

# Indemnité d'éviction : l'exonération du bailleur acquise après deux ans de fermeture du local (Cass. com. 2023)

| <b>Identification</b>   |   |  |                               |
|---|---|--|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>34532   | <b>Juridiction</b><br>Cour de cassation | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Rabat   | <b>N° de décision</b><br>135  |
| <b>Date de décision</b><br>23/02/2023   | <b>N° de dossier</b><br>2020/2/3/1252   | <b>Type de décision</b><br>Arrêt   | <b>Chambre</b><br>Commerciale |
| <b>Abstract</b>   |   |  |                               |
| <b>Thème</b><br>Bail, Commercial  |   | <b>Mots clés</b><br>Perte du fonds de commerce, Perte de clientèle et d'achalandage, Inexploitation supérieure à deux ans, Indemnité d'éviction, Fermeture prolongée du local, Exonération du bailleur, Éviction du locataire, Congé, Bail commercial, Attestation administrative de fermeture, Absence d'indemnité due au locataire |                               |
| <b>Base légale</b><br>Article(s) : 8 - 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 |   | <b>Source</b><br>Non publiée   |                               |

## Résumé en français

Le bailleur a sollicité la validation d'un congé délivré aux héritiers du preneur initial, visant l'éviction d'un local commercial demeuré fermé pendant plusieurs années. Les preneurs ont contesté la validité du congé et réclamé subsidiairement le paiement d'une indemnité d'éviction.

La cour d'appel, se fondant sur une attestation administrative établissant une fermeture ininterrompue du local excédant quatre ans, a constaté la perte de la clientèle et de l'achalandage. Faisant application des dispositions de l'article 8, paragraphe 7, de la loi n° 49-16, elle a jugé que le bailleur était dispensé du paiement de toute indemnité d'éviction, sans qu'il soit nécessaire d'examiner le motif de reprise initialement invoqué dans le congé.

La Cour de cassation, saisie d'un pourvoi formé par les preneurs, a confirmé cette analyse. Elle retient que la fermeture du local pendant une durée d'au moins deux ans, telle que prévue par l'article 8, paragraphe 7, précité, entraîne la perte du droit à l'indemnité d'éviction pour le preneur, en raison de la disparition des éléments essentiels du fonds de commerce que constituent la clientèle et l'achalandage. La Cour précise que la réouverture tardive et l'offre de paiement des loyers par les preneurs sont sans incidence sur la déchéance de ce droit, dès lors que l'exploitation n'avait pas repris pendant la durée minimale requise pour reconstituer potentiellement le fonds.

Il s'ensuit que la constatation souveraine par les juges du fond de la fermeture prolongée du local, ayant conduit à l'extinction du fonds de commerce, justifie légalement l'application de l'exonération d'indemnité prévue par la loi. La décision de la cour d'appel, dûment motivée sur ce point, n'encourt pas la censure.

## Texte intégral

### وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2020/09/29 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه نائبيهم الأستاذ (ح. د.) والرامي إلى نقض القرار رقم 6353 الصادر بتاريخ 25/12/2019 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 2019/8206/4641.

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبة الشركة المدنية العقارية (أ) تقدمت بتاريخ 29/3/2018 بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه بأن المسمى (م. و.) يكتري منها المحل التجاري الكائن بحي النخيل الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 400,00 درهم وأن هذا الأخير صدر حكم في مواجهته قضى بالتحجير عليه وبتعيين زوجته (م. ف.) مقدمة عليه، وأنه هجر المحل المكروى له وتركه عرضة للإهمال منذ سنة 2013، وأنها لما سلكت مسطرة استرجاع المحل باعتباره محلا مهجورا ظهر المدعى عليه وقام بفتحه، مما حدا بها إلى توجيه إنذار إليه في شخص المقدمة عليه مؤسسا على سبب الاسترجاع للاستعمال الشخصي مع منحه أجل ثلاثة أشهر من أجل إفراغه بقي دون جدوى، لأجل ذلك التمسست الحكم إفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية.

وأدلى دفاع المدعى عليه بمذكرة مع طلب مضاد أخبر بموجبها المحكمة بأن منوبه قد توفي بتاريخ 11/4/2018 ملتتمسا الحكم بعدم قبول الدعوى.

وبمقتضى مقال مقابل التمس أساسا الحكم ببطلان الإنذار لعدم جدية السبب واحتياطيا الحكم له بتعويض مسبق قدره 9000,00 درهم وتعيين خبير مختص لتحديد التعويض عن فقدان الأصل التجاري، وبعد أن أدلت المدعية بمقال إصلاحي تلتمس بمقتضاه إصلاح المسطرة وذلك بتوجيه الدعوى في مواجهة ورثة (م. و.)، تم إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق للمدعى عليهم وصدر الحكم في الطلب الأصلي بإفراغ المدعى عليهم هم ومن يقوم مقامهم من المحل موضوع الدعوى وفي الطلب المضاد بأداء المدعى عليها فرعيا للمدعيين مبلغ 265000,00 درهم تعويضا، استأنفته الشركة المدنية العقارية أصليا وورثة (م. و.) فرعيا، فأصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي برد الاستئناف الفرعي وفي الاستئناف الأصلي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء المستأنفة مبلغ 265000,00 درهم عن التعويض لفائدة المستأنف عليهم والحكم من جديد برفض الطلب بشأنه وتأييده في الباقي، وهو القرار المطلوب نقضه.

