

**Le bailleur est exonéré du
paiement de l'indemnité
d'éviction lorsque la démolition
de l'immeuble résulte d'un arrêté
de péril pris par l'autorité
administrative (CA. com.
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 72202	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 189
Date de décision 20190121	N° de dossier 2018/8205/5269	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Résiliation de plein droit, Perte de la chose louée, Indemnité d'éviction, Immeuble menaçant ruine, Fonds de commerce, Exonération du bailleur, Démolition de l'immeuble, Bail commercial, Arrêté de péril, Absence de faute	
Base légale Article(s) : 659 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats 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		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable la demande d'indemnisation du preneur pour perte de son fonds de commerce, la cour d'appel de commerce se prononce sur la responsabilité du bailleur suite à la démolition du local loué. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande pour irrecevabilité. L'appelant soutenait que la destruction du local, entraînant la résolution de plein droit du bail, lui ouvrait droit à une indemnité d'éviction. La cour relève que la démolition n'a pas été effectuée par la bailleuse mais par l'autorité administrative en exécution d'un arrêté de péril. Elle retient que si, en application de l'article 659 du code des obligations et des contrats, la perte de la chose louée entraîne la résolution du bail, le bailleur n'est tenu à indemnisation que si cette perte résulte de sa faute. En l'absence de preuve d'une telle faute, le bailleur est exonéré de toute indemnisation, conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi 49-16. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به الطاعن بواسطة نائبه بتاريخ 09/10/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 21-06-2018 تحت عدد 6118 في الملف عدد 3165/8205/2018 و القاضي في الشكل بعدم قبول الطلب مع إبقاء الصائر على عاتق رافعه.

في الشكل

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن لم يبلغ بالحكم المستأنف، وقام بإستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه ان المستأنف تقدم بصفته مدعيا بواسطة نائبها بمقال مسجل لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء ومؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 23/03/2018 عرض من خلاله انه يملك الاصل التجاري بالعنوان اعلاه مسجل بالسجل التجاري بالمحكمة التجارية تحت عدد [المرجع الإداري] و ان المدعى عليها مالكة العقار وجهت اليه انذارا بالافراغ توصل به في 22/5/13 من اجل الهدم و انها تقدمت بدعوى استعجالية من اجل الافراغ و صدر امر استعجالي بتاريخ 21/4/14 قضى بعدم الاختصاص تم تاييده بالقرار الاستئنافي عدد 5049 بتاريخ 4/11/14 في الملف 3044/8224/14 و انه فوجئ بتاريخ 15/1/18 بالمدعى عليها تقوم بهدم العقار بواسطة الجماعة الحضرية و اخذت المحل و الارض دون سلوكها مسطرة الافراغ في اطار الظهير و انه يتوفر على اصل تجاري و انه يلتمس الحكم له بتعويض مسبق قدره 20.000 درهم و الامر باجراء خبرة لتحديد التعويض المناسب عن فقدان الاصل التجاري و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميله الصائر .

و ارفقت المقال بصورة من نموذج ج و نسخة الانذار و لاحكام سابقة و نسخة خبرة و لمحضر معاينة

و بعد إستيفاء الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه إستأنفه المدعي و جاء في أسباب إستئنافه

أسباب الإستئناف

حيث تمسك الطاعن بأن الحكم المطعون فيه غير مرتكز على أساس قانوني لكونه إستند إلى أمر الإستعجالي قضى بعدم إختصاص و الحال أن الأمر بعدم الإختصاص كان مبنيًا على إعتبار أن محكمة الموضوع هي المختصة للبت في طلب الإفراغ من اجل الهدم و ان الشركة المكريه لم تسلك مسطرة المصادقة على الإنذار كما ينص على ذلك القانون بل قامت بهدم المحل عنوة ضاربة عرض الحائط الإنذار الذي وجهته للطاعن و انه بهدم المحل موضوع عقد الكراء تكون العلاقة الكرائية قد إنفسخت و حرم الطاعن من أصله التجاري و ان هذا الفسخ تم خارج القانون و دون سلوك مسطرة المصادقة على الإنذار و أن هذا الفعل الذي أتته المكريه حرم الطاعن من أصله التجاري كما لو صدر حكم بإفراغه منه و ان حرمانه من أصله التجاري يستوجب التعويض عنه كما ان الحكم المطعون فيه إعتبر أن الخبرة تعتبر من إجراءات التحقيق لكن موضوع الدعوى الحالية هو التعويض عن فقدان أصل تجاري الذي قامت المستأنف عليها بهدمه و أن التعويض المستحق لا يمكن تحديده إلا بإعتماد على إجراءات التحقيق و هو الخبرة لذلك فإن المستأنف إلتمس منحه تعويضا عن فقدان الأصل التجاري و هذا هو موضوع الدعوى و الحكم له بتعويض مسبق قدره 20.000,00 درهم ريثما يحدد الخبير التعويض النهائي المستحق و ان الخبرة لم تكن هي موضوع الدعوى و لم تكن الغاية منها إثبات الحق بل وسيلة لتحديد التعويض و البت في

