble sis à [...], décision confirmée en appel. Il a ajouté que la procédure d'exécution avait été engagée à son encontre et que le local avait été évacué le 27 mars 2017.

Attendu qu'après la démolition et la reconstruction, le défendeur a constaté avec surprise que le bailleur avait cédé l'immeuble dans son ensemble à la défenderesse, [S.F.], et à ses co-défendeurs, ce qui démontrerait que le motif invoqué pour le congé n'était pas sérieux. Il a soutenu que l'article 13 de la loi n° 49-16 impose au bailleur d'aviser le locataire, au moment du début de la reconstruction, afin qu'il puisse faire connaître son intention de reprendre, ce que le bailleur n'a pas fait. Il a fait établir un constat prouvant que les travaux de reconstruction étaient presque achevés et a demandé qu'il soit ordonné aux défendeurs de le réintégrer dans son local commercial avec renouvellement du bail aux mêmes conditions antérieures, ainsi que de lui verser solidairement la somme de 10 000 dirhams à titre d'indemnisation pour retard et 5 000 dirhams pour les frais d'éviction. À titre subsidiaire, il a requis une indemnité provisionnelle de 10 000 dirhams et la réalisation d'une expertise pour déterminer l'indemnisation intégrale due pour l'éviction, sous astreinte.

Attendu qu'après les réponses des défendeurs, le jugement rendu a rejeté la demande. Le défendeur, [M.C.], a interjeté appel et, après une première expertise réalisée par l'expert [A.W.1], qui a fixé l'indemnisation pour la perte du droit au bail à 900 000 dirhams, une deuxième expertise réalisée par l'expert [A.W.C.], qui a fixé l'indemnisation à 576 000 dirhams, et une troisième expertise réalisée par l'expert [M.B.], qui a déterminé l'indemnisation à 554 764 dirhams, la Cour d'appel commerciale a partiellement annulé le jugement en ce qu'il avait rejeté la demande à l'encontre de [F.G.] et de ses co-défendeurs. Elle a statué à nouveau en condamnant ces derniers à verser au défendeur la somme de 546 000 dirhams, a fixé l'astreinte à leur encontre au minimum et a confirmé le jugement pour le surplus, par la décision dont la cassation est demandée.

Attendu que les demandeurs reprochent à la décision, dans leurs trois moyens de cassation réunis, de manquer de base légale, d'être entachée d'un défaut de motivation et d'une absence de motivation, ainsi que de violer la loi. Ils soutiennent que la cour a appliqué les dispositions de l'article 13 de la loi n° 49-16 et les a condamnés à une indemnisation intégrale pour l'éviction au motif qu'ils auraient cédé l'immeuble immédiatement après l'éviction du locataire, alors que leur droit de demander l'éviction, lorsque le local menace ruine, est garanti par l'article 4 de la loi n° 49-12 relative aux immeubles menaçant ruine. Ils ajoutent que l'article 8 de la loi n° 49-16 dispense le bailleur de toute indemnisation dans ce cas, que la décision de démolition a été prise par le président du conseil communal, et qu'ils ne sont donc pas responsables de l'éviction. Ils estiment que l'obligation d'indemnisation incombe aux acquéreurs de l'immeuble, qui l'ont acheté en l'état, c'est-à-dire en sachant qu'il était occupé par des locataires, et que le rejet de cet argument au motif de la relativité des contrats est contraire à la règle selon laquelle la vente d'un immeuble à un tiers entraîne le transfert de tous les droits et obligations du bailleur initial.

Concernant la détermination de l'indemnisation pour l'éviction, ils soutiennent que l'article 7 de la loi n° 49-16 exige qu'elle soit basée sur les déclarations fiscales des quatre derniers exercices, que l'article 13 de cette loi attribue la compétence pour fixer l'indemnité provisionnelle au président du tribunal statuant en référé, alors que l'indemnisation prononcée a été déterminée par la Cour d'appel commerciale, c'est-à-dire par des juges du fond, ce qui constitue une violation de l'article 13 précité. Ils ajoutent que l'expertise retenue n'a pas respecté les termes de la décision préalable qui exigeait de se fonder sur les déclarations fiscales pour déterminer l'indemnisation, de sorte que la décision est dépourvue de base légale, insuffisamment motivée, ce qui équivaut à une absence de motivation, et contraire à la loi, ce qui justifie sa cassation.

Mais attendu que, conformément au troisième alinéa de l'article 13 de la loi n° 49-16, « le locataire a droit à la reprise du local lorsqu'il fait connaître sa volonté de reprise au cours de l'action en éviction. À défaut, le bailleur est tenu, sous peine d'indemnisation pour perte de fonds de commerce, d'aviser le locataire de la date du début de la reconstruction. Ce dernier doit l'informer s'il entend faire usage de son droit à la reprise dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de notification ».

Attendu qu'il est établi que le dossier ne contient aucun élément prouvant que les demandeurs (bailleurs) ont avisé le défendeur (locataire) de la date du début de la reconstruction ni exigé de ce dernier qu'il fasse connaître son intention d'exercer son droit à la reprise dans le délai de trois mois à compter de la réception de l'avis, au cours de la procédure en référé ayant abouti à l'éviction. En conséquence, le défendeur demeure en droit de demander une indemnisation intégrale pour la perte de son fonds de commerce à l'encontre des demandeurs, en leur qualité de bailleurs liés à lui par un contrat de bail, et non à l'encontre des personnes auxquelles la propriété de l'immeuble a été transférée après l'éviction. Cette motivation juridique pure, tirée des faits constatés par les juges du fond, remplace la motivation critiquée relative au droit du défendeur à une indemnisation et rend la décision cohérente.

Attendu que, s'agissant de l'exonération du bailleur de toute indemnisation au profit du locataire pour l'éviction lorsque le local menace ruine, sauf si le locataire prouve la responsabilité du bailleur pour ne pas avoir entrepris les travaux d'entretien dont il est chargé par accord ou par la loi, malgré une mise en demeure, cas prévu au quatrième alinéa de l'article 8 de la loi n° 49-16, et que la compétence pour fixer l'indemnité provisionnelle revient au président du tribunal statuant en référé, conformément au dernier alinéa de l'article 13, et non aux juges du fond, les demandeurs n'ont pas invoqué ces moyens devant les juges du fond. Leur soumission pour la première fois devant la Cour de cassation est irrecevable.

Attendu que, concernant les critiques adressées à l'expertise pour ne pas avoir déterminé l'indemnisation sur la base des déclarations fiscales des quatre derniers exercices, la cour a répondu en substance que, bien que le locataire ne dispose pas de comptabilité ni de déclarations fiscales, l'expert s'est appuyé sur d'autres éléments, à savoir le droit au bail, le manque à gagner, le seuil minimal exonéré d'impôt, la perte de la clientèle et de l'achalandage, ainsi que l'indemnisation des frais de déménagement. Cette motivation est conforme aux dispositions de l'article 7 de la loi n° 49-16, qui dispose que l'indemnité comprend la valeur du fonds de commerce estimée sur la base des déclarations fiscales au titre des quatre derniers exercices, en sus des dépenses occasionnées par les travaux de rénovation et de restauration, ainsi que des éléments du fonds de commerce perdus par le locataire, y compris les frais de déménagement, mais n'exclut pas la prise en compte d'autres éléments en l'absence de déclarations fiscales. L'absence de cet élément chez le locataire n'empêche pas son indemnisation au titre des autres éléments disponibles. C'est ce que la cour a retenu pour évaluer la valeur du fonds de commerce, motivant ainsi suffisamment sa décision pour la justifier et la fonder en droit, sans violer aucune disposition légale. Les moyens réunis sont donc dépourvus de fondement, hormis ceux soulevés pour la première fois, qui sont irrecevables.

Par ces motifs,

La Cour de cassation rejette la requête et condamne les demandeurs aux dépens.

Ainsi rendu, et prononcé à l'audience publique tenue à la date susmentionnée dans la salle des audiences ordinaires de la Cour de cassation à Rabat.

La formation de jugement était composée de :

- Mme Khadija El Bayne, présidente de la chambre, présidente ;
 - M. Mohammed El Karaoui, rapporteur ;
 - M. Saïd Choukaib, M. Mohammed Ouazzani Taybi et M. Nourreddine Essidi, conseillers ;
- En présence de M. Mohammed Sadiq, avocat général, et avec l'assistance de M. Abdelrahim Ait Ali, greffier.