

**L'action en indemnité d'éviction  
pour démolition et  
reconstruction est prématurée  
en l'absence de congé préalable  
délivré par le bailleur (CA. com.  
Casablanca 2021)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 68083	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5820
<b>Date de décision</b> 20211201	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/5192	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indemnité d'éviction, Baux		<b>Mots clés</b> Loi n° 49-16, Irrecevabilité de la demande, Indemnité d'éviction, Immeuble menaçant ruine, Droit au retour, Démolition et reconstruction, Conditions de l'action en justice, Bail commercial, Action prématurée, Absence de congé du bailleur	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur le caractère prématuré d'une action en indemnisation pour éviction engagée par un preneur sur le seul fondement d'un arrêté de péril. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande irrecevable, la considérant comme relevant de la compétence du juge des référés. L'appelant soutenait que sa demande, tendant à l'évaluation d'un préjudice par expertise, relevait du juge du fond. La cour retient cependant que le droit du preneur à une indemnité d'éviction pour démolition et reconstruction, tel que prévu par la loi n° 49-16, est subordonné à l'engagement préalable d'une procédure d'éviction par le bailleur. En l'absence de toute action en éviction ou de tout congé délivré par les bailleurs, la cour juge que la demande du preneur est prématurée, la simple menace d'éviction ne suffisant pas à ouvrir droit à réparation. Par substitution de motifs, la cour d'appel de commerce confirme le jugement ayant déclaré la demande irrecevable.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد البشير (ت.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 18/10/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 7211 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/07/2021 في الملف عدد 2672/8205/2021 والذي قضى بعدم قبول الطلب وتحميل رافعه الصائر.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيد البشير (ت.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 10/03/2021 يعرض من خلاله أن أنه يكره من يد المدعى عليهم محلا تجاريا بالعنوان الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء بموجب عقد كراء مصادق عليه بتاريخ 1999/12/03 بسومة شهرية قدرها 137.50 درهم ، و العارض توصل أخيرا باشعار من طرف المدعى عليهم وكذا السلطات المختصة بكون العقار الذي يضم المحل التجاري ايل للسقوط و معرض للهدم وان المدعي معرض للإفراغ من المحل و فقدان جميع عناصره المادية و المعنوية و دخله و مصدر عيشه مما يجعله محقا في المطالبة بالتعويض عن الإفراغ للهدم وإعادة البناء وعن مدة الانتظار و الضرر الحاصل له ، ملتصا بالحكم على المدعى عليهم بأدائهم لفائده تعويضا مؤقتا قدره 5.000 درهم على وجه التضامن والحكم بتعيين خبير لتحديد التعويض المستحق له عن الإفراغ للهدم و مصاريف النقل و مصاريف الانتظار والضرر الحاصل مع حفظ حقه في التعقيب ، و الحكم بحفظ حق العارض في الرجوع الى المحل بعد إعادة بنائه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر . وأدلى بنسخة من السجل التجاري ، صورة عقد الكراء ، صورة موافقة ، شهادة الملكية ، و صورة تقرير الخبرة المنجز من طرف المختبر التقني ، صورة شكايتين .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن المحكمة الابتدائية لم تغل حكما تعليلا قانونيا و اعتبرت الدعوى يجب ان توجه وفق مقتضيات الفصل 13 من القانون 16-49 بصفة رئيس محكمة مكلف بالأمر الاستعجالية و الحال أن طلب المستأنف يتضمن المطالبة بتعويض لا يمكن تحديده إلا بواسطة خبرة قضائية مما يجعل إحالته على القضاء الاستعجالي غير مبرر حيث يبت فيه موضوعا وأن المحكمة الابتدائية وهي تنزل مقتضيات المادة 13 من القانون 16-49 على الملف الحالي تكون قد أخطأت في تعليها مما يتعين إلغاؤه وإحالة الملف من جديد على المحكمة للبت فيه حسب القانون في إطار ضمان حق المستأنف في الاستفادة من مرحلة من مراحل التقاضي ، ملتصا بقبول شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم قبول الطلب و بعد التصدي الحكم بإحالته على المحكمة فيه من اجل البت فيه من جديد وفق القانون وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

أرفق المقال ب: صورة من الحكم المطعون فيه بالاستئناف وصورة قرار جماعي بالهدم وصورة شهادة الملكية وصورة عقد الكراء

وصورة موافقة بممارسة نشاط تجاري وصورة السجل التجاري .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 24/11/2021 ، تخلف المستأنف عليهم رغم التوصل فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 01/12/2021 .

## محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه .

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مجانيته الصواب فيما قضى به على اعتبار أن دعواه تتضمن المطالبة بتعويض لا يمكن تحديده الا بواسطة خبرة قضائية مما يجعل إحالته على القضاء الاستعجالي غير مبرر الا أن الأمر خلاف ذلك إذ ان الثابت بالاطلاع على وثائق الملف أن الطاعن تقدم بمقال رام الى التعويض عن الهدم و إعادة البناء و ضمان حق الرجوع يلتمس فيه الحكم له بتعويض مؤقت قدره 5000 درهم و بتعيين خبير قصد تحديد التعويض المستحق له عن الإفراغ للهدم و مصاريف النقل و مصاريف الانتظار و الحكم بحفظ حقه في الرجوع الى المحل بعد إعادة بنائه وفق نفس الشروط و الحال أن الملف خال من أية دعوى للإفراغ من أجل الهدم و إعادة البناء مقامة من طرف المستأنف عليهم في مواجهة الطاعن ، كما يخلو من الإشعار بالإفراغ المدعى بتبليغه إياه حتى تتمكن المحكمة من بسط رقابتها على مدى توافر الشروط القانونية المؤطرة للدعوى المنصوص عليها في إطار المواد 9 الى 15 من القانون رقم 16-49 و التي تعطي للمكري الحق في المطالبة بالإفراغ إما لرغبته في الهدم و إعادة البناء أو إذا كان المحل أيللا للسقوط و لا يكون المكثري محقا في الرجوع أو في الحصول على التعويض إلا إذا تم بناء المحل أو إصلاحه داخل أجل ثلاث سنوات الموالية لتاريخ الافراغ و بالتالي و في غياب رفع الطرف المكري دعوى للإفراغ تبقى الدعوى الراهنة الرامية الى التعويض عن الإفراغ سابقة لأوانها و أن الحكم المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به من عدم قبول الطلب و يتعين تأييده بالعلة الواردة أعلاه .

حيث إنه يتعين إبقاء الصائر على المستأنف .

## لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهايا و غيابيا

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنف.