

**Bail commercial - Congé pour
démolir et reconstruire :
l'appréciation du droit au retour
du preneur suppose la
vérification de l'existence d'un
local commercial dans le projet
de reconstruction (Cass. com.
2016)**

Identification			
Ref 53228	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 318/2
Date de décision 20160623	N° de dossier 2014/2/3/357	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Pouvoir d'appréciation du juge, Plans de construction, Indemnité provisionnelle, Indemnité d'éviction, Droit au retour, Démolition et reconstruction, Défaut de motivation, Congé, Cassation, Bail commercial, Absence de local commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de motivation, l'arrêt qui, pour valider un congé fondé sur la démolition et la reconstruction de l'immeuble, se borne à affirmer que le droit au retour du preneur est préservé, sans rechercher concrètement, comme il y était invité, si les plans du nouveau bâtiment prévoyaient un local commercial permettant au preneur d'exercer effectivement ce droit. Ce faisant, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision de limiter l'indemnité d'éviction à une somme provisionnelle, privant ainsi sa décision de base légale.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن الطالبة قدمت

مقالا الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تكتري من المدعى عليه رشيد (م.) المحل التجاري الكائن ب (...)، وبتاريخ 2011/11/30 توصلت منه بإنذار في إطار مقتضيات ظهير 1955/05/24 أشعرت من خلاله بإفراغها من المحل لرغبته في هدم العقار وإعادة بنائه، فسلكت مسطرة الصلح انتهت بالتصريح بفشلها، وتقدمت بدعوى المنازعة في الانذار والتمست الحكم ببطلانه لعدم جدية سببه وبإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق لها عن الإفراغ، وتقدم المدعى عليه بمقال مضاد التمس من خلاله المصادقة على الانذار وإفراغ المكترية من المحل تحت طائلة غرامة تهديدية، وبعد انتهاء الاجراءات صدر الحكم القاضي بالمصادقة على الانذار المبلغ للمكترية بتاريخ 2011/11/30 وإفراغها من المحل مقابل تعويض قدره 21600 درهم يؤديه المكري. استأنفته الطالبة فقضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة على المحكمة في أسباب النقض ضعف التعليل ونقصانه الذي يوازي انعدامه وخرق ظهير 24 ماي 1955، ذلك أنها تمسكت امام محكمة الاستئناف بمجموعة من الدفوع تتعلق بعدم جدية السبب الذي بني عليه الانذار منها ان التصميم الهندسي المدلى به يتعلق ببناء فيلا ولا يشير الى اي محل تجاري اخر يمكن للطاعنة أن تزاول فيه نشاطها التجاري المعتاد وبالتالي يستحيل عليها الاستفادة من حق الرجوع الى المحل غير أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عوض ان تأمر بإجراء بحث أو خبرة للتحقق من هذا الدفع الجدي حتى لا تحرم الطاعنة من التعويض الكامل المستحق لها عند الإفراغ أيدت الحكم الابتدائي معتمدة على وثائق المطلوب في

بناء فيلا ولا يشير الى أي محل تجاري آخر يمكنها ان تزاول فيه نشاطها التجاري المعتاد وبالتالي يستحيل عليها الاستفادة من حق الرجوع الى المحل مما سيؤدي ذلك إلى حرمانها من التعويض الكامل، غير أن محكمة الاستئناف ردت الدفع بعلّة أن الثابت من شهادة الملكية العقارية ان العقار المراد هدمه كان عبارة عن فيلا أيضا وأن ظهير 24 ماي 1955 حفظ للمكترية حقها في الرجوع بعد انتهاء أشغال البناء بسلوك مسطرة خاصة بموجبها يحافظ على حقها في الحصول على التعويض الكامل ، وقضت بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بالإفراغ مع حصر التعويض في كراء ثلاث سنوات ، دون أن تناقش وثائق الملف من رخصة وتصميم للبناء المراد تشييده والذي هو عبارة عن فيلا وما أثير من طرف الطاعنة بخصوص عدم احتواء البناء الجديد على محلات تجارية تضمن لها حق الرجوع ، فجاء قرارها على هذا النحو مشوبا بنقصان التعليل المعتبر بمثابة انعدامه مما استوجب نقضه.

وحيث ان حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة ./

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر . كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له ، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.