

**Bail commercial - La conclusion
d'un accord de résiliation
amiable prévoyant une indemnité
d'éviction prive d'effet le congé
pour non-paiement de loyers
délivré par le bailleur (Cass.
com. 2020)**

Identification			
Ref 44841	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 526/2
Date de décision 20201203	N° de dossier 2017/2/3/2114	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation amiable, Rejet, Nullité, Non paiement des loyers, Indemnité d'éviction, Force probante, Congé, Bon pour accord, Bail commercial, Accord transactionnel	
Base légale Article(s) : 431 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant souverainement constaté l'existence d'un accord écrit, signé par le bailleur et portant la mention « bon pour accord » valant acceptation de son contenu, par lequel les parties convenaient de la résiliation du bail commercial en contrepartie du versement d'une indemnité d'éviction au preneur, une cour d'appel en déduit à bon droit que cet accord se substitue au contrat de bail initial. Par conséquent, elle juge légalement que le bailleur ne peut plus valablement délivrer au preneur un congé fondé sur le non-paiement de loyers en application du Dahir du 24 mai 1955, un tel acte constituant un manquement à l'accord transactionnel, et prononce à juste titre la nullité de ce congé.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، 2020/12/03، القرار عدد 2/526، ملف تجاري عدد 2017/2/3/2114

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 2017/10/6 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبيها الأستاذ المنيرة محمد (ر.) إلى نقض القرار رقم 3411 الصادر بتاريخ 2017/6/6 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد: 2015/8206/ 5394.

بناء على مذكرة الجواب المدلى بها من طرف الأستاذ نوفل (ر.) نيابة عن السيد عبد الرحمان (أ.) سنديك التصفية القضائية للشركة المطلوبة في النقض والرامية الى رفض الطلب.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2020/1/9.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/12/03.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما حضرها دفاع الطرفين.

و يعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد أنس لوكيلي وتقديم دفاع الطرفين لملاحظتهما الشفوية وبعد الاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق حجزت القضية للمداولة.

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن المدعية (ك. س.) تقدمت بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تكتري من المدعى عليها المحل التجاري رقم 2 MS الكائن (...) بسومة شهرية قدرها 40232 درهم، و أنها توصلت بتاريخ 2014-3-27 بإنذار في إطار الفصل 27 من ظ 24 ماي 1955 من أجل أداء واجبات الكراء المتخلدة بزمتهما و البالغة 402.320.00 و ذلك عن المدة ما بين فاتح يوليوز 2013 الى غاية أبريل 2014 و أنها تقدمت بمسطرة الصلح انتهت بالإشهاد برفض الصلح و تجديد العقد و أنها تنازع في أسباب الإنذار الذي توصلت به بناء على أنها غير مدينة بأي مبلغ مالي باعتبار أنه سبق لها ابرام اتفاق مع المدعى عليها تنازلت بمقتضاه عن حقها في كراء المحل التجاري مقابل أداء المدعى عليها تعويضا عن الإخلاء بمبلغ 2.500.000.000 درهم و تقدمت المدعى عليها بطلب مضاد تلمس فيه الحكم على المدعية بأداء مبلغ 40232 درهم كراء المدة المذكورة أعلاه مع المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعية والتصريح بإفراغها من المحل موضوع الدعوى، و تقدمت المدعية بمذكرة جوابية مع مقال اضافي عرضت فيه أنها أبرمت اتفاقا مع المدعى عليها بمقتضاه تنازلت عن حقها في الكراء مقابل تعويض مالي وأن المدعى عليها فرضت عليها هذا الاتفاق في اطار ممارستها لحق الامتياز الذي يخوله لها عقد الكراء و التمسست رفض الطلب المضاد، وبخصوص الطلب الاضافي التمسست الحكم على المدعى عليها بتنفيذ الاتفاق المبرم بينهما بخصوص التعويض الذي التزمت به المدعى عليها، وعقبت هذه الأخيرة على الطلب الإضافي بكون ما أدلت به المدعية مجرد مراسلات لا ترقى الى درجة الاتفاق و لا تحمل أي توقيع، و حتى على فرض صحة مزاعمها فإنها تتحدث عن الإعفاء من الواجبات الكرائية عن المدة ما بين فبراير 2013 و يونيو 2013 وليس المدة موضوع الإنذار ليصدر الحكم بأداء المدعى عليها (ك. س.) لفائدة المدعية فرعيا مبلغ 402320 درهم كراء المدة ما بين يوليوز 2013 و أبريل 2014 و تعويض عن التماطل و بفسخ عقد الكراء وإفراغ المدعى عليها من المحل موضوع الدعوى و رفض باقي الطلبات استأنفته المدعى عليها لتصدر محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي بالغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد في الطلب الأصلي ببطلان الإنذار بالإفراغ و في الطلب الاضافي الحكم على المستأنف عليها بتنفيذ مقتضيات الاتفاق المبرم بتاريخ 20-5-2013 بخصوص التعويض عن إخلاء المحل التجاري و هو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الوحيدة للطعن بالنقض:

