

**Office du juge des référés :  
l'examen de la persistance du  
lien locatif est un préalable à  
l'ordre de réintégration du  
preneur (Cass. com. 2021)**

Identification			
<b>Ref</b> 44437	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 487/1
<b>Date de décision</b> 08/07/2021	<b>N° de dossier</b> 2021/1/3/246	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Référé, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Résiliation de bail, Relation locative, Réintégration, Référé, Procédure civile, Pouvoirs du juge des référés, Office du juge, Motivation des décisions, manque de base légale, Expulsion, Existence du bail, Cassation, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Encourt la cassation, pour manque de base légale, l'arrêt qui ordonne la réintégration d'une société dans des locaux commerciaux au seul motif qu'une précédente ordonnance d'expulsion visant son gérant ne lui était pas opposable, sans rechercher, comme il y était invité, si la relation locative entre la société et le bailleur subsistait ou si elle avait pris fin par une résiliation amiable.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 1/487، المؤرخ في 2021/07/08، في الملف عدد 2021/1/3/246

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 22-09-2020 من طرف الطالبين المذكورين حوله بواسطة نائبيهما الأستاذ عبد الغني (ح.) الرامي إلى نقض القرار رقم 1271 الصادر بتاريخ 16-06-2020 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد:

2020/8225/28.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2021-06-09

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021-07-08.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد رمزي و الاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني.

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن المطلوبة شركة (ل). تقدمت بمقال استعجالي أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أنها أفرغت من محلها التجاري بموجب الأمر الاستعجالي عدد 2018/8101/1185 و الذي صدر ضد مسيرها وذلك قبل تدخلها إراديا في الدعوى و صدور قرار استئنافي قضى بعدم مواجهتها بمنطوق الأمر الاستعجالي المستأنف الصادر ضد مسيرها أنس (ك.)، باعتبارها تتمتع بالشخصية المعنوية و التي جعلها مستقلة عن مسيرها، ملتزمة إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل التنفيذ و ذلك بإرجاع شركة (ل.) في شخص مسيرها أنس (ك.) إلى مقرها الكائن (...). مع ما يترتب عن ذلك قانونا. و بعد استدعاء المدعى عليهما و تخلفهما عن الحضور رغم التوصل، صدر الأمر الاستعجالي القاضي بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل الأمر الاستعجالي الصادر بتاريخ 2016-12-02 تحت عدد 1345 في الملف 2016/8201/1185 و ذلك بإرجاع المدعية بواسطة مسيرها إلى المحل التجاري الكائن (...). استأنفه المدعى عليهما فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث ينعى الطالبان على القرار سوء التعليل الموازي لانعدامه ، ذلك أن المحكمة مصدرته عللته بكون الحكم الابتدائي قضى بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل تنفيذ الأمر الاستعجالي عدد 1345 ... و بإرجاع المطلوبة إلى المحل المدعى فيه ، استنادا إلى القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 1345 الصادر بتاريخ 6-6-2017 القاضي في مقال التدخل الإرادي بعدم مواجهة المتدخلة شركة (ل.) بمنطوق الأمر المستأنف 1345 ... و الحال أن شركة (ل.) المطلوبة لم تواجه فعلا بمنطوق الأمر عدد 1345 الذي قضى بعدم مواجهتها بمنطوق الأمر المذكور ، لكونها لم تفرغ فعلا من المحل موضوع النزاع بموجب الأمر المذكور لأنه يتعلق فقط بأنس (ك.) الذي تم إفراغه من العقار وتم مواجهته بالأمر الاستعجالي المذكور وأفرغ من المحل بصفته الشخصية و ليس كمسير للشركة المطلوبة ، وفق الثابت من محضر الإفراغ المدلى به. كما أنه إن كانت الشركة المطلوبة لم تفرغ من العقار بموجب الأمر المذكور، فإنها لم تكن محتلة له قبل تاريخ صدور الأمر الاستعجالي المذكور ، لكونها وقعت مع الطالبين فسخ عقد كراء سنة 2011 حسب العقد المدلى به. و بذلك يكون الحكم بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل صدور الأمر 1345 لفائدة الشركة المطلوبة قد تسبب في ظهور حالة جديدة لم تكن موجودة سابقا و مكن الشركة من الرجوع إلى محل لم تكن تعتمره أصلا. وبذلك تكون محكمة الاستئناف التجارية أساءت تعليل قرارها و جانبت الصواب مما يتعين معه التصريح بنقضه.

