

**Indemnité d'éviction pour
démolition et reconstruction : la
demande de fixation du préjudice
pour un manquement futur et
hypothétique du bailleur est
prématurée (Cass. com. 2011)**

Identification			
Ref 52085	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 22
Date de décision 20110106	N° de dossier 2010/2/3/1332	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Qualité à agir de l'acquéreur, Préjudice futur et hypothétique, Indemnité d'éviction, Fixation de l'indemnité par anticipation, Démolition et reconstruction, Congé, Cession de l'immeuble en cours d'instance, Caractère prématuré de la demande, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant constaté qu'un congé était fondé sur la volonté du bailleur de démolir pour reconstruire l'immeuble, c'est à bon droit qu'une cour d'appel, en application de l'article 12 du dahir du 24 mai 1955, limite l'indemnité d'éviction due immédiatement au preneur à l'équivalent de trois années de loyer. Elle en déduit exactement que la demande visant à fixer par anticipation le montant du préjudice qui résulterait d'un manquement futur et hypothétique du bailleur à ses obligations est prématurée, le préjudice n'étant ni né ni certain.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن ورثة عبد السلام (م.) الطالبين قدموا مقالا امام تجارية البيضاء، عرضوا

فيه أنهم يشغلون على وجه الكراء محلا تجاريا بعنوانهم توصلوا يوم 2006/12/12 بانذار بافراغه مؤسس على الرغبة في هدم المحل وإعادة بنائه ، وأن دعوى الصلح التي باشروها انتهت بالفشل بلغوا بمقرره يوم 2007/6/8 ويقدمون دعواهم الحالية اعتمادا على أن سبب الانذار غير حقيقي ، ملتصين بالحكم ببطان الانذار واحتياطيا اجراء خبرة احتمالية، واحتياطيا جدا الحكم لهم بتعويض يوازي كراء ثلاث سنوات وحفظ حقهم في الرجوع للمحل أو المطالبة بالتعويض الكامل في حالة التدليس، وبعد اجراء خبرة، قضت المحكمة التجارية بأداء المدعى عليهم تعويضا يوازي مبلغ واجب كراء ثلاث سنوات حسب اخر سومة مؤداة وتحديد التعويض عن الأصل التجاري في حالة اخلاص المدعى عليهم بالتزاماتهم في ثلاثة ملايين درهم والمصادقة على الانذار وافراغ المدعى عليهم أو من يقوم مقامهم من المحل الكائن بعنوانهم ، بحكم استأنفه ورثة عبد السلام (م.)، كما استأنفته (ف.) باعتبارها خلفا خاصا لمالكي العقار سابقا ، فألغته محكمة الاستئناف التجارية فيما قضى به من تحديد التعويض عن الأصل التجاري والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق به وتأييده في الباقي، بمقتضى قرارها المطلوب نقضه بعلته ان الفصل 20 من ظهير 55/5/24 وان كان قد أعطى للمكتري الحق في الحصول على تعويض يعادل ما أصابه من ضرر وما فاته من كسب اذا ثبت ان المكري لم يستعمل الحق المخول له بمقتضى الفصل 12 الا لحرمان المكتري من حقوقه ، وبصفة عامة اذا ثبت خطأ في تصرفه فان التعويض المناسب لما يلحق المكتري من ضرر لا يمكن الحديث عنه ولا مناقشته ولا تقديره الا بعد حصول الخطأ وثبوته ، وان طلب تحديد تعويض عن ضرر محتمل حاليا لا وجود له وغير ثابت سابق لأوانه وغير جدير بالقبول ، والمحكمة لما قضت بتحديد جانبت الصواب.

والفصلين 1 و 142 من قانون المسطرة المدنية والفصل 32 من ظهير 1955/5/24 وبعدم الارتكاز على اساس قانوني ، بدعوى أنهم فوجئوا خلال المرحلة الاستئنافية ب(ف.) قد حلت محل المالكين باعتبارها اشترت العقار موضوع النزاع دون تبليغهم بحوالة الحق عملا بالفصل 195 من قانون الالتزامات والعقود مما يعتبر معه هذا التفويت باطلا ولا يواجهون به ، فضلا عن ذلك فان مقالها الاستئنافية جاء خاليا من عنوانها الكامل اذ أشارت الى الزنقة دون بيان الرقم ، وان حرمانهم من التعويض المحدد لا أساس له، اذ انه اذا ثبت أن السبب المؤسس عليه الانذار غير صحيح ، وقد اتضح ذلك جليا من خلال تفويتهم للعقار، فانهم يستحقون تعويضا ، لكن تم حرمانهم من التعويض الاحتمالي في حالة الاخلاص بالالتزام وحكم لهم بتعويض يوازي كراء ثلاث سنوات دون ابراز الأساس القانوني المعتمد، اذ لا مانع من تحديد هذا التعويض الذي لا ضرر فيه على المكريين ما لم تكن لهم نية الاخلاص بالالتزام .

لكن حيث انه لما ثبت لقضاة الموضوع ان الانذار تضمن اشعارا بافراغ المحل للرغبة في هدمه وإعادة بنائه، اعتبروا عن صواب بان الفصل 12 من ظهير 1955/5/24 حدد للمكتري المطلوب افراغه من المحل تعويضا يوازي ثمن كراء ثلاث سنوات، وبذلك فقد ابرزوا الأساس القانوني الذي على اساسه منح التعويض المذكور . مما يكون ما تم اعتماده بخصوص ذلك هو خلاف الواقع وغير مقبول ، وأنه بعد الاستجابة لطلب اجراء خبرة احتمالية تم اعتبار تحديد التعويض وتقديره قبل حدوث الخطأ الموجب له سابق لأوانه وغير جدير بالقبول، كما أنه لما ثبت شراء المحل موضوع النزاع من طرف (ف.) تم اعتبارها صاحبة صفة ومصالحة في تقديم الطعن بالاستئناف بمقتضى حلولها محل المحكوم لهم، وعدم التدقيق في العنوان لا تأثير له على الطعن لعدم وقوع أي ضرر بخصوصه وتم قبول الطعن بالاستئناف باعتباره مستوفيا لشروط قبوله وبه تم الاشعار بالحوالة مادام لم يسبقه اجراء يمنع من جعله مفيدا، وبذلك فالقرار لم يخرق المقتضيات المحتج بخرقها وركز قضاءه على أسس سليمة وما بالوسائل غير جدير بالاعتبار باستثناء ما هو غير مقبول .

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالبين الصائر .