

Baux commerciaux : Irrecevabilité de la saisie conservatoire avant l'exigibilité de l'indemnité de non- réintégration (Cass. com. 2000)

Identification			
Ref 17515	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1282
Date de décision 26/07/2000	N° de dossier 463/3/1/99	Type de décision Jugement	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés ملك محفظ, Condition suspensive, Créance éventuelle, Créance future, Créance non liquide et exigible, Droit au bail, Droit de retour, Éviction pour démolition et reconstruction, Indemnité d'éviction, Principe de sécurité juridique, Protection du locataire, Refus de réintégration, Bail commercial, Saisie conservatoire, استصدار قرار, الأصل, تعويض عن الإفراغ, حجز تحفظي, حق الرجوع, حماية المدين, دين التجاري, ضمان حقوق, عدم الإرجاع, عقد كراء تجاري, إفراغ للهدم وإعادة البناء, Article 12 Dahir 24 mai 1955	
Base légale Article(s) : 453 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 12 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal		Source Revue : مجلة المرافعة Page : 139	

Résumé en français

La Cour Suprême a censuré un arrêt d'appel ayant prononcé une saisie conservatoire sur un immeuble, au motif que le droit à l'indemnité d'éviction pour démolition et reconstruction, prévue par l'article 12 du Dahir de 1955 sur les baux commerciaux, ne devient certain et exigible qu'en cas de refus du bailleur de réintégrer le locataire dans les lieux après les travaux de reconstruction. La saisie, visant une créance non encore née, a été jugée prématurée et non conforme aux conditions légales du Code de procédure civile.

Résumé en arabe

الحجز التحفظي يؤمر به ضد المدين والطالب المحكوم عليه بارجاع المطلوب إلى المحل بعد انجاز عملية البناء في نطاق المادة 12 من ظهير 24 ماي 1955 مع تحديد التعويض عن الأصل التجاري في حالة عدم الإرجاع في مبلغ معين لا يصبح مدينا بمبلغ التعويض الاحتمالي الا إذا امتنع من ارجاع المطلوب بعد اعادة البناء ومن ثم لا يمكن الامر باجراء حجز تحفظي على العقار استنادا إلى الحكم بالافراغ للهدم.

Texte intégral

حكم رقم : 1282 - بتاريخ 26/7/2000 - ملف تجاري رقم : 463/3/1/99

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون

في شان الوسيلة الأولى :

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بمكناس بتاريخ 24/9/1998 تحت عدد 2153 في الملف عدد 467/98 ان السيد التدلاوي الحاج احمد تقدم بطلب إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بمكناس يعرض فيه ان المدعى عليه الكتاني عبد الرفيق سبق له ان استصدر قرارا استئنافيا بتاريخ 5/12/96 تحت عدد 3911 في الملف عدد 2969/96/9 يقضي بافراغ المدعي من المحل المعد للتجارة من اجل الهدم واعادة البناء مع حفظ حقه في الرجوع إلى محله عند انتهاء أشغال البناء والاحتفاظ له بنتيجة الخبرة التي حددت قيمة التعويض المستحق في مبلغ 5.449.026 درهم في حالة عدم ارجاعه إلى محله، وانه حرصا على حقوقه الثابتة بالقرار المذكور فانه يطلب إجراء حجز تحفظي على العقار موضوع النزاع فاصدر السيد رئيس المحكمة امرا برفض الطلب، الغته محكمة الاستئناف وقضت بايقاع حجز تحفظي على الملك المحفظ ذي الرسم العقاري عدد 535/ ك حفاظا على حقوق المستأنف التدلاوي الحاج احمد المحددة مؤقتا في مبلغ 5449026 درهم وتحميل المستأنف عليه الصائر.

حيث يؤخذ الطاعن على القرار المطعون فيه خرق الفصل 453 من ق م م بدعوى ان الحجز سن لحماية مدين موجود من الناحية القانونية والواقعية وليس لحماية مدين محتمل، وانه بالرجوع إلى موضوع الحجز التحفظي والاسباب المعتمد عليها يلغي ان طالب الحجز لا يستند في طلبه إلى أي أساس، وان ما ذهب إليه القرار من إلغاء الامر الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية برفض الطلب لانه سابق لاوانه وان الدين المطلوب حمايته غير موجود اصلا فيكون خارقا للفصل المذكور الذي ينص على انه « لا يترتب عن الحجز التحفظي سوى وضع يد القضاء على المنقولات والعقارات التي انصب عليها ومنع المدين من التصرف فيها تصرفا يضر بدائنه ويكون نتيجة لذلك كل تفويت تبرعا أو بعوض مع وجود الحجز باطلا » ولم يطبق القانون السليم مما يعرضه للنقض.

حيث ان الحجز التحفظي يؤمر به ضد المدين والطالب المحكوم عليه بارجاع المطلوب الى المحل بعد انجاز عملية البناء في نطاق المادة 12 من ظهير 24 ماي 1955 مع تحديد مبلغ الأصل التجاري في حالة عدم الإرجاع في مبلغ معين لا يصبح مدينا بمبلغ التعويض الاحتمالي الا إذا امتنع من ارجاع المطلوب بعد اعادة البناء ومن ثم لا يمكن الامر باجراء حجز تحفظي على العقار استنادا إلى الحكم بالافراغ للهدم والقرار المطعون فيه الذي امر بالحجز التحفظي رغم ذلك يكون خارقا للمقتضيات المذكورة وعرضة للنقض.

حيث ان حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان اعادة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وباحالة القضية والاطراف على نفس المحكمة لتبت فيها طبقا للقانون وهي مكونة من هيئة اخرى مع تحميل المطلوب في النقض الصائر.

كما قرر اثبات حكمه هذا في سجلات نفس المحكمة المذكورة اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه في قاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد بناني والمستشارين السادة : الباتول الناصري مقررة وعبد اللطيف مشبال وعبد الرحمان مزور وزبيدة التكلانتي وبمحضر المحامية العامة السيدة فاطمة الحلاق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة الحلاق.