

Bail commercial : Encourt la cassation l'arrêt qui, par une lecture erronée de la date d'un acte de notification, déclare le preneur déchu de son droit de priorité (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44176	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 253/1
Date de décision 20210421	N° de dossier 2020/3/3/290	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Procès-verbal de notification, Obligation du bailleur, Notification, Mauvaise lecture d'une pièce, manque de base légale, Éviction pour reconstruction, Droit de priorité du preneur, Dénaturation d'un acte, Délai, Déchéance, Cassation, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 13 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 10 - 11 - 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

Encourt la cassation l'arrêt qui, pour déclarer le preneur d'un local à usage commercial déchu de son droit de priorité consécutif à une éviction pour reconstruction, retient que la notification de sa volonté de réintégrer les lieux a été faite hors délai, alors qu'il résulte des pièces du dossier, notamment du procès-verbal de notification, que ladite notification a été effectuée dans le délai légal. En fondant sa décision sur une lecture erronée d'un acte déterminant pour la solution du litige, la cour d'appel prive sa décision de base légale.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية (القسم الأول)، القرار عدد 1/253، المؤرخ في 2021/04/21، ملف تجاري عدد 2020/3/3/290

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 22 دجنبر 2019 من طرف الطالب المذكورة أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ محمد العربي (ل.) الرامي إلى نقض القرار رقم 6563 الصادر بتاريخ 2018/12/31 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2018/8205/2852.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائبي المطلوبة الأستاذ عبد الرزاق (ر.) و عبد الحق (ق.) والمودعة بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2020/10/22 والرامية إلى رفض الطلب.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/03/25.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/04/21.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الصغير والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن الطالب عبد الحفيظ (س.) تقدم بتاريخ 2017/03/20 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء ، عرض فيه أنه يكتري من المطلوبة شركة (م. م. و.) المحل التجاري الكائن (...)، بمشاهدة 150,000 درهم، و أن هذه الأخيرة استصدرت حكما بتاريخ 2013/02/11 ، تحت رقم 2418 ، ملف رقم 2012/15/2275 ، قضى في الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ، وإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري أعلاه، مقابل تعويض يوازي كراء ثلاث سنوات حسب آخر سومة كرائية معمول بها وقت الإفراغ . تم تأييده بمقتضى القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء ، تحت عدد 2305 ، ملف عدد 2013/8206/5586 . و تم تنفيذ هذا القرار بتاريخ 2015/09/21، وقد أشعر المكري بالرجوع إلى المحل بعد هدمه وإعادة بنائه بتاريخ 2016/10/16، لكنها لم تقم بعملية الهدم وإعادة البناء رغم مرور أكثر من سنة على الإفراغ، حسب الثابت من محضر المعاينة المدلى به، و التمس الحكم أساسا باستحقاقه التعويض الكامل عن حرمانه من الرجوع إلى المحل التجاري أعلاه ، و بأدائها لفائدته تعويضا مسبقا قدره 10.000,00 درهم، و إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل عن الإفراغ و احتياطيا تحديد أجل إضافي للمدعى عليها لا يتعدى شهر لهدم المحل و إعادة بنائه تحت غرامة تهديدية قدرها 10,000,00 درهم من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع النفاذ المعجل . وبعد الجواب، وإجراء خبرة ، صدر الحكم بأداء المدعى عليها لفائدة المدعى تعويضا قدره 120.000,00 درهم . استأنفه الطرفان ، فقضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغائه والحكم من جديد برفض الطلب ، بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في شأن الفرع الخامس من الوسيلة الأولى والوسيلة الثانية :

حيث ينعى الطاعن على القرار البت في القضية قبل استكمال عناصرها ، وانعدام التعليل ، وعدم الارتكاز على اساس قانوني ، ذلك أن

المحكمة مصدرته لم تطلع على وثائق الملف خاصة محضر تبليغ الرغبة في الرجوع إلى المحل والاستفادة من حق الأسبقية المؤرخ في 2015/10/09 الذي بلغ به المسمى عبد الإله (ص.) الممثل القانوني للمطلوبة بتاريخ 2015/10/16 ، وليس 2016/10/16 ، كما جاء بالقرار المطعون فيه فالطاعن أدلى رفقة مقاله الافتتاحي بهذا الإشعار، وما يثبت توصل المطلوبة به ، لكن المحكمة تفاضت عنه واعتبرت أن الطالب لم يشعر المطلوبة إلا بتاريخ 2016/10/16، أي خارج الأجل القانوني . رغم أنه لا وجود لأي محضر ضمن وثائق الملف يثبت أن المكري لم تتوصل بهذا الإشعار إلا بتاريخ 2016/10/16 . وكان على المحكمة أن تجري بحثا للتأكد من هذه الواقعة الأساسية المثبتة لأحقية الطاعن في التوصل بالتعويض الكامل عن إفراغه من محله التجاري دون موجب. كما أن المحكمة عللت قرارها بأن المكري تعذر عليها هدم المحل لوجود محل آخر لم يتم هدمه، دون التأكد من ذلك كما صرحت بأن عدم الهدم يرجع لسبب خارج عن إرادة المطلوبة لمجرد تمسك هذه الأخيرة بذلك. واعتمد طلب مواصلة التنفيذ رغم أنه لا يثبت ذلك إطلاقا، ولا يثبت العلاقة السببية بين المحل المذكور الذي لا علاقة له بالملف، لأنه يتعلق بالدكان الكائن (...) ، بينما المحل موضوع الدعوى يتواجد (...)، الأمر الذي يجعل المحكمة قد بنت في القضية قبل استكمال عناصرها.

مضيفا أن المحكمة المطعون في قرارها عللته بما يلي : (إن المكري لا ينازع في تاريخ الإشعار بل يؤكد ذلك في جوابه، وبالإطلاع على الملف الابتدائي يتبين أن المستأنفة سبق لها أن استصدرت حكما قضى بالإفراغ بتاريخ 2013/02/11 ، وبأدائها التعويض لفائدة المكري عن كراء ثلاث سنوات لأن الإنذار مسبب بالهدم وإعادة البناء، وتم تأييده بمقتضى القرار الاستئنافي الصادر عن هذه المحكمة، وتم تنفيذه في 2015/09/21 . أي أن كل هذه الأحكام والإجراءات تمت في ظل الظهير القديم 55/05/24 والمشرع نص على احترام أجل إشعار المكري برغبة المكري مالك الأصل التجاري في الرجوع إلى المحل خلاف ما هو منصوص عليه في القانون الجديد 16-49. فإشعار المكري بالرغبة في الرجوع إلى المحل كان خارج الأجل القانوني المنصوص عليه في الفصل 13 من الظهير ، وبالتالي يكون حقه قد سقط في المطالبة بالتعويض، لأن الأمر يتعلق بسقوط الحق الذي يعتبر من النظام العام تثيره المحكمة تلقائيا حتى وإن لم يثره أطراف النزاع . بمعنى أن المكري لم يعد له الحق في المطالبة بالتعويض، وحقه طاله السقوط، وبالتالي لا يمكن أن يستفيد من مقتضيات القانون الجديد ويطالب بالتعويض، ولا يمكن له أن يطالب بحق الأسبقية الذي سقط بمقتضى القانون لوقوعه خارج الأجل القانوني . والمحكمة مصدرته الحكم المستأنف لم تكن على صواب لما طبقت مقتضيات القانون الجديد لأنه لا يمكن مواجهة المكري بمقتضيات هذا القانون، والحال أنه قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ بتاريخ 2014/02/12 كان المكري قد سقط حقه في المطالبة بالتعويض. وعدم استفادته من حق الأسبقية وهو ما سارت عليه اجتهادات هذه المحكمة في قراراتها فضلا أنه وتجاوزا وحتى وإن اعتبرنا أن القانون الجديد هو المطبق في النازلة فإن المكري لم تشرع في الهدم لسبب خارج عن إرادتها كما سبق التمسك به من طرفها وأنها باشرت إجراءات تنفيذ الحكم الصادر في مواجهة المكري الذي لم يفرغ المحل لوجود خطأ مادي في رقم المحل موضوع النزاع الثابت من مواصلة التنفيذ أي أن الشروع في عملية الهدم لم يتحقق لواقعة خارجة عن إرادة المكري وهو ما تنص عليه المادة 10 من قانون 16-49. حيث إن منازعة المستأنف أصليا كذلك بصفته المكري في الخبرة المنجزة ابتدائيا والتماسه الرفع من التعويض إلى مبلغ 200.000 درهم لم يبق لها أي أساس بالنظر إلى الحيثيات أعلاه وتبعاً لكل ما ذكر أعلاه يتعين إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب). وهو تعليل فاسد ومخالف للقانون، لتناقض القرار في القانون المعتمد، إذ أشار إلى أن الأحكام والإجراءات تمت في ظل ظهير 1955/05/24 ، ليصرح فيما بعد بأن طلب الرجوع إلى المحل كان خارج الأجل المنصوص عليه بالفصل 13 من الظهير المذكور، واعتبر أن حق الطاعن في المطالبة بالتعويض قد سقط ، وبأنه لا يمكن أن يستفيد من القانون الجديد ويطالب بالتعويض الكامل رغم مرور أجل ثلاث سنوات على هدم المحل بعد إفراغه منه طبقاً للمادة من 11 من القانون 49/16 المتعلق بكراء المحلات التجارية. مما يشكل تناقضا موجبا لنقض القرار المذكور. لأنه لا يمكن تطبيق القانونين معا أي ظهير 55/05/24 و قانون 49/16 في نفس الوقت رغم أن قانون 49/16 حل محل ظهير 1955/05/24 وألغاه.

كما أن القرار المطعون فيه بنى قضاءه على أن المطلوبة شركة (م. م. و.) تمسكت بكون الدعوى سابقة لأوانها طبقاً للمادة 12 من نفس الظهير 55/05/24 ، والمادة 11 من القانون 16-49 ، وكأنه يمكن تطبيق المادتين معا في نفس الوقت بتصريحه بأن دعوى الرجوع سابقة لأوانها لكون الطاعن تقدم بالدعوى بتاريخ 2017/03/21 ، ونفذ الحكم بتاريخ 2015/09/21، أي أن مدة ثلاث سنوات المنصوص عليها في المادة 11 من القانون 49/16 لم تمر بعد، مضيفاً بأن المكري شرعت في إجراءات الهدم، إلا أن العقار يحتوي على محلات

مكترة للغير، وأحد المكترين لم يفرغ بعد المحل. ثم عاد من جديد ليصرح بأن المطلوبة دفعت بسقوط حق المكتري في المطالبة بالتعويض، لكونه لم يبلغها بالإشعار بالرغبة في الرجوع إلى المحل إلا بتاريخ 2016/10/16، أي بعد مرور سنة من تاريخ الإفراغ. دون أن تطلع المحكمة على الوثائق أو تتأكد من صحة مزاعم المكريّة. كما اعتبرت أن سبب عدم هدم المطلوبة كان خارجا عن إرادتها، رغم أنه لا علاقة للدكان الذي لم تذكر حتى عنوانه ولا علاقة له بدكان الطالب الكائن (...). ودون أن تبين المحكمة – العلاقة السببية لذلك، مما يجعل قرارها مخالفا لوثائق الملف. مؤكدا – الطاعن – أنه لا يمكن بناء الحكم إلا على الجزم واليقين، ولا يمكن القول بأنه لم يشعر المكريّة إلا بتاريخ 2016/10/16، في الوقت الذي لا يوجد محضر بهذا التاريخ، بل المحضر الحقيقي الذي يثبت توصلها بالإشعار بالرغبة في الرجوع إلى المحل كان بتاريخ 2015/10/16 وأنه يتعين تطبيق ظهير 49/16، لكون الأمر يتعلق بإجراءات مسطرية تطبق بأثر فوري، والمرور ثلاث سنوات من تاريخ الإفراغ إلى تاريخ تسجيل الدعوى، وعدم هدمها للمحل داخل ثلاث سنوات وفق ما تنص عليه المادة 11 من القانون 49/16، مما يجعل القرار المطعون فيه منعدم التعليل ومرتكزا على وقائع خيالية لا وجود لها في الواقع. كما أنه فيه لم يجب عن دفعه الواردة ابتدائيا واستئنافية ولم يناقش الحكم الابتدائي الذي ألغاه، مما يجعله ناقص التعليل الموازي لانعدامه، مما يعرضه للنقض.

