Indemnité d’éviction : Distinction entre le congé pour reconstruction et le congé pour vétusté quant aux conditions de preuve et au droit à indemnisation du preneur (Cass. com. 2005)

Identification			
Ref 19243	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 913
Date de décision 14/09/2005	**N° de dossier** 1047/3/2/2004	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		**Mots clés** هدم وإعادة بنائه, Distinction des motifs de congé, Droit au maintien dans les lieux, Droit au renouvellement, Droit de priorité, Indemnité d'éviction, Permis de construire, Plafonnement de l'indemnité d'éviction, Preuve du motif de congé, Refus de renouvellement, Congé pour démolition et reconstruction, Sérieux du motif, ترخيص بالبناء, تصميم, تعويض عن الإفراغ, جدية السبب, حق الأسبقية, سوء نية المكري, ظهير 24 ماي 1955, كراء ثلاث سنوات, إنذار بالإفراغ, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 6 - 11 - 12 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal		**Source** Ouvrage : قرارات الغرفة التجارية الذكرى 50	

Résumé en français

Il se déduit de l'article 12 du Dahir du 24 mai 1955 que le bailleur peut refuser le renouvellement du bail commercial en vue de démolir et de reconstruire l'immeuble, à la condition de verser au preneur une indemnité d'éviction. La Cour suprême précise que la justification du sérieux de ce motif ne requiert pas les mêmes exigences que celles prévues à l'article 11 du même Dahir pour l'état de vétusté ou d'insalubrité de l'immeuble.

En effet, pour établir son intention réelle et sérieuse de démolir et de reconstruire, il suffit au bailleur de produire le permis de construire ainsi que les plans afférents au nouveau projet. La production de ces pièces administratives suffit à elle seule à caractériser la bonne foi du bailleur et la réalité de son projet, sans qu'il soit nécessaire de recourir à une expertise judiciaire ou à un arrêté administratif constatant le caractère dangereux de l'immeuble.

Dès lors que le sérieux du motif de démolition et de reconstruction est établi, le preneur ne peut prétendre à l'indemnité d'éviction intégrale visant à réparer la perte de son fonds de commerce. Son droit à réparation est alors plafonné à une indemnité équivalente à trois années de loyer, calculée sur la

base du dernier loyer en vigueur au moment de l'éviction, conformément aux dispositions de l'article 12 précité.

Résumé en arabe

الإفراغ للهدم وإعادة البناء

يؤسس المجلس الأعلى، في إطار تطبيق مقتضيات ظهير 24 ماي 1955، تمييزا واضحا بين حالة طلب الإفراغ لكون البناء آيلا للسقوط أو منافيا للشروط الصحية، وحالة طلب الإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء.

ففي الحالة الأولى المنصوص عليها في الفصل 11، يقع على المكري عبء إثبات زعمه عبر الإدلاء بخبرة قضائية أو قرار إداري يثبت خطورة البناية. أما في الحالة الثانية المتعلقة بالفصل 12، فإن إثبات جدية سبب الإفراغ لا يستلزم سوى الإدلاء برخصة البناء والتصميم المصاحب لها، مما يعد دليلا كافيا لإثبات نية المكري الجادة والصادقة في تنفيذ مشروعه.

يترتب على هذا التمييز أثر مباشر على طبيعة التعويض المستحق للمكتري. فبمجرد إثبات جدية مشروع الهدم وإعادة البناء بالطريقة المذكورة، ينحصر حق المكتري في الحصول على تعويض جزئي يوازي كراء ثلاث سنوات طبقا لمقتضيات الفصل 12، دون أن يحق له المطالبة بالتعويض الكامل الذي يغطي كافة الأضرار الناتجة عن فقدان الأصل التجاري.

Texte intégral

باسم جلالة الملك

القرار رقم 913، الصادر بتاريخ 14/09/2005، في الملف التجاري رقم 1047/3/2/2004

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 19/11/04 من طرف الطالبة شركة (م. ف) بواسطة نائبها الأستاذ محمد (ن) والرامي إلى نقض القرار رقم 851 الصادر بتاريخ 05/10/04 في الملف رقم 405/04 عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 06/07/05 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 14/09/05.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة حليمة ابن مالك والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة.