حيث تمسك الطرف الطالب في أسباب استئنافه بكون المطلوبة لم تكن تعتمر العقار وليست محقة في طلب اعتماره، لكونها وقعت مع العارضين فسخ عقد كراء ، مستدلة لإثبات ذلك بوثيقة فسخ عقد كراء . و المحكمة مصدرته القرار المطعون فيه ردّت الدفع المذكور بتعليل جاء فيه ((...إذ إنه بخصوص ما تمسك به المستأنفان من كون أن المحكمة الابتدائية عللت أمر إرجاع الحالة بوجود قرار استئنافي

قضى بعدم مواجهة شركة (ل.) بقرار الإفراغ ، لكن هذه الأخيرة لم تدل بجل الوثائق بهدف تضليل المحكمة عن الحقيقة و أن محضر تنفيذ الإفراغ المرتكز عليه يتعلق بإفراغ أنس (ك.) من المحل و ليس الشركة المذكورة و بذلك يكون من تم إفراغه من المحل هو أنس (ك.) الذي كان معتمرا له و يكون بذلك طلب إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه لفائدة شركة (ل.) غير مؤسس قانونا، و أن المدعية أدلت بعقد كراء لتبرير طلب إرجاعها للمحل، و الحال أنها وقعت معهما فسخ عقد كراء وفق ما هو ثابت من عقد الفسخ رفقته. فإن البين من وثائق الملف أن محكمة الدرجة الأولى قضت بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل الأمر الاستعجالي الصادر بتاريخ 02-12-2016 تحت عدد 1345 في الملف 2016/8201/1185 و بإرجاع المدعية (المستأنف عليها) بواسطة مسيرها إلى المحل التجاري موضوع النزاع، وذلك استنادا إلى القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06-06-2017 تحت عدد 2017/8225/1345 القاضي في مقال التدخل الإرادي بعدم مواجهة المتدخلة شركة (ل.) بمنطوق الأمر المستأنف 1345 المذكور ، وبذلك يكون ما تمسكا به بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس سيما وأن القرار الاستئنافي المذكور صدر بتاريخ لاحق عن تاريخ فسخ العقد المستدل به من طرف المستأنفين المصحح الإمضاء بتاريخ 09-06-2011؛ في حين أن الثابت من القرار الاستئنافي الذي بت في مقال التدخل الإرادي، إنما قضى بعدم مواجهة المطلوبة شركة (ل.) بالقرار القاضي بإفراغ أنس (ك.) ولم يبت في سند تواجد المطلوبة في المحل المدعى فيه حتى يمكن اعتباره حاسما في ذلك. و المحكمة حين استندت إليه للقول بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه ، دون أن تبحث في مدى قيام العلاقة الكرائية بين الشركة المطلوبة و الطالبين واستمرارها ، تكون قد تكونت قد بنت قرارها على تعليل ناقص و سيء ينزل منزلة انعدامه عرضته معه للنقض.

حيث إن حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه و إحالة القضية على نفس المحكمة مصدرة لإعادة البت فيه من جديد طبقا للقانون و هي متركة من هيئة أخرى و تحميل المطلوبة المصاريف.  
كما قررت إثبات حكمها بسجلات المحكمة المذكورة إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

## Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 1/487, du 08/07/2021, dans le dossier n° 2021/1/3/246

Vu le pourvoi en cassation déposé le 22-09-2020 par les demandeurs susmentionnés, par l'intermédiaire de leur avocat Maître Abdelghani (H.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 1271 rendu le 16-06-2020 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2020/8225/28.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de notification rendue le 09-06-2021.

