Bail commercial – Droit de retour du preneur – La cour d’appel doit motiver sa décision concluant à l’impossibilité pour le preneur de réintégrer les lieux (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 43931	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 96/2
Date de décision 18/02/2021	**N° de dossier** 2019/2/3/1047	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		**Mots clés** motivation de la décision, Indemnité d'éviction, Impossibilité de réintégration, Fonds de commerce, Droit de priorité, Droit au retour du preneur, Défaut de motifs, Congé pour démolition et reconstruction, Cassation, Bail commercial	
Base légale		**Source**	

Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt qui, pour accorder au preneur à bail commercial une indemnité d'éviction totale, se fonde sur l'impossibilité pour ce dernier d'exercer son droit de priorité à la réintégration des lieux après démolition et reconstruction, sans exposer les éléments de preuve ou les circonstances de fait desquels elle déduit cette impossibilité.

Texte intégral

محكمة النقض – الغرفة التجارية – بتاريخ 2021/02/18 – القرار عدد 2/96 – ملف عدد 2019/2/3/1047

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/03/04 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ عبد الجليل (ط.) الرامي إلى نقض القرار رقم 5080 الصادر بتاريخ 2018/11/07 في الملف رقم 2016/8206/5952 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على مذكرة الجواب المودعة بتاريخ 2019/9/2 من طرف الأستاذ أحمد (ز.) عن المطلوب والرامية الى رفض الطلب.

وبناء على المقال التصحيحي المقدم من طرف الأستاذ عبد الجليل (ط.) والرامي الى إصلاح الخطأ الوارد باسم المطلوبة بجعله (ط.) بدل كوطال.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/01/28

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/02/18.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة خديجة الباين والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن شركة (ط.) قدمت مقالا الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها توصلت بتاريخ 2012/6/16 بإنذار بالإفراغ في إطار ظهير 1955/5/24 من أجل الهدم وإعادة البناء ملتمسة إبطاله لعدم جدية سببه واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل المستحق لها عن الإفراغ. وبعد جواب المدعى عليها وتقديم مقال مضاد رام الى المصادقة على الإنذار وإفراغ المدعية من محل النزاع قضت المحكمة برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد بإفراغ المكترية من محل النزاع مقابل تعويض يوازي كراء ثلاث سنوات حسب آخر سومة والذي استأنفته الشركة الطالبة وألغته محكمة الاستئناف التجارية فيما قضى به من رفض طلب إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل عن الإفراغ وحكمت من جديد بعدم قبوله وتأييده في الباقي وذلك بمقتضى القرار عدد 5522 الصادر بتاريخ 2013/12/12 في الملف عدد 2013/2623 والذي تم نقضه من قبل محكمة النقض بتاريخ 2016/9/8 تحت عدد 2/384 في الملف عدد 2014/2/3/597 بعلة أساسية مضمنها <> وبعد الإحالة أمرت المحكمة بإجراء خبرة أولى بواسطة الخبير محمد (ص.) الذي أودع تقريره بالملف اقترح فيه مبلغ 3.143.306 درهم كتعويض عن الإفراغ. وأخرى بواسطة الخبير محمد (ب.) الذي حدد التعويض في مبلغ 3968644,26 درهم وانتهت القضية بصدور القرار القاضي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء المستأنفة تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات مقابل الإفراغ والحكم من جديد بتحديد التعويض عن الإفراغ في مبلغ 3.500.000,00 درهم وتأييده في الباقي وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الفريدة بخرق القانون والتأويل الخاطئ لقرار الإحالة وانعدام التعليل ذلك أنه طبقا للفصل 369 من ق م م فإنه إذا بتت محكمة النقض في نقطة قانونية تعين على المحكمة التي أحيل عليها الملف أن تتقيد بها وأن نقطة الإحالة هي انعدام التعليل وعدم الجواب على الدفع المنصب على منح التعويض الكامل والبحث في صحة سبب الإنذار بالإفراغ من عدمه وأن سبب الإنذار هو الهدم وإعادة البناء وليس الاستعمال الشخصي على الحالة التي كان عليها العقار وأن محكمة الاستئناف لم تتقيد بنقطة الإحالة وأولتها تأويلا خاطئا وتجاوزت السبب ولم تبحث فيه واعتبرته صوريا اعتمادا على تخمينات وتأويلات الشركة المطلوبة حيث جاء في تعليل قرارها <> وبذلك فإنه يحق للمحكمة بناء على طلب المكتري أن تحدد تعويضا احتياطيا يستحق في حالة الحرمان من الرجوع إلى المحل لاستحالة ذلك وهي مادة واجبة التطبيق على النزاع الذي استمر في ظل القانون الجديد طبقا للفصل 38 منه، مضيفة أن المحكمة قضت بالتعويض الكامل بدعوى استحالة رجوع المكترية الى العين المكتراة لكنها لم تبين من أين استقت الاستحالة وما ذهب اليه القرار فيه خرق للقواعد القانونية المنصوص عليها في ظهير 1955/5/24 خاصة الفصلين 10 و 12 منه وكذا القانون 49-16 الذي حل محله في المادتين 7 و 9 منه وأن الطالبة خلال جميع مراحل التقاضي لم تعبر عن نيتها أو رغبتها في حرمان المكترية من ممارسة حق الرجوع إذا ما سلكت المسطرة الخاصة بذلك بل إنها تمسكت بسلوكها والمحكمة ملزمة باحترام ارادتها لا تأويلها بناء على الاحتمال

