

Bail commercial : Le droit de priorité du locataire en cas de congé pour démolition est un droit acquis par la loi qui n'exige pas de mention dans la décision (Cass. com. 2005)

Identification			
Ref 19216	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 888
Date de décision 07/09/2005	N° de dossier 618/3/2/2005	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés هدم وإعادة البناء, Contestation du titre de propriété, Droit automatique, Droit de priorité, Force de la loi, motivation de la décision, Qualité pour agir du bailleur, Rejet du pourvoi, Tiers à l'acte, Congé pour démolition et reconstruction, حق الإفراغ, تعويض عن الإفراغ, حق إنذار بالإفراغ, انعدام التعليل, عقد الصدقة, كراء تجاري, الأسبقية, خرق القانون, صفة التقاضي, المصادقة على الإنذار, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 6 - 12 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal		Source Revue : 50 قرارات الغرفة التجارية الذكري	

Résumé en français

En matière de bail commercial, un locataire ne peut valablement contester la qualité pour agir du bailleur qui lui a délivré un congé en se prévalant du caractère prétendument irrégulier de l'acte de propriété de ce dernier, dès lors qu'il est tiers à cet acte. La Cour suprême précise que l'argumentation d'un plaideur fondée sur un moyen jugé vague et imprécis est irrecevable.

Par ailleurs, la Cour confirme que le droit de priorité, permettant au locataire évincé pour cause de démolition et de reconstruction de réintégrer les lieux loués, est un droit qui découle de la loi elle-même. Par conséquent, son omission dans le dispositif d'une décision judiciaire n'emporte aucune conséquence, la protection légale demeurant acquise au locataire qui peut s'en prévaloir en temps opportun. La cour d'appel justifie ainsi légalement sa décision en affirmant que ce droit est « préservé par la force de la loi » et ne requiert pas de mention expresse dans le jugement.

Résumé en arabe

حقوق المكتري

- إن شرط انتظار المالك الجديد مدة ثلاث سنوات قبل توجيه الإنذار بالإفراغ يقتصر على حالة الإفراغ للاحتياج الشخصي، ولا ينطبق على طلب الإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء الخاضع لمقتضيات ظهير 24 ماي 1955.
- لا يحق للمكتري، بصفته من الأغيار عن عقد تملك المكتري، الطعن في صحة هذا العقد للتشكيك في صفة المكتري في توجيه الإنذار بالإفراغ.
- حق الأسبقية الذي يخول للمكتري الرجوع إلى المحل التجاري بعد إعادة بنائه هو حق ينشأ بقوة القانون، وبالتالي فإن عدم التنصيص عليه صراحة في منطوق الحكم القاضي بالإفراغ لا يسلبه هذا الحق.

Texte intégral

القرار رقم 888

الصادر بتاريخ 07/09/2005

في الملف التجاري رقم 618/3/2/2005

باسم جلالة الملك

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 06/04/05 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ الطاهر (ب) والرامي إلى نقض القرار رقم 825 الصادر بتاريخ 19/10/04 في الملف رقم 492/03 عن محكمة الاستئناف بالناظور.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 29/06/05 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 07/09/05.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة حليلة ابن مالك والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة لطيفة إيدي.

بناء على قرار السيد رئيس الغرفة بعدم إجراء بحث طبقاً للفصل 363 ق م م.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالناظور بتاريخ 19/10/04 في الملف عدد 492/03 أن الطالب تقدم بمقال مفاده أنه يكتري من المدعى عليه محلا تجاريا بسومة كرائية شهرية قدرها 260 درهم وأنه بتاريخ 27/03/01 توصل بإنذار منها تطالبه بالإفراغ للأسباب الواردة بالإنذار وأنه تقدم بدعوى الصلح انتهت بالفشل وأنه ينازع في أسباب الإنذار لعدم جديتها ملتصقا بالتصريح ببطلان الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد قيمة التعويض الكامل عن الإفراغ وبعد جواب المدعى عليها وتقديمها لمقال مقابل بمقتضاه تلتزم التصريح بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ وإفراغ المكتري من محل النزاع هو ومن يقوم مقامه تحت غرامة تهديدية وبعد تمام الإجراءات صدر الحكم القاضي في الدعوى الأصلية الحكم على المدعى عليها بأدائها للمدعي تعويضا قدره 9.360,00 درهم وتحميلها الصائر. وفي الدعوى المقابلة: الحكم على المدعى عليه الفرعي إسماعيل (!) بإفراغ المحل موضوع النزاع هو ومن يقوم مقامه مع تحميله الصائر ورفض ما عدا ذلك من الطلبات، استأنفه الطالب فقضت محكمة الاستئناف بتأييده فيما قضى به مع تتميمه ببقاء المكتري بالمحل موضوع الدعوى إلى حين الشروع في الهدم وتحميل المستأنف الصائر. بمقتضى قرارها المطعون فيه.

حيث ينعى الطاعن على القرار في الوسيلة الأولى عدم ارتكاز الحكم على أساس قانوني وخرق القانون: ذلك أنه يتبين من أوراق الملف ولاسيما عقد الصدقة المصحح الإمضاء بتاريخ 31/03/00 أن هذا الأخير لا يخول الصفة لمقاضاته على اعتبار أنه مجرد عقد عرفي ولا يتوفر على الشروط الواجب توفرها في رسم الصدقة كما أن الإنذار وجه إليه قبل أوانه بحيث كان على المطلوبة أن تترتب مدة ثلاث سنوات لكون التاريخ المثبت عليه يعتبر بداية العقدة الجديدة. وهذا ما يفقدها الصفة طبقا للفصل الأول ق م م والفصل 6 من ظهير 24/05/55 وهذا يدل على خرق القانون مما يعرض القرار للنقض.

لكن حيث إنه فيما استدل به في الوسيلة بخصوص عقد الصدقة فإنه لا حق له في التمسك به وإثارته مادام ليس طرفا فيه وأن ما أثاره من أنه كان على المطلوبة أن تترتب مدة ثلاث سنوات لتكون لها الصفة في توجيه الإنذار يخص الإنذار الموجه في إطار ظهير 25/12/80 المعلل بسبب الاحتياج لا الإنذار الموجه في إطار ظهير 24/05/55 والمحكمة غير ملزمة بتتبع الأطراف في جميع مناحي أقوالهم. مما تكون معه الوسيلة بخصوص ذلك على غير أساس. وفيما يخص ما استدل به بشأن الفصل 6 من ظهير 24/05/55 فهو مبهم وغير واضح فيبقى غير مقبول.

وينعى على القرار في الوسيلة الثانية انعدام التعليل: ذلك أنه لم يرتكز على أساس من الواقع أو القانون سيما وأن المحكمة تغاضت على مجموعة من القوانين المعالجة لمثل هذه النوازل واعتمدت على مقتضيات الفصل 12 من ظهير 24/05/55 الذي طبقته تطبيقا ناقصا لعدم تتميمه بالكيفية المنصوص عليها في ذات الفصل بحيث أنها لم تحكم له بحق الأسبقية في الرجوع إلى المحل بعد إعادة بنائه ولم تمتعه بمقتضيات الفقرة الثالثة من الفصل المذكور. مما يعرض القرار للنقض.

لكن خلافا لما يتمسك به الطاعن فإن محكمة الاستئناف عللت قرارها بخصوص حق الأسبقية بما مضمونه « إن حق الأسبقية في الرجوع إلى المحل بعد إعادة بنائه محفوظ بقوة القانون ولا يستدعي التنصيص عليه في منطوق ذات القرار. وما على المستأنف إلا سلوك المسطرة بخصوصه » مما تكون معه قد عللت قرارها بشأن ذلك تعليلا كافيا. وركزته على أساس قانوني والوسيلة غير مقبولة لأنها خلاف الواقع.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، 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 متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: حليلة ابن مالك مقررة وجميلة المدور ومليكة بنديان ولطيفة رضا أعضاء ومحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.