Bail commercial : Le locataire évincé en vertu d’un titre d’expulsion ultérieurement annulé a droit à la réintégration dans les lieux, le nouveau bail conclu entre-temps par le bailleur lui étant inopposable (Cass. com. 2020)

Identification			
Ref 44733	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 259/2
Date de décision 20200709	**N° de dossier** 2018/2/3/1107	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		**Mots clés** قرارات محكمة النقض, Restitution des lieux, Ordonnance de référé, Obligations du bailleur, Nouveau locataire, Inopposabilité, Expulsion du locataire, Effet relatif des contrats, Droit à la réintégration, Contrat de bail, Cassation, Bail commercial, Annulation d'une décision de justice	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de base légale l'arrêt d'appel qui limite au seul droit à indemnisation le recours du preneur évincé sur le fondement d'un titre d'expulsion ultérieurement annulé, et refuse d'ordonner sa réintégration dans les lieux au motif que le bailleur les a entre-temps loués à un tiers. En effet, l'annulation du titre d'expulsion a pour conséquence de maintenir en vigueur le bail initial, de sorte que le locataire évincé est en droit de réintégrer les lieux, le nouveau contrat de bail conclu avec un tiers ne lui étant pas opposable.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/259، الصادر بتاريخ 2020/07/09، في الملف التجاري عدد 2018/2/3/1107

بناء على مقال النقض المقدم بتاريخ 2018/5/22 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ الصديق (أ.) الرامي الى نقض

القرار رقم : 2437 الصادر بتاريخ 2017.07.24 في الملف رقم 2016.8232.5779 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28

وبناء على الأمر بالتخلي والابلاغ الصادر في : 2020/06/18.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/07/09.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد حسن سرار والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة وطبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن الطالبة (أ. ط.) تقدمت بواسطة دفاعها بتاريخ 2015.11.20 بمقال لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها كانت تكتري من (ش. م. ع. س.) المحل التجاري الكائن (...) وأن المكرية استصدرت في غيبتها أمرا استعجاليا تحت عدد 23.155 بتاريخ 2002.02.06 قضى بإفراغها من المحل وتم تنفيذه بتاريخ 2002.07.15، وأنها استأنفت الأمر الاستعجالي المذكور فقضت محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها الصادر بتاريخ 2003.07.24 بعدم قبول استئنافها وتم الطعن بالنقض في هذا القرار فأصدرت محكمة النقض قرارا قضى بنقض القرار الاستئنافي وبإرجاع الملف إلى نفس المحكمة للنظر فيه من جديد وبعد الإحالة قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الأمر الاستعجالي والحكم من جديد برفض الطلب، إلا أن المحل موضوع النزاع قد تم كراؤه لشركة (ك.) والتمست الحكم بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وتمكينها من محلها بعد إفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية واحتياطيا الحكم لها بتعويض مسبق قدره 10.000,00 درهم عن الاضرار التي لحقتها عن فقدان أصلها التجاري والأمر بإجراء خبرة لتحديد قيمته. وبعد جواب المدعى عليها وتقديمها لمقال إدخال الغير في الدعوى عرضت فيه أن المدعية أفرغت من المحل سنة 2002 وانه ظل فارغا إلى غاية تاريخ 2007.06.11 وأنها هي الأولى بالتعويض لأنها تضررت من هذه الوضعية وحرمت من الواجبات الكرائية قبل تاريخ الإفراغ وبعده إلى غاية إبرام عقد الكراء مع المدخلة في الدعوى التي من شأن الاستجابة لطلب المدعية الإضرار بمصالحها بعد كرائها للمحل بتاريخ 2007.06.11 وتقديم الشركة المدخلة لطلب التدخل الإرادي في الدعوى التمست من خلاله الحكم برفض الطلب الأصلي وفي طلب التدخل الإرادي بإجراء خبرة حسابية لتقييم أصلها التجاري وانتهاء الإجراءات صدر حكم قضى في الشكل بقبول الطلب الأصلي وبعدم قبول طلب إدخال الغير في الدعوى وطلب التدخل الإرادي وفي الموضوع الحكم بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وبتمكين المدعية من المحل المكرى لها الكائن (...) وبإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من المحل المذكور. استأنفته المطلوبتان في النقض المكرية والمتدخلة إراديا في الدعوى فقضت محكمة الاستئناف برد استئناف (ش. م. ع. س.) ـ المكرية ـ واعتبار استئناف (ك.) المتدخلة إراديا في الدعوى وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ وتأييده في الباقي وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث من جملة ما تعيبه الطاعنة على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل بدعوى أنها تمسكت أمام محكمة الاستئناف التجارية المصدرة للقرار المطعون فيه أن عقد الكراء المبرم بينها وبين المطلوبة الأولى في النقض (ش. م. ع. س.) والمطلوبة الثانية (ك.) بشأن المحل التجاري موضوع النزاع بعد إفراغها منه هو عقد معدوم ولا يمكن التمسك به في مواجهتها للتهرب من إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه ما دام العقد الذي يربطها بالمكرية المطلوبة في النقض الأولى لازال قائما ومنتجا لأثره القانوني ويخول لها حق طلب إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بعد إلغاء الأمر الاستعجالي القاضي بإفراغها وان القرار المطعون فيه وإن كان قد أقر في ديباجة تعليله

بأنه يحق لها بعد صدور القرار الاستئنافي بإلغاء الأمر الاستعجالي الذي قضى بإفراغها الرجوع إلى المحل التجاري الذي تكتريه وأن محكمة النقض اعتبرت أن الكراء اللاحق المبرم بعد إفراغ المكتري الأول معدوما ولم يرتب الأثر القانوني عن ذلك وهو تأييد الحكم القاضي بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه ليقرر بدون وجه حق إلغاء الحكم القاضي بالإفراغ بعلة أن تنفيذ الرجوع يبقى على المكري ولا يسوغ مقاضاة المكتري الثاني من أجل الإفراغ ويبقى للمكتري الأول حق الرجوع على المكري بالتعويض في حالة عدم إرجاعه إلى المحل عملا بنسبية آثار العقود ولعدم امتداد آثار الأحكام القضائية للغير بالرغم من انها وجهت دعواها من أجل إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه ضد المطلوبة في النقض الأولى بمفردها بصفتها المالكة للمحل والمكرية له ولم توجهها ضد المطلوبة في النقض المكترية الثانية التي ارتأت التدخل إراديا في الدعوى كما اعتبر أن عقد الكراء اللاحق المبرم بين المطلوبتين في النقض عقدا صحيحا ونافذا في مواجهتها ولا يمكن المساس به خلافا لما استقر عليه قضاء محكمة النقض مما يعرضه للنقض.

حقا صح ما نعته الطاعنة على القرار ذلك أنها تمسكت أمام المحكمة المصدرة له بأن عقد الكراء المبرم بينها وبين المطلوبة في النقض الثانية (ش. م. ع. س.) لا زال قائما ومنتجا لأثره القانوني بينهما بعد صدور قرار استئنافي قضى بإلغاء الأمر الاستعجالي المستأنف فيما قضى به من إفراغها من العين المكراة والحكم من جديد برفض طلب إفراغها وأن عقد الكراء المبرم بين مالكة رقبة المحل المكرية والمطلوبة في النقض الثانية (ك.) بشأن نفس المحل التجاري بعد إفراغها منه تنفيذ للأمر الاستعجالي المذكور هو عقد معدوم لا يمكن التمسك بمقتضياته في مواجهتها للتهرب من إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، إلا أنها ردت ما تمسكت به بتعليلها الذي جاء فيه "" أن تنفيذ حق الرجوع يبقى على المكري ولا يسوغ مقاضاة المكتري الثاني من أجل الإفراغ ويبقى للمكتري الأول حق الرجوع على المكري بالتعويض في حالة عدم إرجاعه إلى المحل وذلك عملا بنسبية آثار العقود ولعدم امتداد آثار الأحكام القضائية إلى الغير، بالرغم من أن الطاعنة تقدمت بدعواها بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه في مواجهة المطلوبة في النقض (ش. م. ع. س.) باعتبارها هي المكرية للمحل موضوع الدعوى بمقتضى عقد الكراء المبرم بينهما و الذي لازال منتجا لأثره القانوني في مواجهتها بعد إلغاء الأمر الاستعجالي الصادر تحت عدد 23.155 بتاريخ 2002.02.06 في الملف الاستعجالي عدد 2002.11 القاضي بإفراغها بمقتضى القرار الاستئنافي الصادر تحت عدد 107 بتاريخ 2009.02.24 في الملف رقم 2008.517، وأن إبرام المكرية لعقد كراء جديد بشأن نفس المحل مع المكترية (ك.) بعد إفراغها تنفيذا للأمر الاستعجالي المذكور لا يحول دون رجوع الطاعنة إلى محلها التجاري باعتبارها المكترية السابقة له بمقتضى عقد كراء لازال منتجا لأثره القانوني في مواجهة المكرية و مطالبتها بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه, فجاء قرارها على النحو المذكور فاسد التعليل مما يستوجب نقضه.

وحيث ان حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه فيما قضى به من إلغاء للحكم المستأنف بخصوص الإفراغ، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبث فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبتين في النقض الصائر.

كما قررت إثبات حكمها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.