وتكون المحكمة قد أولت نقطة الإحالة تأويلا خاطئا والتي ألزمتها بالبحث في تطبيق الفصل 10 من ظهير 1955/5/24 أو الفصل 12 منه ولم تقل بتطبيق هذا الفصل أو ذاك إذ لو فعلت لكان القرار الاستئنافي مصادفا للصواب من حيث المبدأ لا من حيث التعويض مضيفة أن محكمة الاستئناف أخذت جزاءا من التصميم حينما أكدت أن البناء المزمع إحداثه يتمثل في عمارة من سبعة طوابق مخصصة كمكاتب مع العلم أن البناء المراد بناؤه يشمل إضافة الى المكاتب محلا تجاريا بأسفل العمارة يغطي جميع مساحة العقار وهو محل قد يستعمل كمحطة للوقود والطالبة لم تمانع قط في ممارسة حق الرجوع ويكون ما ذهب اليه القرار المطعون فيه غير معلل وناقص التعليل وفيه خرق للفصلين 369 و 355 من ق م م والفصل 12 من ظهير 1955/5/24 والمادتين 7 و 9 من القانون 49-16 مما يعرضه للنقض.

حيث إنه لما كان الإنذار بالإفراغ الموجه للمطلوبة من قبل الطاعنة في إطار ظهير 1955/5/24 معلل برغبة هذه الأخيرة في هدم العقار المتواجد به المحل التجاري العائد للمطلوبة والذي هو عبارة عن محطة لتوزيع الوقود وإعادة بنائه. وكان قرار محكمة النقض عدد 2/384 الذي بموجبه تمت إحالة الملف على محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه تضمن أن الطالبة (المكترية) تمسكت بعدم إمكانية تشييد محطة لتوزيع الوقود في عمارة من عدة طوابق وأن السبب لا يعدو أن يكون صوريا لحرمانها من مزاولة نشاطها. وأن محكمة الاستئناف استبعدت ذلك بعلة <> فإن محكمة الاستئناف التجارية كمحكمة إحالة بعد أن أمرت بإجراء خبرتين لتحديد التعويض المستحق للمكترية عن إفراغها من المحطة موضوع الدعوى عللت قرارها <

وحيث ان حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين تقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة لتبت فيه طبقا للقانون.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه فيما قضى به بخصوص التعويض المستحق للمطلوبة عن الإفراغ وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد وهي مكونة من هيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبة الصائر.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، اثر القرار المطعون فيه أو بطرته.