### في شأن وسيلتي النقض مجتمعين

حيث ينعى الطاعنون على القرار خرق القانون الداخلي وانعدام الأساس القانوني، بدعوى أن المحكمة المصدرة له أولت تأويلا خاطئا القانون المتعلق بالتعويض عن فقدان الأصل التجاري، وخصوصا الحق في الكراء، لأن المادة 80 من مدونة التجارة تعرف الأصل

التجاري كونه يشمل وجوبا زبناء وسمعة تجارية ويشمل أيضا كل الأموال المنقولة الأخرى الضرورية لاستغلال الأصل التجاري من بينها الحق في الكراء.

فمفهوم هذا الحق يختلف تماما عن مفهوم الأصل التجاري لأن هذا الأخير يقوم باستقلال عن الحق في الكراء حسبما يستفاد من مقتضيات الفصل 37 من ظهير 1955/5/24 والفصل 668 من ق.ل.ع والمادة 91 من مدونة التجارة، وأنه وحتى في حالة اندثار الأصل التجاري فإن الحق في الكراء يبقى قائما إن وجد وأمكن تفويته لوحده باستقلال عن الأصل التجاري والذي طاله الاندثار في مجموعه، فالمادة 25 من القانون رقم 49.16 تنص على أن الحق في الكراء يمكن التصرف فيه بصفة مستقلة عن الأصل التجاري.

وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ألغت الحكم الابتدائي ورفضت طلب التعويض بناء على المادة 8 من القانون رقم 49.16 معتمدة على وثيقة إدارية تفيد إغلاق المحل منذ دجنبر 2013 إلى مارس 2017 دون إبراز وإثبات فقدان عنصر الزبناء والسمعة التجارية خصوصا وأن الطاعنين أثبتوا بواسطة مفوض قضائي التجهيزات والعناصر المادية وكذا وجود زبناء بالعين المكراة وهو ما أكده كذلك الخبيران بعد المعاينة والاطلاع في إطار إنجاز مهمتهما في الملف، وأن المحكمة بإعفاء الطاعنين من التعويض عن الأصل التجاري والحق في الكراء دون فقدان عنصر الزبناء والسمعة التجارية تكون قد أخطأت التقدير في تأويل المادة 8 من القانون رقم 49.16 وخرقت القانون.

كما أن المطلوبة بنت دعواها على استرجاع المحل للاستعمال الشخصي، وأثناء جريان المسطرة أصبحت تناقش الإفرغ من أجل إغلاق المحل واندثار الأصل التجاري، في حين أنهما سببان مختلفان، علاوة على أن الطاعنين دفعوا بعدم جدية سبب الإفرغ المؤسس على الاستعمال الشخصي عملا بمقتضيات المادة 27 من القانون رقم 49.16 التي تنص على أنه: « إذا تبين للجهة القضائية المختصة صحة السبب المبني عليه الإنذار قضت وفق طلب المكري الرامي إلى المصادقة على الإنذار وإفرغ المكثري وإلا قضت برفض الطلب ».

إلا أن المحكمة لم تناقش مقتضيات المادة المذكورة ولم تجب على دفع الطالبيين ولم تبرز في تحليلها جدية السبب من عدمه، لأنه لئن كان الإنذار المؤسس على الرغبة في الاستعمال الشخصي يعتبر حقا مشروعاً للمكري بمقتضى القانون 49.16، فإنه يبقى من حق المكثري الحصول على تعويض كامل عن الأضرار اللاحقة به وأن المحكمة التي لم تأخذ بعين الاعتبار ذلك تكون قد خرقت القانون وبنت قرارها على غير أساس وعرضته للنقض.

لكن، حيث إنه بمقتضى الفقرة 1 من المادة 8 من القانون رقم 49.16 لا يلزم المكري بأداء أي تعويض للمكثري مقابل الإفرغ إذا فقد الأصل إذا فقد الأصل التجاري عنصر الزبناء والسمعة التجارية بسبب إغلاق المحل لمدة سنتين على الأقل.

ولما كان الأمر في النازلة يتعلق بطلب المصادقة على الإنذار المبني على سبب إغلاق المحل موضوع الدعوى لمدة تقارب خمس سنوات فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ثبت لها من الشهادة الصادرة عن السلطة المحلية بتاريخ 2017/3/01 أن المحل مغلق منذ سنة 2013 إلى 2017/3/01 وأن الطاعنين لم يدلوا بما يخالف ما جاء في الوثيقة المذكورة، واعتبرت أن ثبوت إغلاق المحل المدعى فيه لمدة تزيد عن أربع سنوات كاف لاندثار عنصري الزبناء والسمعة التجارية، وأن ظهور الطاعنين بتاريخ 2017/8/15 وعرضهم لواجبات الكراء وإيداعها لا يعتبر مبررا يخول لهم الحصول على التعويض الكامل بعد ثبوت فقدان الأصل التجاري لعنصري الزبناء والسمعة التجارية ولعدم مرور سنتين على استغلال المحل بعد إعادة فتحه، ورتبت على ذلك إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء التعويض الكامل للطاعنين تكون قد أبرزت في قرارها وخلافا لما ورد في الوسيلة كيفية فقدان عنصر الزبناء والسمعة التجارية بالعين المكراة، وهي فيما ذهبت إليه لم تكن في حاجة للبحث في السبب الثاني المبني عليه الإنذار المتمثل في الاحتياج الشخصي، فتكون بذلك قد طبقت تطبيقا سليما مقتضيات الفقرة 7 من المادة 8 من القانون رقم 49.16 وعللت قرارها تعليلا كافيا وسليما وركزته على أساس، وكان ما ورد بالوسيلتين على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبين الصائر.

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