

**Indemnité d'éviction pour  
reconstruction : la réparation de  
la perte du fonds de commerce  
est conditionnée à un  
manquement ultérieur du  
bailleur (Cass. com. 2011)**

Identification			
<b>Ref</b> 52390	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 1162
<b>Date de décision</b> 20110929	<b>N° de dossier</b> 2011/2/3/20	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Rejet, Preuve, Perte du fonds de commerce, Obligations du bailleur, Indemnité d'éviction, Frais de réparation, Fonds de commerce, Droit de priorité, Demande prématurée, Congé pour démolition et reconstruction, Charge des réparations, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

En matière de bail commercial, c'est à bon droit qu'une cour d'appel, saisie d'une contestation d'un congé pour démolition et reconstruction, juge prématurée la demande du preneur en indemnisation pour la perte de son fonds de commerce. Une telle indemnité n'est due par le bailleur qu'en cas de manquement ultérieur à ses obligations légales après l'éviction et la reconstruction.

Justifie également sa décision la cour d'appel qui refuse d'indemniser les frais de réparation mis à la charge du preneur par le contrat de bail et dont la réalisation n'est pas prouvée.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه ان الطالبة زينب (هـ) تقدمت بتاريخ 2009/1/15 بمقال الى المحكمة

التجارية بالرباط عرضت فيه أنها تكتري من المطلوبين المحل التجاري الكائن ب (...). بسومة شهرية قدرها 6000 درهم وبتاريخ 2008/9/1 توصلت منهم بإنذار في اطار ظهير 1955/5/24 من أجل الهدم وإعادة البناء وأن دعوى الصلح انتهت بالفشل وقرار عدم التصالح بلغ لها بصفة عادية دون احترام الفصل 32 من الظهير ملتزمة ابطال الانذار لعدم جدية سببه نظرا لكون المحل الذي هو عبارة عن حمام قد تم ترميمه وأعيد ترصيص قنواته وأعيدت هيكلته من جديد بناء على رغبة المالكين تكبدت فيها مبلغ 400.000 درهم، ودامت لمدة سنتين دأبت خلالها على أداء مقابل الكراء الذي بلغ 180.000 درهم . كما التمسست إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل الذي تستحقه عما صرفته في اعادة اصلاح الحمام وعن مدة الاغلاق من أجل الاصلاح ومأدته من مقابل الكراء خلال هذه الفترة والتعويض طبقا للفصل 10 من الظهير .

وتقدم المطلوبون بتاريخ 2009/9/23 بمقال الى نفس المحكمة عرضوا فيه أن الطالبة توصلت منهم بالانذار ودعوى الصلح انتهت بالفشل ولم تقم دعوى الفصل 32 من ظهير 1955/5/24 ملتصين المصادقة على الانذار وافراغها من محل النزاع ومن يقوم مقامها، وبعد ضم الملفين والمناقشة انتهت القضية بصور حكم قضى برفض طلب بطلان الانذار وأداء ورثة (ب.) لفائدة الطالبة مبلغ 360.000 درهم تعويضا عن الافراغ المقابل لكراء ثلاث سنوات حسب 10.000 درهم شهريا وبقاتها بمحل النزاع إلى حين الشروع الفعلي في أشغال الهدم وحفظ حقها في الأسبقية في كرائه بعد تمام البناء والمصادقة على الانذار بالافراغ ، وافراغها من محل النزاع بعد التوصل بالتعويض المحدد أعلاه أيده محكمة الاستئناف التجارية وصرحت بتدارك الاغفال الحاصل في الحكم.

حيث تعيب الطاعنة القرار بنقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق الفصل 359 من ق م م بدعوى أنها عابت على الحكم الابتدائي بتبنيه مسطرة تبليغ محضر بعدم نجاح الصلح ودفعت ببطلان الانذار وأسبابه واعتماده في التعويض مقتضيات الفصل 12 من ظهير 1955/5/24 دون إجراء خبرة لتحديد التعويض عن المصاريف الباهضة المنفقة في اصلاح الحمام وأن محكمة الاستئناف التجارية ردت بكون المنازعة في اجراءات تبليغ مقرر عدم نجاح الصلح غير جدية بالاعتبار لسلوكها المسطرتين داخل الاجل وانه لم يلحقها أي ضرر من ذلك مضيقة بأن عقد الكراء جعل مصروفات ونفقات الاصلاح والترميم على عاتق الطالبة ولم يكن لها أن تطالب بمبالغ الكراء التي تسلمتها خلال مدة الاصلاح لكونها لم تقدم أي دليل على مباشرة الاصلاحات وأن التعويض عن فقدان الأصل التجاري يكون له محل عند اخلال المكري بالتزاماته التي يفرضها عليه القانون بعد الافراغ وهدم العقار وإعادة بنائه وان الطلب بشأنه سابق لأوانه وهذا التعليل ناقص لكون مسطرة التبليغ لم تكن سليمة دفعت الطاعنة لتقديم دعواها قبل الأوان حفاظا على حقوقها، وأنها دفعت الى القيام بالاصلاحات عن سوء نية وأن المطلوبين لم ينكروا هذا الأمر وكان على المحكمة اجراء خبرة للوقوف على حقيقة الاصلاحات والمصروفات، وبخصوص التعويض عن فقدان الأصل التجاري فإنه غير مؤسس ذلك أنها طالبت بتعويضها عن المصروفات وقيمة الاصلاحات المؤداة على الأصل التجاري بناء على انذار من المطلوبين الذين كان هدفهم هو إرهاب كاهلها ماديا وأن المحكمة لما لم تأمر باجراء خبرة في غياب المنازعة في تلك المصروفات ومدة التوقف وكذا توصل المطلوبين بواجبات الكراء عن مدة الاصلاحات يكون قضاؤها ناقص التعليل الموازي لانعدامه.

لكن، لما كانت الغاية من تبليغ مقرر عدم التصالح هو اشعار المكثري بأجل ممارسة دعوى الفصل 32 من ظهير 1955/5/24، وأنه لا بطلان بدون ضرر وأن محكمة الاستئناف التجارية مصدره القرار المطعون فيه ردت عن صواب دفع الطاعنة بهذا الخصوص بتعليلها المشار اليه بالوسيلة باعتبار أنها لم تتضرر من اجراءات عدم تطيع مقرر عدم التصالح بقيامها بدعوى المنازعة المنصوص عليها في الفصل 32 المذكور داخل الأجل القانوني، ثم أنها لم تكن ملزمة باجراء الخبرة لتحديد التعويض عن مصاريف اصلاح الحمام في غياب إثبات القيام بتلك الاصلاحات فضلا عن ان الاصلاحات حسب الثابت من العقد الرابط بين الطرفين تقع على عاتقها وليس لها الحق في استرجاع مقابلها على فرض قيامها بها وهو شيء غير ثابت، وبشأن واجبات الكراء المطلوب استرجاعها عن مدة الاصلاح في غياب ما يثبت التوقف عن استغلال الحمام والقيام بالاصلاحات علته <>

<> واعتبرت عن حق ان الطلب المذكور سابق لأوانه وتصدت بالحكم بعدم قبول الطلب بشأنه وهي بنهجها لم تخرق المقتضى المحتج به وكان ما نعت الطاعنة غير وارد على القرار وغير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر .