

Bail commercial : Le preneur a droit à une indemnité d'éviction complète lorsque les plans de reconstruction rendent impossible l'exercice de son droit de priorité (Cass. com. 2020)

Identification			
Ref 44761	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 550/2
Date de décision 20201210	N° de dossier 2018/2/3/1065	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Plans de reconstruction, Indemnité d'éviction complète, Indemnité d'éviction, Impossibilité d'exercice du droit de priorité, Fonds de commerce, Droit de priorité, Droit au retour, Dahir du 24 mai 1955, Congé pour démolition et reconstruction, Bail commercial, Appréciation souveraine		
Base légale Article(s) : 12 - 20 - 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) : 63 - 369 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)	Source Non publiée		

Résumé en français

Ayant constaté, par une appréciation souveraine des éléments de preuve, que le plan de reconstruction de l'immeuble loué ne prévoyait pas de locaux commerciaux, une cour d'appel en déduit exactement que le preneur, se trouvant dans l'impossibilité d'exercer son droit de priorité au retour, a droit à une indemnité d'éviction complète. Le bailleur ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 12 du dahir du 24 mai 1955 qui prévoient une indemnité partielle, dès lors que la condition essentielle de ce régime, le droit au retour, n'est pas remplie.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/550، الصادر بتاريخ 2020/12/10 في الملف التجاري عدد 2018/2/3/1065

بناء على مقال النقض المقدم بتاريخ 2018.05.02 من طرف الطالبة المذكورة اعلاه بواسطة نائبيها الأستاذ محمد (ن). الرامي الى نقض القرار رقم : 6440 الصادر بتاريخ 2017.12.12 في الملف رقم 2016.8206.5731 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 والإبلاغ الصادر في : 2020.11.19

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/12/10.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد حسن سرار والاستماع إلى 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 (ك. أ.) تقدمت بواسطة دفاعها بتاريخ 2011.08.30 بمقال لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تملك العقار الكائن (...) المؤجر من طرف المدعى عليه أحمد (م.) وانها وجهت إليه إنذارا بالإفراغ بني على سبب الهدم وإعادة البناء بقي بدون جدوى والتمست الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إليه وإفراغه ومن يقوم مقامه من العين المكراة .

وأدلى المدعى عليه بمذكرة جوابية مع طلب مقابل عرض فيهما أن السبب المؤسس عليه الإنذار غير جدي وان مدة الرخصة محددة في سنة وتتضمن أن العقار يوجد بشارع علال بن عبد الله في حين ان العقار المبيع لها يوجد (...) والتمس الحكم برفض الطالب الأصلي وفي الطلب المقابل بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له مقابل إفراغه من أصله التجاري وبناء العقار في حالة الهدم داخل أجل محدد وتخصيص نفس المساحة التي يعتمرها حاليا في البناية وإلزامها بتسليمها المحل لفائدته فور بنائه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تتجاوز فيه التاريخ المحدد لها لعملية البناء وبعد انتهاء الإجراءات صدر حكم قضى في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2010.12.30 وبإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل الكائن (...) مقابل أداء المكزية المدعية للمدعى عليه أحمد (م.) تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات حسب آخر سومة كرائية معمول بها وقت الإفراغ ورفض باقي الطلبات و في الطلب المقابل برفض طلب بطلان الإنذار, استأنفه المطلوب في النقض.

ألغته محكمة الاستئناف فيما قضى به من رفض لطلب إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل والحكم من جديد بعدم قبوله وتأييده في الباقي, فتم الطعن فيه بالنقض فقضت محكمة النقض بمقتضى قرارها عدد 2.370 بتاريخ 2016.07.28 في الملف التجاري رقم 2014.2.3.126 بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبث فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون بعله " حقا حيث إنه إذا كان المشرع حدد للمكتري في الفصل 12 من ظهير 1955.05.24 تعويضا جزئيا في حالة إنهاء عقد الكراء لرغبة المالك في هدم الملك وإعادة بنائه ليكون قدره معادلا لما لحق بالمكتري من ضرر دون أن يتعدى كراء ثلاث سنوات تحسب

على أساس المقدار المعمول به وقت الإفراغ في الكراء فإن ذلك مقابل أن يمنحه المالك حق الاسبقية للرجوع إلى المحل بعد انتهاء أشغال البناء كتعويض تكميلي وأن الثابت من المقال الاستثنائي أن الطالب تمسك بأنه يلاحظ بالاطلاع على التصميم أنه لا يتضمن محلات تجارية يمكن استعمالها من طرفه بذلك تظهر سوء نية طالبه في التحايل عليه من أجل سلبه حقه المشروع المتمثل في التعويض الكامل غير أن محكمة الاستئناف التجارية ردت ذلك بعلته انه بخصوص الطلب الرامي إلى إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل فإن نية المالك في ادعاء البناء لا تظهر إلا بعد إفراغ المكتري وعدم صحة السبب الذي بني عليه الإنذار الذي يترتب عليه تعويض المكتري طبقا للفصل 20 من الظهير المذكور أعلاه وهو الأمر السابق لأوانه, رغم أن الطالب تمسك باستحالة رجوعه لكون التصميم لا يتضمن محلات تجارية مما يكون معه تعليلا ناقصا يناسب نقض قرارها ."

وبعد تقديم الطرفين لمستنتاجاتهما في أعقاب النقض والإحالة وإجراء خبرة بواسطة الخبير المصطفى (م.) وانتهاء الإجراءات قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء المستأنف عليها للمستأنف تعويضا عن الإفراغ يوازي كراء ثلاث سنوات والحكم من جديد بأدائها لفائدته تعويضا كاملا عن الإفراغ قدره 602.600,00 درهم مع تأييده في الباقي وهو القرار المطلوب نقضه .

في شأن الفرع الثاني من الوسيلة الأولى :

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق القانون بدعوى أن المشرع كرس من خلال الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية مبدأ الحضورية باعتباره من ضمانات حقوق الدفاع وأوجب على الخبير بمقتضى الفصل المذكور قبل مباشرته لعمليات الخبرة أن يتأكد من استدعائه لأطراف الدعوى بالإضافة إلى بيان ساعة وتاريخ إنجاز الخبرة وأجل التوصل وانه بالرجوع إلى الخبرة المنجزة من طرف الخبير المصطفى (م.) يتبين أنها لم تكن حضورية في شخص ممثلها القانوني كما ان الملف خال مما يفيد توصلها بالقرار التمهيدي القاضي بإجراء خبرة مما فوت عليها فرصة التجريح في الخبير المعين مما يشكل خرقا لحقوق الدفاع ويعرض القرار المطعون فيه للنقض.

لكن حيث أن محكمة الاستئناف التجارية مصدره القرار المطعون فيه ردت ما تمسكت به الطاعنة في الوسيلة بتعليلها الذي جاء فيه "، حيث ان دفع المستأنف عليها بخرق مقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية يبقى مجردا لأنه بالرجوع للتقرير المذكور يتبين أن الخبير قام باستدعائها بواسطة أمانة سريع (A. E.) وانه حضر عنها السيد نعمان (ز.) نيابة عن الممثل القانوني للشركة كما توصل الأستاذ محمد (ح.) دفاعها بتاريخ 2017.05.10 مما يتعين معه رد الدفع ،، وهو تعلييل يساير وثائق الملف ويطابق الواقع والقانون ويبقى ما أثير بهذا الخصوص خلاف الواقع، وبشأن ما أثارته من عدم تبليغها بالقرار التمهيدي مما فوت عليها فرصة التجريح في الخبير أثير لأول مرة أمام محكمة النقض ولم يسبق للطاعنة إثارته أمام محكمة الاستئناف التجارية مصدره القرار المطعون بعد وضعها للمذكرة التوضيحية المتضمنة للدفع المذكور رهن إشارتها لإدلائها بها بعد حجز القضية للمداولة يختلط فيه الواقع بالقانون يجعل ما بالوسيلة غير مقبول.

في شأن الفرع الأول من الوسيلة الأولى والوسيلة الثانية :

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق القانون وفساد التعلييل بدعوى أنه بمقتضى الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية يتعين على المحكمة التقيد بالنقطة القانونية للإحالة التي بثت فيها محكمة النقض وانه باستقراء قرار محكمة النقض يتبين انها لم تلزم محكمة الإحالة بإجراء خبرة من أجل استحقاق المطلوب في النقض التعويض الكامل بل من أجل إجراء خبرة احتمالية يحتفظ بها المكتري للرجوع إليها عند الحاجة وان القرار المطعون فيه لما قضى بأداء التعويض الكامل عن الإفراغ للهدم وإعادة البناء يكون قد خرق الفصل 12 من ظهير 1955.05.24 والفصل 369 من قانون المسطرة المدنية وبالتالي فإن ما تم القضاء به من طرفها يعتبر تجاوزا للنقطة القانونية التي بثت فيها محكمة النقض وأن محكمة الاستئناف التجارية لما اعتبرت ان التصميم الهندسي لا يتوفر على محلات تجارية بالرغم من أن الأمر يتعلق بنقطة تقنية لا يمكن النظر فيها إلا بالاستعانة بذوي الاختصاص وقضت باستحقاق المطلوب للتعويض الكامل بالرغم من كونها لم تثبت في حقها أي تدليس وتوفر موجبات الإفراغ للهدم وإعادة البناء المعززة بالوثائق المثبتة له تكون قد خرقت مقتضيات الفصل 12 من ظهير 1955.05.24 باعتباره الفصل الواجب التطبيق وعرضت قرارها للنقض .

لكن حيث انه خلافا لما أثارته الطاعنة في الوسيلة فإن محكمة النقض لما قضت بنقض القرار الاستئنافي السابق لم تبت في نقطة قانونية ولم تلزم محكمة الإحالة بإجراء خبرة احتمالية يحتفظ بها المكثري للرجوع اليها عند الحاجة، وإنما بسبب نقصان تعليقه لعدم رد المحكمة المصدرة له على ما تمسك به المطلوب في النقض من استحالة رجوعه للعين المكراة لكون التصميم لا يتضمن محلات تجارية ومحكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار.

المطعون فيه التي ثبت لها من خلال وثائق الملف المعروضة عليها أن التصميم الهندسي للعقار المراد هدمه وإعادة بنائه لا يتوفر على محلات تجارية، وأن حق الأسبقية المخول للمطلوب في النقض - المكثري - بالرجوع الى محله مستحيل ، ورتبت عن ذلك وعن صواب أحقيته في الحصول على التعويض الكامل مقابل إفراغه من أصله التجاري لم تخرق بذلك مقتضيات الفصل 12 من ظهير 1955/05/24 المحتج بخرقه من طرف الطاعنة، ولا مجال لتمسكها بعدم ثبوت التدليس في حقها لاستحقاق المكثري للتعويض الكامل مادام الأمر في النازلة لا يتعلق بالتدليس وسوء النية المنصوص عليه في الفصل 20 من ظهير 1955/05/24 وإنما بحرمان المكثري من حق الأسبقية في الرجوع لمحله لعدم توفر العقار المراد بناؤه على محلات تجارية تمكنه من ممارسة الحق المذكور باعتبار التصميم الهندسي المحتج به من طرفها لإثبات جدية السبب المؤسس عليه الإنذار موضوع الدعوى لا يتوفر على هذه المحلات التجارية، ولم تكن ملزمة بإجراء خبرة تقنية للتأكد من عدم وجودها بالعقار المراد بناؤه بعدما وجدت في وثائق الملف (خصوصا التصاميم) ما يغنيها عن ذلك، فجاء قرارها على النحو المذكور غير خارق للقانون ومعللا تعليلا سليما، وكان ما استدلت به الطاعنة في الوسيلة غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر .