

**Bail commercial - Aveu judiciaire  
- L'aveu du preneur quant à  
l'identité du local loué fait échec  
à sa contestation du congé  
fondée sur une erreur de  
numérotation (Cass. com. 2011)**

Identification			
<b>Ref</b> 52376	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 1098
<b>Date de décision</b> 20110915	<b>N° de dossier</b> 2010/2/3/1323	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Rejet, Refus de renouvellement, Pouvoir d'appréciation des juges du fond, Numérotation, Identification du bien loué, Défaut de motifs, Contestation du congé, Congé pour démolir et reconstruire, Bail commercial, Aveu judiciaire	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Constitue un aveu judiciaire l'aveu fait par le preneur, dans son action en contestation d'un congé pour démolir et reconstruire, reconnaissant être le locataire du bien objet dudit congé. Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, se fondant sur cet aveu et sur un faisceau d'indices concordants tels que le permis de construire et les plans pour établir l'identité du local loué, écarte la contestation du preneur fondée sur une simple discordance de numérotation. Une telle motivation constitue une réponse suffisante aux moyens des parties, la cour d'appel n'étant pas tenue de suivre les plaideurs dans le détail de leurs arguments lorsque ceux-ci sont inopérants.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء ادعاء الطاعن رجال

(غ.) أنه توصل بتاريخ 2004/9/30 بإنذار بالإفراغ في إطار ظهير 55/5/24 أسسه المدعى عليه امحمد (ف.) على رغبته في هدم المحل وإعادة بنائه وأنه يتقدم بدعواه للمنازعة في أسبابه ملتصقا بالحكم ببطلانه واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل، وتقدم المدعى عليه بمقال يرمي إلى المصادقة على الإنذار والحكم تبعا لذلك على المكتري بإفراغ المحل الكائن (...)، وبعد إجراء خبرة تقويمية للأصل التجاري على يد الخبيرة سعيدة (ش.) والتي خلصت إلى تحديد التعويض الإجمالي في مبلغ 399.552,00 درهم، وبعد انتهاء المناقشة أصدرت المحكمة التجارية حكما برفض الطلب الأصلي، وفي الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذار والحكم تبعا لذلك على الطرف المكتري بإفراغ المحل المكتري مقابل أداء المدعي لفائدة تعويضا يعادل كراء ثلاث سنوات حسب آخر سومة معمول بها وقت الإفراغ مع حقه في البقاء في المحل إلى غاية الشروع الفعلي في أشغال البناء ورفض باقي الطلب استأنفه المكتري وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في وسيلتها الوحيدة بنقصان التعليل ذلك أنه أثار الدفع بعدم جدية السبب لعل أن المطلوب لم يدل برخصة البناء وبتصميم هندسي يخصان العقار موضوع النزاع وان الوثائق المدلى بها تهم عقارا آخر غير العقار موضوع الإنذار ناهيك على أن المحل الذي يستغله الطاعن يحمل رقم ( 9 BISA ) حسب التواصيل المسلمة له من طرف المالك ومن بينها توصيل عن يونيو 08 يحمل رقم 11 وان الإنذار يشير إلى المحل رقم 9 وأن شهادة التقييم المؤرخة في 08/6/2 بناء على طلبه بتاريخ 08/6/24 جاءت غامضة لعدم تبيان انطباق المضمن بها 13/11/9 مع أرقام المحلات القديمة كما أنها لم تحدد أي رقم يخص محل الطاعن ولم تبين هوية وصفة كل مكتر ورقم المحل الذي يشغله إضافة إلى أن رقم 11 يهم محلا تجاريا تابعا لعقار آخر تزاوّل فيه إقرار الطاعن بكونه يكتري المحل مع العلم أنه أدلى بقرارين استئنافيين الأول بتاريخ 08/4/17 تحت عدد 08/1910 والثاني بتاريخ 09/9/29 تحت عدد 09/4578 يهتمان نفس العقار قضيا بعدم قبول طلب المطلوب لنفس المعطيات، ولم ترفع هذا التناقض ولم تجب على دفعه الجديدة فجاء قرارها ناقص التعليل معرضا للنقض.

لكن حيث إن المحكمة ردت الدفع المثار بخصوص عدم تعلق الوثائق المدلى بها بالمحل موضوع الكراء بناء على ملاحظتها عن صواب أن الإنذار وجه للطاعن بعنوان المحل الكائن (...) والذي أقر الطاعن في دعوى المنازعة بالعلاقة الكرائية مع المطلوب في النقض بشأنه، وان التصميم الهندسي ورخصة البناء وشغل الملك العمومي تفيد أن العقار يوجد في زاوية بملتقى زنقة النحاس و زنقة الخليل وهو ما أكده المفوض القضائي في محضر معاینته الذي تضمن معاينة المحلات التجارية الموجودة بزقنة النحاس من بينها المحل الذي يشغله الطاعن، وكذلك شهادة التقييم الصادرة عن السلطات المعنية التي أفادت أن البناية المملوكة للمطلوب موضوع الرسم العقاري عدد C/4551 توجد بزواوية زنقة الخليل مع زنقة النحاس وهذه الأخيرة تحمل الأرقام 9 و 11 و 13 وأنها لما استخلصت من مجمل ذلك أن الوثائق المدلى بها من طرف المطلوب تتعلق بنفس العقار الذي يكتريه الطاعن واعتبرت أن الطاعن في دعوى المنازعة أكد بأن المحل موضوع إنهاء عقد كرائته بالإنذار يكتريه من المطلوب وهو إقرار منه بعلاقته الكرائية مع هذا الأخير بشأن العين المكراة له كيفما كان رقمها تكون قد عللت قرارها بما يعتبر جوابا كافيا عن الدفع المستدل بها أمامها، وهي غير ملزمة بتتبع الأطراف في مناحي أقوالهم غير المؤثرة على اتجاهها الأمر الذي يجعل ما استدلت به الطاعن غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.