Vu la notification de la fixation de l'affaire à l'audience publique du 08-07-2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Mohammed Ramzi, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Rachid Bennani.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la défenderesse, la société (L.), a saisi en référé le Tribunal de commerce de Rabat, exposant avoir été expulsée de son local commercial en vertu de l'ordonnance de référé n° 2018/8101/1185, laquelle a été rendue à l'encontre de son gérant, et ce, avant son intervention volontaire dans l'instance et la reddition d'un arrêt d'appel ayant jugé que le dispositif de l'ordonnance de référé entreprise, rendue à l'encontre de son gérant Anas (K.), ne lui était pas opposable, au motif qu'elle jouit de la personnalité morale qui la rend distincte de son gérant ; elle a sollicité la remise en l'état où les choses se trouvaient avant l'exécution, par la réintégration de la société (L.), en la personne de son gérant Anas (K.), dans ses locaux sis à (...) avec toutes les conséquences de droit. Après convocation des défendeurs et leur défaut de comparution bien qu'ayant reçu notification, l'ordonnance de référé a été rendue, ordonnant la remise en l'état où les choses se trouvaient avant l'ordonnance de référé du 02-12-2016, n° 1345, dans le dossier 2016/8201/1185, et la réintégration de la demanderesse, par l'intermédiaire de son gérant, dans le local commercial sis à (...). Les défendeurs ont interjeté appel de cette ordonnance, laquelle a été confirmée par la Cour d'appel de commerce par son arrêt, objet du présent pourvoi en cassation.

Sur le moyen unique de cassation :

Attendu que les demandeurs au pourvoi reprochent à l'arrêt un défaut de motivation équivalant à son absence, en ce que la cour qui l'a rendu l'a motivé par le fait que le jugement de première instance a ordonné la remise en l'état où les choses se trouvaient avant l'exécution de l'ordonnance de référé n° 1345 (...) et la réintégration de la défenderesse dans le local litigieux, en se fondant sur l'arrêt rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca sous le n° 1345 le 06-06-2017, jugeant, dans la demande d'intervention volontaire, que le dispositif de l'ordonnance entreprise n° 1345 n'était pas opposable à l'intervenante, la société (L.). Or, la société (L.), défenderesse, n'a pas été effectivement visée par le dispositif de l'ordonnance n° 1345, car elle n'a pas été expulsée du local objet du litige en vertu de ladite ordonnance, celle-ci ne concernant qu'Anas (K.), lequel a été expulsé de l'immeuble et contre qui l'ordonnance de référé a été exécutée à titre personnel et non en qualité de gérant de la société défenderesse, ainsi qu'il ressort du procès-verbal d'expulsion produit. En outre, si la société défenderesse n'a pas été expulsée de l'immeuble en vertu de ladite ordonnance, c'est qu'elle ne l'occupait pas avant la date de la reddition de ladite ordonnance de référé, ayant conclu avec les demandeurs une résiliation du contrat de bail en 2011, selon l'acte produit. Par conséquent, la décision ordonnant la remise en état au profit de la société défenderesse a créé une situation nouvelle qui n'existait pas auparavant et a permis à la société de réintégrer un local qu'elle n'occupait pas à l'origine. Ce faisant, la Cour d'appel de commerce a entaché son arrêt d'un défaut de motivation et a statué à tort, ce qui justifie sa cassation.