الجوهر على ضوءها ملتصقا من حيث الشكل قبول الإستئناف و في الموضوع إلغاء الحكم الإبتدائي و بعد التصدي الحكم للمستأنف بتعويض عن فقدان الأصل التجاري و حرمانه منه و منحه تعويضا مسبقا قدره 20.000 درهم مع الأمر تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق و حفظ حقه في تقديم طلباته النهائية على ضوء تقرير الخبرة و أرفق المقال بنسخة من حكم .

وحيث أدرجت القضية بجلسة 14/01/2019 تخلف نائب المستشار و تخلفت المستشارف عليها و رجع البريد المضمون بعبارة غير مطلوب تقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 21/01/2019.

محكمة الاستئناف

حيث إن من جملة ما يعيبه الطاعن على الحكم المستأنف مخالفته للصواب لإعتباره العلاقة الكرائية لازالت قائمة رغم هدم المحل التجاري من قبل المستشارف عليها بصفتها مكربة .

لكن حيث إن الثابت من وثائق الملف أن هدم المحل التجاري موضوع الدعوى تم بموجب قرار صادر عن رئيس المجلس الجماعي للدار البيضاء في إطار القانون المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط و ليس من قبل المكري كما ورد في المقال الإستئنافي . و أنه و لئن صح ما تمسك به المستشارف من كون هدم المحل المكترى يترتب عنه إنفساخ العلاقة الكرائية تلقائيا لإفتقدها اهم ركن فيها – محل العقد – جراء إستحالة الإنتفاع بالعين المكراة لهلاكها فإن هذا الإنفساخ المنصوص عليه بالفصل 659 من ق ل ع لا يترتب عنه تحمل المكري التعويض مادام ان الملف خال مما يفيد كون هلاك العين المكراة كان بسبب خطأ من المكري وهذا ما إعتمده محكمة النقض في قرار لها بتاريخ 11-11-1987 (يقرر الفصل 659 من ق ل ع قاعدة عامة تطبق على كافة عقود التجارية منها و غير التجارية فقدان العين بهلاكها يؤدي إلى إنعدام اهم ركن من أركان ماهية الكراء و الفقه الإسلامي كالقانون الوضعي يتفقان على الفسخ التلقائي لعقد الكراء في حالة إستحالة الإنتفاع بالعين المكراة لهلاكها أو لأي سبب أخر يحول دون الإنتفاع بها تكون المحكمة قد أساءت تطبيق القانون لما رفضت دعوى الفسخ المبنية على هلاك العين بعلة أنه كان يجب أن يوجه إلى المكترى الإنذار بالإفراغ ...) منشور بمؤلف قضاء المجلس الأعلى في قانون الإلتزامات و العقود للأستاذ : عبدالعزيز (ت.) و طالما أن هدم المحل الذي ترتب عنه إنفساخ العلاقة الكرائية تم بقرار من السلطة الإدارية دون ثبوت أي مسؤولية للمكري فإن هذا الأخير لا يتحمل التعويض جراء ذلك و يعفى منه بالمعنى الذي أشارت إليه مقتضيات المادة 8 من قانون 16-49 . و إعمالا لمبدأ أن المستشارف لا يضار بإستئنافه يتعين تأييد الحكم المطعون فيه القاضي بعدم قبول الطلب .

وحيث يتعين تحميل الطاعن الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعن الصائر .