Bail commercial – Réintégration du preneur : le nouveau bail conclu dans le délai de six mois ne constitue pas une contestation sérieuse (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 43942	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 156/2
Date de décision 18/03/2021	**N° de dossier** 2019/2/3/575	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		**Mots clés** قرارات محكمة النقض, Tiers locataire, Reprise des locaux, Rejet, Référé, Preneur initial, Nouveau bail, Droit à la réintégration, Délai de six mois, Contestation sérieuse, Compétence du juge des référés, Bail commercial, Abandon des lieux	
Base légale		**Source**	

Résumé en français

Il résulte de l'article 32 de la loi n° 49-16 relative aux baux des immeubles ou des locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal qu'en cas de reprise des lieux pour abandon, le preneur qui réapparaît dans les six mois de l'exécution et justifie du paiement des loyers dus peut obtenir en référé sa réintégration. Fait une exacte application de ce texte la cour d'appel qui, pour ordonner cette réintégration, retient que la conclusion par le bailleur d'un nouveau bail avec un tiers durant ce délai ne constitue pas une contestation sérieuse privant le juge des référés de sa compétence.

En effet, un tel bail, conclu en violation des droits que la loi préserve au preneur initial, ne saurait faire obstacle à la restitution des lieux.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/156، المؤرخ في 2021/03/18، ملف تجاري عدد 2019/2/3/575

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/1/30 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ عبد الغني (ك.) الرامي الى نقض القرار رقم 4669 الصادر بتاريخ 2018/10/23 في الملف رقم 2018/8225/2607 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 : 2021/2/25.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/03/18.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة خديجة الباين والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق .

وبعد المداولة وطبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن (ع.) (المطلوبة) قدمت بتاريخ 2018/2/12 مقالا إلى رئيس المحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أن المطلوب الثاني أمين (أ.) استصدر أمرا عن رئيس نفس المحكمة بتاريخ 2017/10/23 في الملف عدد 2017/8101/829 قضى بفتح المحل الكائن (...) تم تنفيذه بتاريخ 2017/11/30. وأن الشركة المدعية أدت ما بذمتها من كراء والتمست إرجاع الحالة الى ما كانت عليه والإذن لممثلها القانوني باسترجاع المحل المذكور، وبعد جواب المدعى عليه بأنه أجر المحل بعد استرجاعه لخالد (ب.) الذي تدخل ارديا في الدعوى مؤكدا على أنه مكتر حسن نية وأنه حاز المحل بعدما كان فارغا لمدة ثلاث سنوات وبعدما فقد عناصر الأصل التجاري. حيث أصدر رئيس المحكمة أمرا قضى بعدم قبول الطلب استأنفته المطلوبة (ع.) وألغته محكمة الاستئناف التجارية وقضت من جديد بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه وذلك بالإذن للمستأنفة باسترجاع المحل التجاري موضوع الدعوى وتحميل المستأنف عليه الصائر وذلك بمقتضى القرار المطلوب نقضه من طرف المتدخل ارديا في الدعوى.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الفريدة بالتفسير الخاطئ لمقتضيات المادة 32 من القانون 16-49 وخرق الفصل 152 من ق م م ذلك أنه جاء في تعليله <

لكن لما كانت المادة 32 من القانون 16-49 تنص على أنه يمكن للمكري في حالة توقف المكتري عن أداء الكراء وهجره للمحل المكترى الى جهة مجهولة لمدة ستة أشهر أن يطلب من رئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمور المستعجلة إصدار أمر بفتح المحل والإذن له باسترجاع حيازته... كما تقضي نفس المادة على أنه <> فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ثبت لها توفر المكتري طالب إرجاع الحالة الى ما كانت عليه على الشروط التي تقتضيها المادة 32 من القانون 16-49 وألغت الأمر الابتدائي القاضي بعدم قبول طلب المكتري وتصدت للحكم من جديد بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه وذلك بالإذن للمكترية باسترجاع حيازة المحل التجاري موضوع النزاع بتعليلها <> تكون قد طبقت المادة المذكورة تطبيقا سليما باعتبار أن المادة 32 أوكلت أمر إرجاع الحالة الى ما كانت عليه الى اختصاص رئيس المحكمة بصفته قاضيا للمستعجلات . وأن قيام المكري بإكراء المحل للطاعن لا ينزع عن قاضي المستعجلات الاختصاص الموكول له بمقتضى المادة 38 من القانون 16-49 والذي لا يتعارض مع الاختصاص الموكول لقاضي المستعجلات المنصوص عليه في المادة 21 من القانون المحدث للمحاكم التجارية باعتبار أن الأمر الاستعجالي صدر عن رئيس المحكمة التجارية التي تنص على <> والمحكمة بنهجها ذلك وبتعليلها أن الأمر القاضي بفتح المحل واسترجاع حيازته لا يشكل إلا سببا موقفا لعقد الكراء الذي يستمر مفعوله الى حين مرور ستة أشهر عن تاريخ تنفيذ الأمر المذكور وأن إبرام المستأنف عليه لعقد كراء مع السيد خالد (ب.) قبل انتهاء أجل الستة أشهر المذكور يبقى مخالفا لنص المادة 32 أعلاه >> لم تخرق المقتضيات المحتج بخرقها وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.