Attendu que la partie demanderesse a soutenu, dans ses motifs d'appel, que la défenderesse n'occupait pas le bien immobilier et n'était pas fondée à en demander l'occupation, au motif qu'elle avait signé avec les concluants une résiliation du contrat de bail, produisant à l'appui un acte de résiliation dudit contrat. Et attendu que la cour, auteur de l'arrêt attaqué, a rejeté cet argument par une motivation ainsi conçue : ((...s'agissant de ce qu'ont soutenu les appelants, à savoir que le tribunal de première instance a motivé son ordonnance de remise en état par l'existence d'un arrêt d'appel ayant jugé que la décision d'expulsion n'était pas opposable à la société (L.), mais que cette dernière n'a pas produit l'ensemble des pièces dans le but d'induire le tribunal en erreur, et que le procès-verbal d'exécution de l'expulsion sur lequel elle se fonde concerne l'expulsion d'Anas (K.) du local et non ladite société, de sorte que la personne expulsée du local est Anas (K.) qui l'occupait, rendant ainsi la demande de remise en état au profit de la société (L.) juridiquement non fondée, et que la demanderesse a produit un contrat de bail

pour justifier sa demande de réintégration alors même qu'elle avait signé avec eux une résiliation dudit contrat, ainsi qu'il ressort de l'acte de résiliation joint ; il appert des pièces du dossier que le tribunal de première instance a ordonné la remise en l'état où les choses se trouvaient avant l'ordonnance de référé rendue le 02-12-2016 sous le n° 1345 dans le dossier 2016/8201/1185 et la réintégration de la demanderesse (intimée) par l'intermédiaire de son gérant dans le local commercial objet du litige, et ce, en se fondant sur l'arrêt rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca le 06-06-2017 sous le n° 2017/8225/1345, jugeant, dans la demande d'intervention volontaire, que le dispositif de l'ordonnance entreprise n° 1345 n'était pas opposable à l'intervenante, la société (L.). Dès lors, ce qu'ils ont soutenu à cet égard est dénué de fondement, d'autant plus que ledit arrêt d'appel a été rendu à une date postérieure à celle de la résiliation du contrat invoquée par les appelants, dont la signature a été légalisée le 06-09-2011...)) ; alors qu'il est constant que l'arrêt d'appel qui a statué sur la demande d'intervention volontaire s'est borné à juger que l'arrêt ordonnant l'expulsion d'Anas (K.) n'était pas opposable à la défenderesse, la société (L.), et n'a pas statué sur le titre d'occupation de la défenderesse dans le local litigieux, de sorte qu'il ne saurait être considéré comme décisif sur ce point. Et attendu qu'en se fondant sur cet arrêt pour ordonner la remise en état, sans rechercher si la relation locative entre la société défenderesse et les demandeurs existait et perdurait, la cour a fondé sa décision sur une motivation insuffisante et défailante, équivalente à une absence de motivation, l'exposant ainsi à la cassation.

Attendu que la bonne administration de la justice et l'intérêt des parties commandent le renvoi de l'affaire devant la même cour qui a rendu l'arrêt attaqué.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt attaqué et renvoie l'affaire devant la même cour d'appel, autrement composée, pour qu'il y soit statué à nouveau conformément à la loi, et met les dépens à la charge de la défenderesse.

Elle décide en outre que le présent arrêt sera transcrit sur les registres de ladite cour, en marge ou à la suite de l'arrêt attaqué.

Ainsi le présent arrêt a été rendu et prononcé en audience publique à la date susmentionnée, dans la salle d'audience ordinaire de la Cour de cassation à Rabat, où siégeait la formation de jugement composée de Monsieur Said Saadaoui, président de chambre, en qualité de président, et de Messieurs les conseillers : Mohammed Ramzi, rapporteur, Mohamed El Kadiri, Mohamed Sghir et Hicham El Aboudi, en qualité de membres, en présence de Monsieur Rachid Bennani, avocat général, et avec l'assistance de Monsieur Nabil El Kably, greffier.

Le Président de Chambre  
Le Conseiller Rapporteur  
Le Greffier

Cour de cassation  
Copie certifiée conforme à l'original  
Portant les signatures du Président, du Conseiller Rapporteur et du Greffier  
Pour le Greffier en chef