بناء على قرار السيد رئيس الغرفة بعدم إجراء بحث طبقا للفصل 363 من ق م م.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش بتاريخ 05/10/04 في الملف عدد 405/04 أن الطالبة شركة (م. ف) تقدمت بمقال مفاده أنها توصلت بإنذار بتاريخ 07/07/03 من المدعى عليه (المطلوب) يرمي إلى إفراغها من العين التي تشغلها منه بالكراء لكونه يريد هدمه وإعادة بنائه وقد سلكت مسطرة الصلح انتهت بفشله. وأنها تنازع في الإنذار بعلة أن المدعى عليه لم يدل بأية حجة تفيد ادعاءاته وأن الهدف هو إفراغها دون سبب ملتمسة لذلك إبطال الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض عن فقدانها الأصل التجاري وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لمقال مقابل يلتمس بمقتضاه المصادقة على الإنذار لجدية السبب المبني عليه مدليا بترخيص بالبناء وتصميم. وبعد تمام الإجراءات صدر الحكم القاضي في الطلب الأصلي برفضه وفي المقابل بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ موضوع ملف عقود مختلفة عدد 5319/03 وتحميل المدعى عليها فرعيا الصائر. استأنفته الطالبة استئنافا أصليا والمطلوب استئنافا فرعيا بتتميم الحكم بطرد المستأنف عليها فرعيا هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية. فقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا والحكم من جديد على المستأنف عليه عبد الفتاح (ج) بأدائه للمستأنفة تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات حسب آخر سومة مؤداة له وبتأييده فيما عدا ذلك وعلى المستأنف عليه بالصائر. بمقتضى قرارها المطعون فيه.

حيث تنعى الطاعنة على القرار في أسباب النقض عدم الارتكاز على أساس وانعدام التعليل ذلك أنه قضى بإفراغها من المحل موضوع النزاع استنادا إلى حيثية واحدة جاء فيها « أن من الثابت من الوثائق المرفقة بمقال المدعى عليه المعارض أن هذا الأخير استخرج تصميما للعقار المراد هدمه واستصدر ترخيصا إداريا بالهدم وإعادة البناء من المصالح المختصة فيكون السبب المستند عليه للإفراغ جديا ... » إلا أنه بالرجوع إلى وثائق الملف والنص القانوني فإن مجرد التوفر على تصميم البناء ورخصة الهدم لا يعتبران شرطين كافيين للقول بجدية السبب والحكم بالمصادقة على الإنذار انطلاقا من الملاحظات التالية أولا خرق الفصل 6 من ظهير 24/05/55 فقد دفعت ببطلان الإنذار لتأسيسه على سبب عام غير محدد وهو الهدم وإعادة البناء والفصل 6 من الظهير يفيد بأن الإنذار يجب أن يكون مبررا بتعليل كاف ومقنع وبالرجوع إلى الإنذار تبين أنه لم يكن معللا لأن إثبات الهدم لانعدام الأمن والصحة الوارد في الفصل 11 من الظهير يقع بإثبات أن البناء معرض فعلا للهدم عن طريق الإدلاء بخبرة قضائية أو طلبها. وأن انعدام الشروط الصحية لا يمكن إثباته إلا بقرار إداري صادر عن الجهات المختصة. والإنذار موضوع النزاع لا يتوفر على هذه الوسائل لإثبات أن البناية هي بالفعل تتطلب الهدم. مما يكون معه الإنذار خارقا للفصل المذكور ثانيا خرق الفصل 12 من الظهير ذلك أنه اعتمادا على نظرية السبب التي يقوم عليها ظهير 24/05/55 التي تفرضها محكمة الفصل 32 ألا تحرم المكتري من التعويض الكامل إلا في حالة ما إذا ثبت لديها سبب من الأسباب الواردة في الفصول 11 و12 و13 والمحكمة ملزمة قبل أن تقضي بالتعويض الجزئي المنصوص عليه بالفصل 12 أن تتأكد من كون المكري عازم على القيام بالهدم وإعادة البناء. ولا يجوز لها التخلي عن ذلك بمجرد أن المشرع أعطى للمكري ضمانات أخرى. كما أن الفصل 12 يخول للمكتري البقاء بالمحل إلى حين الشروع في البناء. كما أن التعويض المنصوص عليه بالفصل 12 مرتبط بحق الأسبقية. كما أن المشرع في ظهير 24/05/55 لم يغفل الحديث عن التعويض الكامل ربطه بسوء نية المكري وذلك بنص الفصل 20 من الظهير. وأنه بالرجوع إلى ظروف النازلة سيتأكد أن العامل الوحيد هو المضاربة العقارية نظرا لموقع المحل موضوع النزاع كما أن المدعي تقدم بمقال مضاد يلتمس بمقتضاه المصادقة على الإنذار بالإفراغ والمؤسس على معطيات الفصل 12 من ظهير 24/05/55 وعبر عن استعداده لأداء كل الالتزامات وبالرجوع إلى الفصل المذكور فإنه ينص في حالة ما إذا كان سبب الإنذار بالفعل صحيح فإنه يشترط تحديد تعويض على أساس وقت الإفراغ وأنها سبق لها أن أكرت المحل ما يزيد عن 21 سنة وأنه وقت إبرام العقد كانت الظروف جد بسيطة واليوم فإن قيمتها الحقيقية قد تغيرت. كما أن الحكم على الطالبة بالإفراغ وهي شركة تتحمل عدة التزامات تجاه عدة متدخلين وفاعلين اقتصاديين استنادا إلى زعم يفتقر إلى ما يعضده وأن الواقع يخالف ما جاء على لسان المطلوب لأن العقار في حالة جيدة لم يتعرض لأية حالة تستوجب هدمه وغياب أية وثيقة تفيد ذلك وأنه يحتوي على طابقين وطابق أرضي والغاية من الإفراغ هي المضاربة ومطاوعة المدعي في دعواه سيترتب عنه عدة آثار سلبية على كافة المستويات منها المستوى المادي لكونها وظفت رأسمال

مهم في مشروع المطعم وأنشأت أصلا تجاريا مكنها من اكتساب عناصر فخمة من الجانب المادي لهذا الأصل خاصة فيما يتعلق بالمنقولات التي لا يمكن إعادة استثمارها في مكان آخر كما أنها قامت بدفع العديد من الضرائب وعلى المستوى الاقتصادي فإنها تشكل جانبا من البنية التحتية الاقتصادية وخاصة في الشق السياحي وإفراغها يشكل عائق أمام استمراريتها وتنفيذ التزاماتها وعلى المستوى الاجتماعي فإن عدد عمالها يعتبر رقما ناطقا بحجم الأضرار الذي قد يلحق بهم بعد الإفراغ وأن محكمة الاستئناف لم تأخذ بعين الاعتبار الوضعية المالية والقانونية للشركة مما جعل حكمها ناقص التعليل منزل منزلة انعدامه يتعين نقضه.

لكن لما كان الثابت لقضاة الموضوع من خلال الإنذار موضوع النزاع الذي جاء فيه « إن موكلي ينذركم بإفراغ المحل لكونه يريد هدمه وإعادة بنائه. وأن هذا السبب يبرر إفراغكم من المحل المكترى وفقا لأحكام الفصل 12 من ظهير 24/05/55 ... » ومن خلال المقال المقابل المقدم من لدن المطلوب أنه يرمي إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ وإبداء استعداده للوفاء بالتزاماته القانونية وقد أرفق مقاله بالوثائق اللازمة من ترخيص بالهدم وإعادة البناء وتصميم. ولما كان الفصل 12 من ظهير 24/05/55 ينص « على أن لصاحب الملك الحق في رفض تجديد العقد لكونه يريد هدم الملك وإعادة بنائه لكنه يتحمل تعويض عن الإفراغ يدفعه للمكتري قبل خروجه من الملك يكون قدره معادلا لما لحق المكتري من ضرر دون أن يتعدى مع ذلك كراء ثلاث سنوات تحسب على أساس المقدار المعمول به وقت الإفراغ ». فإن محكمة الاستئناف التي اعتبرت مجمل ما ذكر مستخلصة من ذلك وعن صواب أن السبب الذي بني عليه الإنذار هو الهدم وإعادة البناء طبقا للفصل 12 من ظهير 24/05/55 وليس السبب هو الهدم لانعدام الأمن والصحة المنصوص عليهما بالفصل 11 من الظهير واللذين يستلزما من المكري إثبات ذلك بخبرة قضائية أو قرار إداري من الجهات المختصة وأن إثبات سبب الهدم وإعادة البناء الوارد بالإنذار يقع بالإدلاء بتصميم البناء المراد إقامته مكان البناء المراد هدمه وبرخصة إنجاز البناء الجديد. وأنه أثبت جدية السبب الذي بني عليه الإنذار وبالتالي فإن السبب المعتمد في الإنذار والمنصوص عليه بالفصل 12 من الظهير قائم في النازلة. فقضت بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا. والحكم من جديد على المطلوب بأداء تعويض يوازي كراء ثلاث سنوات حسب السومة الكرائية المعمول بها وقت الإفراغ مما تكون معه المحكمة قد تأكدت من أن المكري عازم فعلا على القيام بالهدم وإعادة البناء استنادا إلى الوثائق المدلى بها من تصميم ورخصة البناء وحددت التعويض المستحق طبقا لما ينص على الظهير في فصله الثاني عشر المذكور فتكون بذلك قد ركزت قرارها على أساس قانوني وبما جاء في تعليلها يعتبر كافيا في تبرير قضائها. مما تكون معه وسائل النقض على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالبة المصاريف.

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 الرحمن مزور والمستشارين السادة: حليمة ابن مالك مقررة وجميلة المدور ومليكة بنديان ولطيفة رضا أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.