

**CCass,07/09/2005,888**

Identification			
<b>Ref</b> 19216	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 888
<b>Date de décision</b> 07/09/2005	<b>N° de dossier</b> 618/3/2/2005	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Fonds de commerce, Commercial	<b>Mots clés</b> Réintégration, Reconstruction, Fonds de commerce, Expulsion, Démolition, Commercial		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Revue : Décisions de la chambre commerciale de la Cour Suprême قرارات الغرفة التجارية		

## Résumé en français

Le droit du locataire

Fonds de commerce - Il faut être propriétaire du fonds de commerce pendant 3 ans pour pouvoir exécuter l'expulsion.

Le droit du locataire du fonds de commerce de regagner ce dernier après sa reconstruction.

La demande de l'expulsion du fonds de commerce pour sa démolition et reconstruction ne nécessite pas le délai de 3 ans. Le droit du locataire de regagner son fonds de commerce est prévu par la loi et ne dépend pas de la décision d'expulsion.

## Résumé en arabe

حقوق المكثري

محل تجاري - وجوب مرور ثلاث سنوات على تملكه لطلب الإفراغ.

حق مكثري المحل التجاري في الرجوع بعد إعادة البناء.

إن طلب إفراغ محل معد للتجارة لهدمه وإعادة بنائه لا يتطلب مرور ثلاث سنوات.

إن أحقية مكثري المحل التجاري في الرجوع إليه حق مخول له بمقتضى القانون لا يتوقف على حفظ حقه فيه بموجب القرار بإفراغه.

# Texte intégral

القرار رقم 888، الصادر بتاريخ 07/09/2005، في الملف التجاري رقم 618/3/2/2005

باسم جلالة الملك

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 06/04/05 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ الطاهر بوغانان والرامي إلى نقض

القرار رقم 825 الصادر بتاريخ 19/10/04 في الملف رقم 492/03 عن محكمة الاستئناف بالناظور.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 29/06/05 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 07/09/05.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار السادة حليلة ابن مالك والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة لطيفة إيدي.

بناء على قرار السيد رئيس الغرفة بعدم إجراء بحث طبقاً للفصل 363 ق م م.

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالناظور بتاريخ 19/10/04 في الملف عدد

492/03 أن الطالب تقدم بمقال مفاده أنه يكتري من المدعى عليه محلاً تجارياً بسومة كرائية شهرية قدرها 260 درهم وأنه بتاريخ

27/03/01 توصل بإنذار منها تطالبه بالإفراغ للأسباب الواردة بالإنذار وأنه تقدم بدعوى الصلح انتهت بالفشل وأنه ينازع في أسباب

الإنذار لعدم جديتها ملتصاً بالتصريح ببطان الإنذار واحتياطياً إجراء خبرة لتحديد قيمة التعويض الكامل عن الإفراغ وبعد جواب

المدعى عليها وتقديمها لمقال مقابل بمقتضاه تلتص التصريح بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ وإفراغ المكتري من محل النزاع هو ومن

يقوم مقامه تحت غرامة تهديدية وبعد تمام الإجراءات صدر الحكم القاضي في الدعوى الأصلية الحكم على المدعى عليها بأدائها للمدعى

تعويضاً قدره 9.360,00 درهم وتحميلها الصائر. وفي الدعوى المقابلة: الحكم على المدعى عليه الفرعي إسماعيل إدريس بإفراغ المحل

موضوع النزاع هو ومن يقوم مقامه مع تحميله الصائر ورفض ما عدا ذلك من الطلبات، استأنفه الطالب فقضت محكمة الاستئناف

بتأييده فيما قضى به مع تميمه ببقاء المكتري بالمحل موضوع الدعوى إلى حين الشروع في الهدم وتحميل المستأنف الصائر. بمقتضى

قرارها المطعون فيه.

حيث ينعى الطاعن على القرار في الوسيلة الأولى عدم ارتكاز الحكم على أساس قانوني وخرق القانون: ذلك أنه يتبين من أوراق الملف

ولاسيما عقد الصدقة المصحح بالإمضاء بتاريخ 31/03/00 أن هذا الأخير لا يخول الصفة لمقاضاته على اعتبار أنه مجرد عقد عرفي ولا

يتوفر على الشروط الواجب توفرها في رسم الصدقة كما أن الإنذار وجه إليه قبل أوانه بحيث كان على المطلوبة أن تتربص مدة ثلاث

سنوات لكون التاريخ المثبت عليه يعتبر بداية العقدة الجديدة. وهذا ما يفقدها الصفة طبقاً للفصل الأول ق م م والفصل 6 من ظهير

24/05/55 وهذا يدل على خرق القانون مما يعرض القرار للنقض.

لكن حيث إنه فيما استدل به في الوسيلة بخصوص عقد الصدقة فإنه لا حق له في التمسك به وإثارته مادام ليس طرفاً فيه وأن ما أثاره

من أنه كان على المطلوبة أن تتربص مدة ثلاث سنوات لتكون لها الصفة في توجيه الإنذار يخص الإنذار الموجه في إطار ظهير

25/12/80 المعلل بسبب الاحتياج لا الإنذار الموجه في إطار ظهير 24/05/55 والمحكمة غير ملزمة بتتبع الأطراف في جميع مناحي

أقوالهم. مما تكون معه الوسيلة بخصوص ذلك على غير أساس. وفيما يخص ما استدل به بشأن الفصل 6 من ظهير 24/05/55 فهو

مبهم وغير واضح فيبقى غير مقبول.

وينعى على القرار في الوسيلة الثانية انعدام التعليل: ذلك أنه لم يرتكز على أساس من الواقع أو القانون سيما وأن المحكمة تغاضت على

مجموعة من القوانين المعالجة لمثل هذه النوازل واعتمدت على مقتضيات الفصل 12 من ظهير 24/05/55 الذي طبقته تطبيقاً ناقصاً

لعدم تميمه بالكيفية المنصوص عليها في ذات الفصل بحيث أنها لم تحكم له بحق الأسبقية في الرجوع إلى المحل بعد إعادة بنائه ولم

تمتعه بمقتضيات الفقرة الثالثة من الفصل المذكور. مما يعرض القرار للنقض.

لكن خلافاً لما يتمسك به الطاعن فإن محكمة الاستئناف عللت قرارها بخصوص حق الأسبقية بما مضمونه « إن حق الأسبقية في الرجوع

إلى المحل بعد إعادة بنائه محفوظ بقوة القانون ولا يستدعي التنصيص عليه في منطوق ذات القرار. وما على المستأنف إلا سلوك

المسطرة بخصوصه « مما تكون معه قد عللت قرارها بشأن ذلك تعليلا كافيا. وركزته على أساس قانوني والوسيلة غير مقبولة لأنها خلاف الواقع.  
لهذه الأسباب  
قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.  
كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.  
وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: حليلة ابن مالك مقررة وجميلة المدور ومليكة بنديان ولطيفة رضا أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.