حيث عللت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قرارها بما يلي: (إن المكتري لا ينازع في تاريخ الإشعار، بل يؤكد ذلك في جوابه. وبالاطلاع على الملف الابتدائي، يتبين أن المستأنفة سبق لها أن استصدرت حكما بتاريخ 2013/02/11، قضى بالإفراغ وبأدائها التعويض لفائدة المكتري عن كراء ثلاث سنوات، لأن الإنذار مسبب بالهدم وإعادة البناء. وتم تأييده بمقتضى القرار الاستئنافي الصادر عن هذه المحكمة، ونفذ في 2015/09/21، أي أن كل هذه الأحكام والإجراءات تمت في ظل الظهير القديم 55/5/24. والمشرع نص على احترام آجال لإشعار المكري برغبة المكتري مالك الأصل التجاري في الرجوع إلى المحل، خلاف ما هو منصوص عليه في القانون الجديد 49/16. فإشعار المكريّة بالرغبة في الرجوع إلى المحل كان خارج الأجل القانوني المنصوص عليه في الفصل 13 من الظهير، وبالتالي في ذلك الوقت يكون حقه سقط في المطالبة بالتعويض، لأن الأمر يتعلق بسقوط الحق، والذي يعتبر من النظام العام تأثيره المحكمة تلقائيا حتى وإن لم يثره أطراف النزاع، بمعنى أن المكتري لم يعد له الحق في المطالبة بالتعويض، وحقه طاله السقوط، ولا يمكن أن يستفيد من مقتضيات القانون الجديد ويطالب بالتعويض، ولا يمكن له أن يطالب بحق الأسبقية الذي سقط بمقتضى القانون لوقوعه خارج الأجل القانوني. والمحكمة مصدرة الحكم المستأنف لم تكن على صواب لما طبقت مقتضيات القانون الجديد، لأنه لا يمكن مواجهة المكريّة بمقتضيات هذا القانون، والحال أنه قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ بتاريخ 2014/02/12، كان المكتري قد سقط حقه في المطالبة بالتعويض وعدم استفادته من حق الأسبقية، وهو ما سارت عليه اجتهادات هذه المحكمة في قراراتها). التعليل الذي يتضح منه أن المحكمة اعتبرت أن حق الطاعن في المطالبة بالتعويض الكامل بسبب عدم قيام المطلوبة بعملية الهدم وإعادة البناء، قد سقط لعدم ممارسة حقه في طلب الرجوع بالأولوية للمحل موضوع الدعوى داخل الأجل المنصوص عليه في الفصل 13 من ظهير 1955/05/24، معتبرة أن الحكم بالإفراغ نفذ بتاريخ 2015/09/21، وأنه لم يبلغ المطلوبة برغبته في الرجوع إلى المحل إلا بتاريخ 2016/10/16، والحال أن الطاعن أرفق مقاله الافتتاحي بنسخة من الإشعار الذي وجهه للمطلوبة بتاريخ 2015/10/09، يفصح بمقتضاه عن رغبته في الرجوع للمحل الذي أفرغ منه بتاريخ 2015/09/21، والذي توصلت به هذه الأخيرة في 2015/10/16 بواسطة عبد الإله (ص).، حسبما هو ثابت من محضر المفوض القضائي المحرر في نفس التاريخ. والمحكمة التي أوردت ضمن تعليل قرارها أن تبليغ المطلوبة بالرغبة في الرجوع من طرف الطالب كان بتاريخ 2016/10/16 عوض التاريخ الحقيقي الذي هو 2015/10/16، ورتبت على ذلك سقوط حق الطالب في الرجوع، تكون قد أساءت قراءة المحضر المذكور، ترتب عنه سوء التعليل، ويتعين التصريح بنقضه.

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

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة مصدرته للبت فيها طبقا للقانون وهي متكونة من هيئة أخرى، وتحميل المطلوبة المصاريف.

و به صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد السعيد سعداوي رئيسا والمستشارين السادة : محمد الصغير مقررا ومحمد القادري ومحمد رمزي وهشام العبودي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد رشيد بناني وبمساعدة كاتب الضبط السيد نبيل القبلي.

تحويل النقض

نسخة مشهود بمطابقتها للأصل الحامل لتوقيعات الرئيس والمستشار المقرر وكاتب الضبط، عن رئيس كتابة الضبط.

المستشار المقرر

كاتب الضبط

مونية (ز).

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale (Première section), Arrêt n° 1/253, en date du 21/04/2021, Dossier commercial n° 2020/3/3/290

Vu le pourvoi en cassation déposé le 22 décembre 2019 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître Mohamed El Arabi (L.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 6563 rendu le 31/12/2018 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2018/8205/2852.

Vu le mémoire en réponse produit par les avocats de la défenderesse, Maîtres Abderrazak (R.) et Abdelhak (K.), déposé au greffe de la présente Cour le 22/10/2020, tendant au rejet du pourvoi.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de mise en état et de communication rendue le 25/03/2021.

Vu la fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 21/04/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Mohammed Sghir, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Rachid Bennani.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le demandeur, Abdelhafid (S.), a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca, par une requête en date du 20/03/2017, dans laquelle il a exposé qu'il loue à la défenderesse, la société (M. M. O.), le local commercial sis à (...), moyennant un

loyer mensuel de 150,00 dirhams ; que cette dernière a obtenu un jugement en date du 11/02/2013, sous le n° 2418, dans le dossier n° 2012/15/2275, qui, statuant sur la demande reconventionnelle, a validé le congé aux fins d'éviction et ordonné son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef dudit local commercial, moyennant une indemnité équivalente à trois années de loyer, calculée sur la base du dernier loyer en vigueur au moment de l'éviction. Ce jugement a été confirmé par l'arrêt n° 2305 rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2013/8206/5586. Ledit arrêt a été exécuté le 21/09/2015. Le demandeur a notifié à la bailleuse son intention de réintégrer le local après sa démolition et sa reconstruction le 16/10/2016, mais celle-ci n'a pas procédé à la démolition et à la reconstruction bien que plus d'une année se soit écoulée depuis l'éviction, ainsi que l'atteste le procès-verbal de constat produit. Il a demandé au tribunal de juger, à titre principal, qu'il avait droit à l'indemnité d'éviction intégrale pour privation du droit de retour au local commercial susmentionné, et de condamner la défenderesse à lui verser une indemnité provisionnelle de 10.000,00 dirhams, ainsi que d'ordonner une expertise pour déterminer le montant de l'indemnité d'éviction intégrale ; et à titre subsidiaire, d'accorder à la défenderesse un délai supplémentaire n'excédant pas un mois pour démolir et reconstruire le local, sous astreinte de 10.000,00 dirhams à compter de la date du refus d'exécution, le tout avec exécution provisoire. Après réponse de la défenderesse et réalisation d'une expertise, un jugement a été rendu condamnant cette dernière à verser au demandeur une indemnité de 120.000,00 dirhams. Les deux parties ont interjeté appel de ce jugement. La Cour d'appel de commerce a infirmé ledit jugement et, statuant à nouveau, a rejeté la demande, par son arrêt objet du présent pourvoi.

Sur la cinquième branche du premier moyen et le deuxième moyen :

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt d'avoir statué sur l'affaire avant que tous ses éléments ne soient réunis, d'être dépourvu de motivation et de manquer de base légale, au motif que la cour qui l'a rendu n'a pas examiné les pièces du dossier, notamment le procès-verbal de notification de la volonté de réintégrer le local et de bénéficier du droit de priorité en date du 09/10/2015, qui a été signifié au dénommé Abdelilah (S.), représentant légal de la défenderesse, le 16/10/2015, et non le 16/10/2016 comme l'indique l'arrêt attaqué. Le demandeur soutient avoir produit cette notification et sa preuve de réception avec sa requête introductive, mais la cour l'a ignorée et a considéré qu'il n'avait notifié la défenderesse que le 16/10/2016, soit hors du délai légal. Il fait valoir qu'aucun procès-verbal au dossier ne prouve que la bailleuse n'a reçu cette notification qu'à la date du 16/10/2016. La cour aurait dû procéder à une instruction pour vérifier ce fait essentiel, qui établit le droit du demandeur à recevoir l'indemnité d'éviction intégrale pour avoir été évincé de son local commercial sans motif légitime. De plus, la cour a motivé sa décision en retenant que la bailleuse n'avait pu démolir le local en raison de l'existence d'un autre local non encore démoli, sans le vérifier, et a affirmé que la non-démolition était due à une cause étrangère à la volonté de la défenderesse sur la seule base des allégations de cette dernière. Elle s'est fondée sur une demande de poursuite de l'exécution qui ne prouve nullement ce fait et n'établit pas le lien de causalité avec le local en question, qui n'a aucun rapport avec le dossier, puisqu'il concerne la boutique sise au (...), tandis que le local objet du litige est situé au (...), ce qui conduit à conclure que la cour a statué sur l'affaire avant que tous ses éléments ne soient réunis.

Il ajoute que la cour dont l'arrêt est attaqué a motivé sa décision comme suit : (Le preneur ne conteste pas la date de la notification, il la confirme même dans sa réponse. L'examen du dossier de première instance révèle que l'appelante avait obtenu un jugement d'éviction en date du 11/02/2013, la condamnant à verser au preneur une indemnité correspondant à trois ans de loyer, le congé étant motivé par la démolition et la reconstruction. Ce jugement a été confirmé par l'arrêt d'appel rendu par cette cour et a été exécuté le 21/09/2015. Ainsi, tous ces jugements et procédures ont eu lieu sous l'empire de l'ancien dahir du 24/05/1955. Le législateur a prévu le respect d'un délai pour la notification par le preneur, propriétaire du fonds de commerce, de sa volonté de réintégrer le local, contrairement à ce qui est énoncé dans la nouvelle loi n° 49-16. La notification à la bailleuse de la volonté de réintégrer le local

est intervenue hors du délai légal prévu à l'article 13 du dahir. Par conséquent, son droit de réclamer l'indemnité était déchu, car il s'agit d'une déchéance du droit, qui est d'ordre public et que la cour doit soulever d'office, même si les parties ne l'ont pas invoquée. Cela signifie que le preneur n'a plus le droit de réclamer une indemnité, son droit étant prescrit, et qu'il ne peut bénéficier des dispositions de la nouvelle loi pour réclamer une indemnité. Il ne peut non plus réclamer le droit de priorité, qui est déchu en vertu de la loi pour avoir été exercé hors du délai légal. La cour de première instance n'a pas été bien avisée en appliquant les dispositions de la nouvelle loi, car on ne peut opposer à la bailleuse les dispositions de cette loi alors que, avant son entrée en vigueur le 12/02/2014, le droit du preneur à réclamer une indemnité et à bénéficier du droit de priorité était déjà déchu, ce qui est conforme à la jurisprudence de cette cour. De plus, à supposer même que la nouvelle loi soit applicable en l'espèce, la bailleuse n'a pas entamé la démolition pour une cause étrangère à sa volonté, comme elle l'a déjà soutenu, et elle a engagé les procédures d'exécution du jugement rendu contre le preneur qui n'a pas libéré le local en raison d'une erreur matérielle dans le numéro du local litigieux, comme l'atteste la poursuite de l'exécution. Ainsi, le commencement de la démolition n'a pas eu lieu en raison d'un fait extérieur à la volonté de la bailleuse, conformément à l'article 10 de la loi n° 49-16. Par conséquent, la contestation de l'appelant principal, en sa qualité de preneur, concernant l'expertise réalisée en première instance et sa demande de porter l'indemnité à 200.000 dirhams, n'a plus aucun fondement au vu des motifs ci-dessus. Il convient donc d'infirmier le jugement entrepris et, statuant à nouveau, de rejeter la demande). Cette motivation est viciée et contraire à la loi, en raison de la contradiction de l'arrêt quant à la loi appliquée. En effet, il indique que les jugements et procédures ont eu lieu sous l'empire du dahir du 24/05/1955, pour ensuite déclarer que la demande de réintégration du local a été faite hors du délai prévu à l'article 13 dudit dahir, et considérer que le droit du demandeur à réclamer une indemnité était déchu et qu'il ne pouvait bénéficier de la nouvelle loi pour réclamer l'indemnité intégrale malgré l'écoulement d'un délai de trois ans depuis la démolition du local après son éviction, conformément à l'article 11 de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux. Ceci constitue une contradiction justifiant la cassation dudit arrêt, car il est impossible d'appliquer simultanément les deux lois, à savoir le dahir du 24/05/1955 et la loi n° 49-16, alors que cette dernière a remplacé et abrogé le dahir de 1955.

De plus, l'arrêt attaqué a fondé sa décision sur le fait que la défenderesse, la société (M. M. O.), a soutenu que l'action était prématurée en vertu de l'article 12 du même dahir du 24/05/1955 et de l'article 11 de la loi n° 49-16, comme s'il était possible d'appliquer les deux articles simultanément, en déclarant que l'action en réintégration était prématurée au motif que le demandeur avait intenté l'action le 21/03/2017 alors que le jugement avait été exécuté le 21/09/2015, c'est-à-dire que le délai de trois ans prévu à l'article 11 de la loi n° 49-16 n'était pas encore écoulé. Il a ajouté que la bailleuse avait entamé les procédures de démolition, mais que l'immeuble contenait des locaux loués à des tiers, et que l'un des locataires n'avait pas encore libéré les lieux. Puis il a de nouveau déclaré que la défenderesse avait soulevé la déchéance du droit du preneur à réclamer une indemnité au motif qu'il ne lui avait notifié sa volonté de réintégrer le local que le 16/10/2016, soit plus d'un an après la date de l'éviction, sans que la cour n'examine les pièces ni ne vérifie la véracité des allégations de la bailleuse. Elle a également considéré que la cause de la non-démolition par la défenderesse était étrangère à sa volonté, bien que la boutique en question, dont l'adresse n'est même pas mentionnée, n'ait aucun rapport avec la boutique du demandeur sise au (...). La cour n'a pas non plus établi le lien de causalité, ce qui rend sa décision contraire aux pièces du dossier. Le demandeur souligne qu'un jugement ne peut être fondé que sur la certitude et la conviction, et qu'on ne peut affirmer qu'il n'a notifié la bailleuse que le 16/10/2016, alors qu'il n'existe aucun procès-verbal à cette date, le véritable procès-verbal prouvant la réception de la notification de la volonté de réintégrer le local étant daté du 16/10/2015. Il soutient que le dahir n° 49-16 doit être appliqué, car il s'agit de règles de procédure d'application immédiate, et que trois ans se sont écoulés entre la date de l'éviction et la date d'introduction de l'instance, sans que la défenderesse n'ait démolie le local dans le délai de trois ans prévu par l'article 11 de la loi n° 49-16. L'arrêt attaqué est donc dépourvu de motivation et fondé sur des faits imaginaires et inexistantes. Il n'a pas non plus répondu à ses

moyens soulevés en première instance et en appel, ni discuté le jugement de première instance qu'il a infirmé, ce qui le rend entaché d'un défaut de motivation équivalant à son absence, et l'expose à la cassation.

Attendu que la cour, qui a rendu l'arrêt attaqué, a motivé sa décision comme suit : (Le preneur ne conteste pas la date de la notification, il la confirme même dans sa réponse. L'examen du dossier de première instance révèle que l'appelante avait obtenu un jugement d'éviction en date du 11/02/2013, la condamnant à verser au preneur une indemnité correspondant à trois ans de loyer, le congé étant motivé par la démolition et la reconstruction. Ce jugement a été confirmé par l'arrêt d'appel rendu par cette cour et a été exécuté le 21/09/2015. Ainsi, tous ces jugements et procédures ont eu lieu sous l'empire de l'ancien dahir du 24/05/1955. Le législateur a prévu le respect de délais pour la notification par le preneur, propriétaire du fonds de commerce, de sa volonté de réintégrer le local, contrairement à ce qui est énoncé dans la nouvelle loi n° 49-16. La notification à la bailleuse de la volonté de réintégrer le local est intervenue hors du délai légal prévu à l'article 13 du dahir. Par conséquent, son droit de réclamer l'indemnité était à cette époque déchu, car il s'agit d'une déchéance du droit, qui est d'ordre public et que la cour doit soulever d'office, même si les parties ne l'ont pas invoquée. Cela signifie que le preneur n'a plus le droit de réclamer une indemnité, son droit étant prescrit, et qu'il ne peut bénéficier des dispositions de la nouvelle loi pour réclamer une indemnité. Il ne peut non plus réclamer le droit de priorité, qui est déchu en vertu de la loi pour avoir été exercé hors du délai légal. La cour de première instance n'a pas été bien avisée en appliquant les dispositions de la nouvelle loi, car on ne peut opposer à la bailleuse les dispositions de cette loi alors que, avant son entrée en vigueur le 12/02/2014, le droit du preneur à réclamer une indemnité et à bénéficier du droit de priorité était déjà déchu, ce qui est conforme à la jurisprudence de cette cour). Il ressort de cette motivation que la cour a considéré que le droit du demandeur à réclamer l'indemnité intégrale en raison de l'inexécution par la défenderesse de la démolition et de la reconstruction était déchu, au motif qu'il n'avait pas exercé son droit de retour prioritaire dans le local objet du litige dans le délai prévu à l'article 13 du dahir du 24/05/1955. Elle a retenu que le jugement d'éviction avait été exécuté le 21/09/2015 et que le demandeur n'avait notifié sa volonté de réintégrer le local que le 16/10/2016. Or, le demandeur avait joint à sa requête introductive une copie de la notification qu'il avait adressée à la défenderesse le 09/10/2015, par laquelle il exprimait sa volonté de réintégrer le local dont il avait été évincé le 21/09/2015, et que cette dernière avait reçue le 16/10/2015 par l'intermédiaire de Abdelilah (S.), comme l'atteste le procès-verbal de l'huissier de justice dressé à la même date. La cour, qui a mentionné dans les motifs de son arrêt que la notification à la défenderesse de la volonté de réintégrer le local par le demandeur avait eu lieu le 16/10/2016 au lieu de la date réelle du 16/10/2015, et qui a fondé sur cette date erronée la déchéance du droit du demandeur, a mal interprété ledit procès-verbal, ce qui a entraîné une motivation viciée et justifie la cassation de son arrêt.

Attendu que la bonne administration de la justice et l'intérêt des parties commandent le renvoi de l'affaire devant la même cour.

Par ces motifs

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt attaqué et renvoie l'affaire devant la même cour qui l'a rendu, autrement composée, pour qu'il y soit statué conformément à la loi, et condamne la défenderesse aux dépens.