

**Démolition d'un local
commercial loué et obligation
d'indemnisation (Cour suprême
2009)**

Identification			
Ref 19547	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 821
Date de décision 20/05/2009	N° de dossier 1102/3/2/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés هدم, Commercial, Dommages-intérêts, Exécution de travaux, Expertise, Fonds de commerce, Manque à gagner, Perturbation d'exploitation, Charge de la preuve, Résiliation de bail, أضرار, إصلاح, إنذار بالإفراغ, المجلس الأعلى, تعويض, كراء, تجاري, Travaux ayant causé un préjudice, Bail commercial		
Base légale	Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية		

Résumé en français

La Cour suprême a cassé un arrêt de la Cour d'appel qui avait débouté un locataire d'un local commercial de sa demande d'indemnisation pour les dommages causés à son local par la démolition entreprise par son bailleur.

Le preneur avait obtenu une ordonnance de référé pour faire cesser les travaux, mais ceux-ci avaient déjà causé d'importants dommages, rendant le local impropre à l'exploitation. La Cour d'appel avait rejeté sa demande d'indemnisation en se fondant sur un jugement antérieur relatif à la validité du congé ordonnant de quitter les lieux, sans examiner les arguments du locataire concernant les dommages et les preuves qu'il avait produites.

La Cour suprême a considéré que cette omission constituait un défaut de base légale. Elle a censuré la Cour d'appel pour ne pas avoir examiné tous les éléments pertinents du litige, notamment le procès-verbal de constat des dommages et la décision confirmant l'ordonnance de référé.

Résumé en arabe

– إن إقدام المكري في تاريخ سابق على هدم المحل الذي يكرهه للغير، قبل استصداره للحكم بالإفراغ، وصيرورته حائزا لقوة الشيء المقضي به، يخول له التعويض عن الضرر اللاحق به،

– يختلف التعويض عن الضرر اللاحق بالمكثري من الهدم قبل الحكم له بالتعويض الكامل عن فقدان الأصل التجاري المستحق في حالة رفض المكثري لتجديد عقد الكراء أو عدم صحة السبب الوارد في الإنذار.

Texte intégral

قرار عدد: 821، بتاريخ: 20/05/2009، ملف تجاري عدد: 1102/3/2/2007

و بعد المداولة طبقا للقانون

وبناء على قرار السيد رئيس الغرفة بعدم إجراء بحث عملا بالفصل 363 من ق م م.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن جمال الصافي « الطالب » قدم مقالا أمام تجارية الرباط، عرض فيه أنه يكتري من حمو الرحماوي المحل الكائن بزقة الرحامنة رقم 53 بطانة سلا الذي عمد إلى هدم البنايات المحيطة بالدكان كما شرع في هدم الدكان نفسه فاستصدر أمرا استعجاليا قضى بإيقاف عملية التنفيذ، وأن عملية الهدم ألحقت ضررا كبيرا بالدكان إذ أصبح مهددا بالإنتهيار وبالتالي لم يعد صالحا للإستغلال فحرم من استغلاله واندثر أهم عنصر في الأصل التجاري الذي هو الزبناء، ملتصقا بالحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 60.000 درهم عن الأضرار اللاحقة به وبتجارته وانتداب خبير لتحديد التعويض المستحق عن الضرر اللاحق بتجارته والأرباح التي ضاعت منه والأضرار الأخرى الناتجة عن الأعمال غير المشروعة التي قام بها المكثري منذ 03/04/03 والحكم بإصلاح الأضرار وعدم أحقية المكثري في التوصل بواجبات الكراء منذ ذلك التاريخ المذكور إلى نهاية الإصلاحات وحفظ حقه بعد الخبرة، وبعد إدلاء المدعى عليه بنسخة حكم قضى برفض الطلب إستأنفه المدعي فأيدته محكمة الإستئناف بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الأولى بفرعيها،

حيث ينعى الطاعن على القرار فساد التعليل وعدم الإرتكاز على أساس قانوني، ذلك أنه طلب تعويضا خارج نطاق ظهير 24/05/55 لأن ما قام به المكثري لم يتم في نطاقه، وأن عملية التخريب كانت قبل تحرير اللجنة الصحية لمحضرها المؤرخ في 22/04/03، وأنه لم يتوصل بالإنذار إلا بتاريخ 05/04/04 أي بعد سنة تقريبا من إلحاق الضرر، مما لا يمكن معه إخضاع التعويض الذي طلبه لمسطرة ظهير 24/05/1955، وأن ممارسة المطلوب لمسطرته مجرد محاولة لتبرير أعمال سابقة، مما يدل على أن تعليل القرار فاسد وغير مبني على أساس، وأن توصله بالإنذار بالإفراغ أو رفض طلب الحكم بإبطاله لا يسمحان للمكثري بالمبادرة بالهدم ما دام لم يستصدر حكما بالإفراغ تم تنفيذه، وبذلك فالضرر لا مبرر له حتى الآن، وهذا وجه آخر من فساد التعليل.

حيث صح ما نعه الطاعن على القرار، ذلك أنه اعتمد لرد طلب التعويض عن الأضرار التي لحقت تجارة الطالب ومكثراه من جراء الشروع في الهدم، على ما قضى به الحكم الإبتدائي عدد 790 الصادر بتاريخ 08/03/06 في الملف عدد 284/13/05 القاضي برفض طلب إبطال الإنذار، دون مناقشة ما تم اعتماده بمقتضى المقال الإفتتاحي والمتعلق بطلب التعويض عن الأضرار اللاحقة به من جراء عمل الهدم، وما أدلى به الطالب رفقة عريضة استئنافه والمتمثل في محضر المعاينة المؤرخ في 02/04/03، والقرار عدد 369 ملف 256/4/03 الذي أيد الأمر المستأنف القاضي بإيقاف عملية هدم الدكان موضوع النزاع، مع ما قد يترتب على مناقشتها من أثر على موضوع النزاع وبذلك لم يجعل لما قضى به من أساس قانوني./.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر.

Version française de la décision

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier et de la décision attaquée que :

Monsieur Jamal E. (le demandeur) a saisi le Tribunal de Commerce de Rabat d'une requête dans laquelle il expose qu'il loue auprès de Monsieur Hammou Er. un local commercial situé au 53, rue Errahmania, quartier Tanna, Salé. Monsieur Er. a entrepris de démolir les bâtiments adjacents au local, ainsi que le local lui-même. Monsieur Jamal E. a obtenu une ordonnance de référé ordonnant l'arrêt des travaux de démolition.

Il soutient que les travaux de démolition ont causé des dommages importants au local, qui est désormais menacé d'effondrement et donc impropre à l'exploitation. Il se trouve ainsi privé de la possibilité d'exploiter son commerce et a perdu l'élément essentiel de son fonds de commerce, à savoir la clientèle.

En conséquence, il demande au Tribunal de condamner le défendeur à lui payer la somme de 60 000 dirhams en réparation des dommages subis par lui et son commerce, de désigner un expert pour évaluer le préjudice subi par son commerce, le manque à gagner et les autres dommages résultant des actes illicites du bailleur depuis le 3 avril 2003, de le condamner à réparer les dommages, de déclarer le bailleur non recevable à réclamer les loyers depuis cette date jusqu'à la fin des réparations, et de réserver ses droits après expertise.

Considérant que le défendeur a produit une copie d'un jugement rejetant la demande, que le demandeur a interjeté appel de ce jugement, et que la Cour d'appel a confirmé le jugement par la décision dont il est demandé la cassation.

Sur le premier moyen, en ses deux branches :

Le demandeur au pourvoi reproche à la décision la violation de la loi et le défaut de motivation, en ce qu'il a demandé une indemnisation en dehors du champ d'application du Dahir du 24 mai 1955, car les actes du bailleur ne sont pas intervenus dans le cadre de ce Dahir. Il soutient que la démolition a eu lieu avant l'établissement du procès-verbal de la commission sanitaire en date du 22 avril 2003, et qu'il n'a reçu la notification de la sommation que le 5 avril 2004, soit près d'un an après la survenance du dommage. Il en déduit que l'indemnisation qu'il réclame ne peut être soumise à la procédure du Dahir du 24 mai 1955, et que le recours du défendeur à cette procédure n'est qu'une tentative de justifier des actes antérieurs. Le moyen soutient que la motivation de la décision est donc erronée et non fondée. De plus, la réception de la sommation de quitter les lieux ou le rejet de la demande d'annulation de celle-ci n'autorisent pas le bailleur à procéder à la démolition tant qu'il n'a pas obtenu de jugement d'expulsion exécutoire. Le dommage est donc injustifié à ce jour.

Considérant que le moyen est fondé :

La Cour d'appel a rejeté la demande d'indemnisation pour les dommages subis par le commerce du demandeur et ses locaux du fait de la démolition en se fondant sur le jugement de première instance n° 790 du 8 mars 2006, rendu dans le dossier n° 284/13/05, qui a rejeté la demande d'annulation de la sommation. Ce faisant, elle n'a pas examiné les arguments avancés dans la requête introductive d'instance et relatifs à la demande d'indemnisation pour les dommages résultant de la démolition, ni les éléments produits par le demandeur avec sa déclaration d'appel, notamment le procès-verbal de constat du 2 avril 2003 et la décision n° 369 du dossier 256/4/03 qui a confirmé l'ordonnance de référé ordonnant l'arrêt des travaux de démolition du local litigieux. Or, l'examen de ces éléments aurait pu avoir une incidence sur le litige. La décision attaquée est donc dépourvue de base légale.

Par ces motifs,

La Cour suprême casse la décision attaquée et renvoie l'affaire devant la même Cour, composée d'une autre formation, pour être jugée à nouveau conformément à la loi. Le défendeur est condamné aux dépens.