

Appréciation des conditions du droit de repentir : Le juge ne peut ignorer les pièces établissant le départ du preneur des lieux loués (Cass. com. 2003)

| Identification | | | |
|---|---|------------------------------------|-------------------------------|
| Ref 17577 | Juridiction Cour de cassation | Pays/Ville Maroc / Rabat | N° de décision 780 |
| Date de décision 18/06/2003 | N° de dossier 765/3/1/2002 | Type de décision Arrêt | Chambre Commerciale |
| Abstract | | | |
| Thème Bail, Commercial | Mots clés نقض القرار, Bail commercial, Cassation, Conditions du droit de repentir, Congé avec offre d'indemnité d'éviction, Contrôle de la Cour de Cassation, Défaut de base légale, Défaut de réponse aux pièces produites, Droit de repentir du bailleur, Obligation de motivation des décisions, Appréciation des juges du fond, Occupation des lieux par le preneur, إثبات مغادرة العين المكتراة, تنازل عن الإنذار, رقابة المجلس الأعلى, شروط قبول طلب التوبة, فساد التعليل, قرارات محكمة النقض, محضر مشاهدة, مغادرة العين المكتراة, Preuve du départ du preneur, Absence de motivation | | |
| Base légale Article(s) : 32 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal | Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى N° : 61 | | |

Résumé en français

L'exercice par le bailleur du droit de repentir, prévu à l'article 32 du Dahir du 24 mai 1955, est subordonné à la condition que le preneur occupe encore les lieux loués. Fait ainsi légitimement échec à ce droit le locataire qui établit, par la production d'un constat d'huissier et d'un acte d'acquisition, avoir déjà libéré le local et acquis un nouveau fonds de commerce.

Dès lors, encourt la cassation pour défaut de base légale l'arrêt de la cour d'appel qui, pour valider le repentir, se contente d'affirmer que le preneur n'a pas quitté les lieux, sans examiner les pièces décisives contraires versées aux débats. Ce refus de répondre à des éléments de preuve déterminants équivaut à une absence de motivation et prive la haute juridiction de la capacité d'exercer son contrôle sur la correcte application de la loi.

Résumé en arabe

طلب التوبة - شروط قبوله.

يشترط لقبول طلب التوبة ألا يكون فات أو أنها، وألا يكون الحكم الصادر بالتعويض قد أصبح نهائياً، وأن يكون المكتري لازال يشغل المحل ولم يعمد لكراء أو شراء محل جديد، وإن اختل أحد هذه الشروط فقد المكتري هذا الحق وانتهت العلاقة الكرائية. المحكمة التي اعتبرت أن المكتري لم يفرغ بعد محل النزاع ولم يقتن محل النزاع وقضت بالإشهاد على تنازل المكري عن الإنذار بالإفراج دون ردها سلباً أو إيجاباً على الوثائق المثبتة لانتقال المكتري لمحل آخر تكون قد عللت قرارها تعليلاً فاسداً وعرضته للنقض.

Texte intégral

القرار عدد: 780، المؤرخ في: 18/6/2003، الملف التجاري عدد: 765/3/1/2002

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

في شأن الوسيلة الفريدة،

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن استئنافية مراكش تحت عدد 688 بتاريخ 21/2/02 في الملف عدد: 1424/12/96 أن المطلوبة مبروكي ابريكة تقدمت بمقال لابتنائية مراكش عرضت فيه أنه صدر حكم في الملف عدد 1219/97 بتاريخ 15/1/00 قضى برفض طلب إبطال الإنذار بالإفراج الذي بعثته للطالب انصالي عبد العزيز الذي يكتري منها المحل المعد للتجارة الكائن بحي الداوديات الوحدة الرابعة رقم 319، ومنح المكتري تعويضا كاملاً قدره (146.000.00 درهم)، وأنه تطبيقاً لمقتضيات الفصل 32 من ظهير 24 ماي 1955 تلتمس الإشهاد علة تنازلها عن الإنذار المذكور، فأصدرت المحكمة الابتدائية حكمها بعدم الاختصاص، استأنفتها المدعية فقضت محكمة الاستئناف بإلغائه والحكم من جديد بالإشهاد على المستأنفة بتنازلها عن الإنذار بالإفراج وهو القرار المطعون فيه

في شأن الوسيلة الثانية،

حيث ينعى الطاعن على القرار فساد التعليل الموازي لانعدامه ذلك أنه أثار في مذكرته التعقيب، كونه غادر العين المكتراة واكتري محلاً آخر، مستدلاً على الواقعتين بمحضر مشاهدة ضمنه العون القضائي أنه انتقل للمحل فثبت له فراغه من أية منقولات للطالب، وبمقد بيع زينة متجر مؤرخ في 4/4/00 بموجبه باع له السيد نور الدين بيوس زينة المتجر الكائن بحي أسيف عمارة البركة شارع علال الفاسي بثمن قدره 160.000,00 درهم سدد منها مبلغ 20.000,00 درهم وبقي بذمته الباقي الذي التزم بدفعه عند توصله بالتعويضات المحكوم له بها، وبالرغم من ثبوت هذه الوقائع لمحكمة الاستئناف ولكون الفصل 32 من ظهير 24/5/55 اشترط أن يكون المكتري لازال بالعين المؤجرة وإلا يكون عمداً لاقتناء أو اكتراء محلاً غيره، فإنها اعتبرت أن الطالب لم يفرغ المحل ولم يقتن محلاً آخر مما يتأكد معه عدم صوابية تعليلاته وينبغي نقض قرارها.

حيث أورد الطالب في مذكراته الجوابية المودعة بتاريخ 21/6/01، كون الفصل 32 من ظهير 24 ماي 55 قيد قبول طلب التوبة بشرط ألا يكون فات أوانها، وإلا يكون الحكم الصادر بالتعويض قد أصبح نهائيا، وأن يكون المكتري لازال يشغل المحل ولم يعمد لكراء أو شراء محل جديد، وأن اختل أحد هذه الشروط فقد المكتري هذا الحق وانتهت العلاقة الكرائية، وأنه على إثر الحكم الصادر بالإفراغ اقتنى الطاعن محلا آخر وأفرغ العين المكتراة، ملتصقا ملاحظة فوات أوان التوبة لسقوط شروطها، بيد أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ردت الدفع بعلّة « أن المكتري لم يفرغ بعد محل النزاع ولم يقتن محلا آخر، غير محق في طلب رفض الطلب » هكذا « منتهية إلى الإشهاد على تنازل المستأنفة عن الإنذار بالإفراغ، دون ردها إيجابا أو سلبا على الوثائق المدلى بها، خارقة بتعليلها المذكور المجلس الأعلى من بسط رقابته على حسن تطبيقها لمقتضيات الفصل 32 من ظهير 24 ماي 55، فاتسم قرارها بفساد التعليل المنزل منزلة انعدامه، مما يعرضه للنقض.

حيث إن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة للبحث فيه من جديد وهي مترتبة من هيئة أخرى طبقا للقانون، وتحميل المطلوبة في النقض الصائر.

كما قرر إثبات حكمه هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من السيدة الباتول الناصري رئيسا والمستشارين السادة: عبد الرحمان المصباحي مقورا وعبد اللطيف مشبال وزبيدة التكلانتي وعبد الرحمان مزور وبمحضر المحامي العام السيدة فاطمة الحلاق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب.