

Bail commercial et refus de renouvellement : La simple fermeture du local par le preneur, en l'absence de détérioration avérée, ne constitue pas un motif grave et légitime justifiant le congé sans indemnité d'éviction (CA. civ. Fes 1988)

Identification			
Ref 21154	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Fès	N° de décision 2406/88
Date de décision 06/11/1988	N° de dossier 2136/87	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés محل مهجور, Bail commercial, Congé pour motif grave et légitime, Contradictions d'un constat d'huissier, Défaut d'exploitation du fonds de commerce, Fermeture du local loué, Force probante du procès-verbal de constat, Nullité du congé, Preuve du motif d'éviction, Refus de renouvellement, إخلال بالتزامات, استغلال المحل للغرض الذي أعد له, بطلان الإنذار, رفض طلب الإفراغ, سبب خطير, سبب غير قائم أو مشروع, صيانة المحل, عدم استعمال المحل من طرف المكثري, محضر معاينة, محل مغلق, إنذار بالإفراغ, Absence de préjudice pour le bailleur	
Base légale Article(s) : 11 - 27 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Ne constitue pas un motif grave et légitime, au sens du dahir du 24 mai 1955, la simple fermeture d'un local commercial lorsque le bailleur ne rapporte pas la preuve d'un préjudice en résultant. Le caractère grave de la faute du preneur, justifiant une expulsion sans indemnité, ne saurait se déduire du seul constat d'inactivité.

En l'espèce, la Cour d'appel juge le congé non fondé en écartant le constat d'huissier produit par le bailleur. La juridiction en souligne le manque de force probante, relevant ses contradictions - des lieux clos par des portes en fer ne pouvant être simultanément constatés comme « vides et abandonnés » de l'intérieur - et l'insuffisance d'une observation ponctuelle pour établir une inaction durable.

En conséquence, la faute du preneur n'étant pas établie et, au surplus, aucun dommage causé aux lieux n'étant démontré, le motif du congé est jugé inexistant. La Cour annule l'acte et rejette la demande d'expulsion, rappelant que la charge de la preuve d'une faute grave et du préjudice en découlant incombe au bailleur.

Résumé en arabe

أصل تجاري – إغلاق المحل – سبب خطير موجب للإفراغ دون تعويض – عبء إثبات الضرر (لا)

لا يشكل مجرد إغلاق المحل التجاري من طرف المكثري سببا خطيرا وموجبا للحكم عليه بالإفراغ دون تعويض، ما لم يثبت المكثري أن هذا الإغلاق قد ألحق ضررا بالعقار وجعله غير صالح للاستعمال المعد له.

وفي النازلة، اعتبرت المحكمة أن السبب المعتمد في الإنذار غير قائم لعدم إثبات المكثري حصول أي ضرر بالمحل نتيجة الإغلاق المزعوم. كما أن محضر المعاينة المستدل به جاء قاصرا عن إثبات واقعة الهجر والتخلي، ما دام أن العلم بحالة المحل الداخلية يستلزم دخوله، وهو ما يتناقض مع إثبات كونه مغلقا. وعليه، يقع على المكثري عبء إثبات ليس فقط واقعة الإغلاق، بل كذلك الضرر المترتب عنها حتى ينهض السبب الخطير الموجب لرفض تجديد العقد.

Texte intégral

محكمة الاستئناف بفاس

قرار صادر بتاريخ 06/11/1988

التعليق

حيث يهدف طلب المستأنفة الى التصريح بالغاء الإنذار بالإفراغ المؤسس على الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955 لانعدام السبب الوارد فيه في حين يهدف طلب المستأنف عليهم المضاد الى إفراغ المستأنفة لان السبب المعتمد يعد خطيرا يحرمها من الحصول على أي تعويض وفق الفصل 11 من الظهير المشار إليه أعلاه.

و حيث يلاحظ أساس أن السبب الوارد في الإنذار المطلوب إبطاله يتلخص في إخلال المستأنفة بالتزاماتها و ذلك بصيانة المحل و استغلاله للغرض الذي أعد من اجله مدلين بمحضر معاينة مؤرخ في 1986/5/18 أفادت أن المحل مغلق بأبواب من حديد و فارغ و مهجور و لا يمارس فيه أي نشاط في حين نازعت المستأنفة في صحتها لسبب ملاحظة أنها لازالت تشغل المحل لبيع تذاكير و استقبال البضائع و الزبناء فيه قيام السبب الوارد في الإنذار.

و حيث أن السبب المعتمد في الإنذار رتب عليه المستأنف عليهم رفضه تحديد العقد الكرائي و إفراغ المستأنفة منه لكون هذا السبب هو سبب خطير.

و حيث انه بمراجعة الأسباب التي اعتبرها الظهير 24 ماي 1955 أسبابا خطيرة تحرم المكثري من الحصول على أي تعويض لم يشر الظهير المذكور إلى أن إغلاق المحل و عدم استعماله من طرف المكثري يعد سببا خطيرا.

و حيث انه و على فرض الاخذ بما ورد في المشاهدة فان مامور الإجراء أكد أن المحل مغلق ببابين من حديد و هذا دليل على انه مصان كما أن القول بأنه مغلق ببابين من حديد يتناقض مع ما أورده من كونه فارغ و مهجور إذ أن العلم بذلك يقتضي الدخول الى المحل و التأكد من كونه بالفعل فارغ و مهجور كما أن الجزم بذلك يقتضي استمرارا في الوقوف عليه من الفينة و الاخرى قصد التأكد من عدم إدخال البضائع إليه و وقوف شاحنات لنقل المسافرين به و في ساعات العمل و غيرها و هو أمر غير حاصل و أن المستأنفة أكدت أن الأمر يتعلق بمراب و قد تأكد ذلك من عقد الكراء و أنها تضع فيه شاحناتها المعدة لنقل المسافرين هذا دليل على استعماله هذا مع العلم ان الذي اكد لمأمور التنفيذ أن المحل فارغ منذ ثلاث سنوات لم يذكر اسمه و لا مركزه الى المستأنفة حتى يتأتى تقديم تصريحه بصفة جدية.

و حيث أن مأمور التنفيذ لم يشر في المشاهدة إلى أن إغلاق المحل على فرض قيامه ترتبت عليه أضرار بالمحل المكترى بشكل لم يعد صالحا للغرض الذي اعد من اجله كما ان المستأنف عليهم لم يثبتوا حصول ضرر بالمحل و ان تعليق ورثة لبيع المحل لا يمكن القول معه بثبوت السبب ما دام من حق المستأنفة التصرف في أصلها التجاري بالبيع او غيره.

و حيث انه يتضح مما سبق ان السبب المعتمد غير قائم او مشروع او خطير مما يقتضي معه التصريح بأن الإنذار باطل ورفض طلب المستأنف عليهم.

و حيث يتحمل الخاسر المصروفات.

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف و هي تقضي علنيا حضوريا انتهائيا

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد ببطالان الإنذار بالإفراغ المؤرخ في 1988/3/28 و الحكم من جديد برفض طلب المستأنف عليهم و تحميلهم المصاريف ابتدائيا و استينافيا.

كما تقرر إرجاع تنفيذ هذا القرار إلى المحكمة التي أصدرت الحكم المستأنف.