

**Bail commercial et droit de  
priorité : l'offre de réintégration  
du preneur, formulée après  
l'introduction de l'instance, ne  
prive pas ce dernier de son droit  
à indemnisation (Cass. com.  
2019)**

Identification			
<b>Ref</b> 45828	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 332/2
<b>Date de décision</b> 20190620	<b>N° de dossier</b> 2017/2/3/809	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Bail, Commercial		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Rejet, Postériorité à l'introduction de l'instance, Offre tardive, Offre de réintégration, Obligations du bailleur, Indemnisation du preneur, Fonds de commerce, Éviction pour reconstruction, Droit de priorité, Droit au retour du preneur, Bail commercial	
<b>Base légale</b> Article(s) : 12 - 13 - 14 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Ayant constaté que le bailleur, qui avait évincé le preneur pour cause de démolition et de reconstruction de l'immeuble, ne lui avait proposé de le réintégrer dans les lieux qu'après que ce dernier eut engagé une action en indemnisation pour violation de son droit de priorité, une cour d'appel en déduit exactement que cette offre tardive est sans effet sur le droit à réparation du preneur. En effet, un tel moyen, soulevé postérieurement à l'introduction de l'instance, est inopérant et ne saurait décharger le bailleur du respect des procédures impératives prévues par les articles 13 et 14 du dahir du 24 mai 1955.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/332، المؤرخ في 2019/06/20، ملف تجاري عدد 2017/2/3/809

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2017/2/27 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبيهم الأستاذ عبد الصمد (ر.) والرامي إلى نقض القرار رقم 5941 الصادر بتاريخ 2016/11/1 في الملف رقم 2016/8206/1671 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2019/5/23.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2019/06/20.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد السعيد شوكيب والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد مداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه ان المطلوبة شركة (ز.) تقدمت بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط تعرض فيه أنها تكتري من المدعى عليهم المحل التجاري الكائن (...) والذي تم إفراغه للهدم وإعادة البناء تنفيذا للحكم الصادر بتاريخ 2006/5/25 في الملف رقم 2006/13/505 المؤيد استئنافيا وأن المدعى عليهم انتهوا من عملية إعادة بناء العقار وباشروا البيع بشأن الشقق والمحلات التجارية دون إشعارها رغم إشعارها رغم مطالبتها لهم بالرجوع في إطار حق الأسبقية بواسطة إنذارين فخالفوا بذلك مقتضيات الفصل 12 من ظهير 1955/5/24 ويجعلها محقة في الحكم لها بتعويض محدد في مبلغ 4202500,00 درهم المقترح من طرف الخبير محمد (ي.).

وأجاب المدعى عليهم بأن المحلات التجارية المشيدة تقل بكثير عن المساحة التي كانت تشغلها المدعية وبأنهم لا يمانعون بأن يسلموا لها أحد المحلات التجارية في إطار نشاط آخر وبشروط جديدة، وبعد تبادل الأجوبة والردود صدر حكم تمهيدي بإجراء خبرة أنجزها الخبير جواد (ق.) الذي خلص في تقريره إلى أن الأضرار التي تترتب عن عدم استفادة المدعي من حق الرجوع إلى المحل الذي أفرغ منه محددة في مبلغ 2.588.940 درهم، وبعد التعقيب على الخبرة صدر الحكم القاضي بأداء المدعى عليهم للمدعية مبلغ 2339544 درهم أيد استئنافيا بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلتين مجتمعتين :

حيث ينعى الطاعنون على القرار فساد التعليل الموازي لانعدامه وخرق الفصول 12 و 13 و 14 من ظهير 1955/5/24 بدعوى أن المحكمة المصدرة له أوردت تعليلا جاء فيه أن محضر المعاينة والإنذار الاستجوابي جاء بعد نشوء النزاع لأن تاريخه جاء لاحقا للدعوى المقدمة بتاريخ 2013/3/4 وبالتالي يبقى هذا الإنذار غير منتج لآثاره في النزاع والحال أن العبرة ليست بتاريخ الدعوى وإن نشوء النزاع غير قائم بالمرّة في غياب إثبات تفويت العقار موضوع الدعوى عن طريق البيع لأن العقار ولغاية يومه لم يفوت قط مما يطرح التساؤل ما إذا كان تسجيل المكثري للدعوى كافيا للقول بأن محضر المعاينة والإنذار الاستجوابي أصبح متجاوزا وغير منتج في النزاع هذا فضلا على أن الممثل القانوني للشركة المطلوبة أقر بأنه يريد الرجوع إلى المحل بالسومة الكرائية القديمة رافضا السومة الكرائية الجديدة مما يعتبر معه ذلك خرقا للفصل 22 من ظهير 1955/5/24 خاصة أن الممثل القانوني للمطلوبة لم ينازع في أقواله المضمنة بمحضر

المعاينة والإنداز الاستجوابي مما يكون معه تعليل محكمة الاستئناف التجارية تعليلا فاسدا ولا يرتكز على اساس كذلك فإن المحكمة لما لم تأخذ بروح الفصلين 13 و 14 تكون قد خرقت القانون وجانبت الصواب فيما قضت به ويتعين نقض قرارها.

لكن حيث انه من جهة فإن الطاعنين لم يبينوا في الوسيلة وجه خرق المحكمة لمقتضيات الفصول 12 و 13 و 14 من ظهير 1955/5/24 ، ومن جهة أخرى فإن محكمة الاستئناف التي تمسك أمامها الطاعنون بأن الممثل القانوني للمطلوبة أجاز بمقتضى محضر المعاينة والإنداز الاستجوابي بأنه لا يرغب في مراجعة السومة الكرائية وأنه يرغب في الرجوع للمحل بالسومة القديمة اعتبرت وعن صواب أن ما تمسك به الطاعنون غير منتج في النزاع ولا أساس له في القانون مادام أن المحضر المذكور جاء لاحقا عن تاريخ تقديم الدعوى وتعليل المحكمة المذكور يجد سنده القانوني في المقتضيات المنصوص عليها في الفصلين 13 و 14 من ظهير 1955/5/24 الناصة على إجراءات خاصة يتعين على المكري سلوكها مما يكون معه قرارها معللا تعليلا كافيا وسليما ومرتكزا على أساس والوسيلتين على غير اساس عدا ما هو غير مبين فهو غير مقبول ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر.

## Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/332, en date du 20/06/2019, dossier commercial n° 2017/2/3/809

Vu le pourvoi en cassation formé le 27/02/2017 par les demandeurs susmentionnés, par l'intermédiaire de leur avocat Maître Abdessamad (R.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 5941 rendu le 01/11/2016 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2016/8206/1671.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 23/05/2019.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 20/06/2019.

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

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Es-said Choukaib, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Mohammed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la défenderesse, la société (Z.), a saisi le Tribunal de commerce de Rabat d'une requête dans laquelle elle expose être locataire, auprès des défendeurs, du local commercial sis à (...), dont elle a été évincée pour cause de démolition et de reconstruction, en exécution du jugement rendu le 25/05/2006 dans le dossier n° 2006/13/505, confirmé

en appel ; que les défendeurs ont achevé les travaux de reconstruction de l'immeuble et ont procédé à la vente des appartements et des locaux commerciaux sans l'en aviser, bien qu'elle leur ait demandé de réintégrer les lieux au titre de son droit de priorité, par le biais de deux sommations, violant ainsi les dispositions de l'article 12 du dahir du 24/05/1955, ce qui lui ouvre droit à l'octroi d'une indemnité fixée à la somme de 4.202.500,00 dirhams, proposée par l'expert Mohammed (Y.).

Attendu que les défendeurs ont répliqué que les locaux commerciaux nouvellement édifiés ont une superficie bien inférieure à celle qu'occupait la demanderesse, et qu'ils ne s'opposent pas à lui livrer l'un des locaux commerciaux pour une autre activité et à de nouvelles conditions ; qu'après échange des conclusions et répliques, un jugement avant dire droit a été rendu, ordonnant une expertise confiée à l'expert Jawad (K.), lequel a conclu dans son rapport que le préjudice résultant de la privation pour la demanderesse de son droit au retour dans le local dont elle a été évincée est évalué à la somme de 2.588.940 dirhams ; qu'après observations sur le rapport d'expertise, le jugement a été rendu, condamnant les défendeurs à payer à la demanderesse la somme de 2.339.544 dirhams, jugement confirmé en appel par l'arrêt objet du présent pourvoi en cassation.

Sur les deux moyens réunis :

Attendu que les demandeurs au pourvoi reprochent à l'arrêt une motivation viciée assimilable à un défaut de motifs, et la violation des articles 12, 13 et 14 du dahir du 24/05/1955, en ce que la Cour qui l'a rendu a énoncé dans ses motifs que le procès-verbal de constat et la sommation interpellative sont postérieurs à la naissance du litige, leur date étant postérieure à la requête introductive d'instance du 04/03/2013, et que, par conséquent, ladite sommation est dépourvue d'effets dans le litige ; alors que, selon les moyens, le critère n'est pas la date de l'action en justice, et que le litige n'est nullement né en l'absence de preuve de la cession à titre de vente de l'immeuble objet du litige, celui-ci n'ayant à ce jour jamais été cédé, ce qui soulève la question de savoir si la seule saisine du tribunal par la locataire suffit à considérer que le procès-verbal de constat et la sommation interpellative sont dépassés et inopérants dans le litige ; qu'en outre, le représentant légal de la société défenderesse a reconnu vouloir réintégrer le local à l'ancien loyer, refusant le nouveau loyer, ce qui constitue une violation de l'article 22 du dahir du 24/05/1955, d'autant plus que le représentant légal de la défenderesse n'a pas contesté ses déclarations consignées dans le procès-verbal de constat et la sommation interpellative ; que, par conséquent, la motivation de la Cour d'appel de commerce est une motivation viciée et dépourvue de fondement ; que de même, en n'appliquant pas l'esprit des articles 13 et 14, la Cour a violé la loi et a statué à tort, et que son arrêt doit être cassé.

Mais attendu que, d'une part, les demandeurs au pourvoi n'ont pas précisé, dans le moyen, en quoi la Cour aurait violé les dispositions des articles 12, 13 et 14 du dahir du 24/05/1955 ; que, d'autre part, la Cour d'appel, devant laquelle les demandeurs au pourvoi avaient soutenu que le représentant légal de la défenderesse avait répondu, dans le cadre du procès-verbal de constat et de la sommation interpellative, qu'il ne souhaitait pas de révision du loyer et qu'il désirait réintégrer le local à l'ancien loyer, a considéré à juste titre que l'argumentation des demandeurs au pourvoi était inopérante dans le litige et dénuée de tout fondement en droit, dès lors que ledit procès-verbal était postérieur à la date d'introduction de l'instance ; que cette motivation de la Cour trouve son fondement juridique dans les dispositions énoncées aux articles 13 et 14 du dahir du 24/05/1955, lesquels prévoient des procédures spécifiques que le bailleur est tenu de suivre ; qu'il s'ensuit que son arrêt est doté d'une motivation suffisante et saine et repose sur une base légale, et que les moyens sont dénués de fondement, et, pour le surplus non précisé, irrecevables.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne les demandeurs aux dépens.