حيث تعيب الطالبة على القرار المطعون فيه عدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل بدعوى أنها أثارت أمام محكمة الموضوع أن الوثيقة المدلى بها والتي سميت التزاما هي صورة شمسية لا حجية لها مادام أنها غير مطابقة للأصل و لا تحمل توقيعها أو من يمثلها، وأن المحكمة لم تجب على هذا الدفع و لم تناقش ما أثارته واعتمدت في قرارها على صورة شمسية مشكوك فيها و يظهر من ظاهرها أنها تحمل خاتم وتوقيع المطلوبة و لا أثر فيها لتوقيعها وأن المحكمة خرقت مقتضيات الفصل 440 من ق ل ع و المادة 50 من ق م م حينما أضفت على تلك الصورة الشمسية صفة الورقة العرفية واعتمدها في الإثبات، كما أن المحكمة قضت ببطلان الإنذار الموجه للمطلوبة في اطار الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955 و عدم قبول طلب الأداء والإفراغ بعله ان العلاقة الكرائية أصبحت منعقدة بين الطرفين بمقتضى الاتفاق المبرم مع أن الملف خال مما يفيد أن المطلوبة سلمت المحل المكترى أو عرضت مفاتيحه ، وأن سند تواجد المطلوبة هو عقد الكراء الذي لا زال قائما و لم يثبت أنه فسخ بأحد الأسباب الموجبة للفسخ، فإلغاء أو تعديل عقود الكراء يقتضي احترام مبدأ توازي الإجراءات والشكليات و الذي يفيد أن أي تعديل أو إلغاء لتصرف قانوني يجب أن يتم بنفس الطريقة التي أبرم بها ، فضلا على كون عبارة Bon pour accord قد تم تأويلها بشكل خاطئ فهي لا تعني الموافقة القطعية بل تترجم ب في انتظار الموافقة – أي أن الأمر يتعلق بموافقة مبدئية في انتظار إبرام عقد الموافقة النهائية ومن جهة أخرى فان المحكمة خرقت مقتضيات الفصل 528 من ق م م لعدم مراقبتها أداء الرسوم القضائية عن المقال الإضافي الذي تقدمت به المطلوبة، ويكون بذلك القرار غير مرتكز على أساس و فاسد التعليل مما يعرضه للنقض.

لكن حيث إنه وخلافا لما أثارته الطالبة من كون الوثيقة التي اعتمدها المحكمة هي مجرد صورة شمسية فانه بالرجوع الى مذكراتها المدلى بها خلال المرحلة الاستئنافية فان أوجه دفاعها بخصوص الوثيقة الصادرة عنها والمؤرخة في 20-5-2013 أنصبت أساسيا على كون المدلى به لا يرقى الى درجة اعتباره اتفاقا لكونه لا يتضمن تحديدا للالتزامات الطرفين كما أنه غير موقع بين الطرفين بالشكل الذي يحدده القانون، وبالتالي فإنها لم يسبق لها أن دفعت بكون الوثيقة المذكورة هي مجرد صورة شمسية لا يمكن اعتمادها في الإثبات بل إن هذا الدفع انصب فقط على الوثيقة التي تحمل عبارة مذكرة داخلية وهي الوثيقة التي لم تعتمدها المحكمة في تعليلها و لا يضيرها عدم الجواب عما أثير بخصوصها ما دام أن قضاءها لم يؤسس عليها ، و يبقى موقف المحكمة التي اعتبرت أن الوثيقة المؤرخة في 20-5-2013 هي حجة عرفية على اتفاق الطرفين على منح المكترية تعويضا عن إخلاء المحل التجاري محدد في مبلغ 2500.000.00 درهم وإعفاء من واجبات الكراء في حدود مبلغ 174.460,00 د سليما خاصة وأن الطالبة لم يسبق لها أن أنكرت صدورها عنها كما يشترط الفصل 431 من ق ل ع ، كما أنها تتضمن توقيعها و عبارة bon pour accord وهو ما يعتبر قبولا منها لمضمونها ، وان المحكمة لما قضت ببطلان الإنذار الموجه للمطلوبة في اطار ظهير 1955 بعد ان ثبت لها أن ممارسة الطالبة لحق الامتياز الممنوح لها بمقتضى الكراء يمنح المطلوبة بصفتها مكترية تعويضا عن إخلاء المحل التجاري موضوع الدعوى بمبلغ 2.500.000 درهم و اعفاء بمبلغ 175.780 درهم عن واجبات الكراء تكون قد ركزت قرارها على أساس من القانون باعتبار أن ترتيب الآثار القانونية لهذا الاتفاق يقتضي من الطالبة العمل على تنفيذه خاصة وان إخلاء المحل المكترى رهين بحصول المكترى على التعويض المتفق عليه و ليس العكس كما جاء في الوسيلة ، ويبقى بذلك لجوء هذه الأخيرة لتوجيه إنذار الأداء والإفراغ للمطلوبة في إطار ظهير 1955 بعد تاريخ الوثيقة المذكورة لا يرتكز على أي أساس و يعتبر تجاوزا لما تم الاتفاق عليه من منح تعويض للمطلوبة مقابل التخلي عن عقد الكراء، ويكون قرارها قد ردا كافيا عما أثير في الوسيلة وما استدل به غير جدير بالاعتبار ، و بخصوص ما أثارته الطالبة حول عدم أداء الرسوم القضائية عن المقال الإضافي الذي تقدمت به المطلوبة فهو مما لم يسبق إثارته أمام محكمة الاستئناف و لا يمكن قبول هذه الإثارة لأول مرة أمام محكمة النقض لاختلاط الواقع فيه بالقانون و يكون هذا الفرع من الوسيلة غير مقبول ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.