Bail commercial : La pluralité de contrats de bail portant sur des locaux distincts impose la notification d’un congé pour chacun d’eux (Cass. com. 2005)

Identification			
Ref 19207	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 856
Date de décision 27/07/2005	**N° de dossier** 1218/3/2/2004	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		**Mots clés** هدم وإعادة البناء, نقض وإبطال, عقد الكراء, تعليل فاسد, بطلان الإنذار, إنذار مستقل, إنذار بالإفراغ, أصلين تجاريين, Vice de motivation, Unicité du congé, Pluralité de baux, Notification d'un congé distinct pour chaque bail, Indépendance des contrats de bail, Congé pour démolition et reconstruction, Cassation, Bail commercial	
Base légale Article(s) : - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal		**Source** Revue : مجلة المحامي | N° : 49	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la pluralité de contrats portant sur des locaux distincts impose au bailleur de délivrer un congé spécifique pour chaque bail.

La Cour Suprême censure le raisonnement des juges du fond qui avaient validé un congé unique visant à mettre fin à deux baux commerciaux distincts. La Cour suprême juge ce raisonnement erroné, rappelant que la validité d'un congé s'apprécie au regard du contrat de bail qu'il entend résilier, et non au regard de l'unicité des parties ou du motif de résiliation invoqué, en l'occurrence la démolition et la reconstruction.

Dès lors, chaque contrat de bail devant faire l'objet d'un congé indépendant, la décision qui valide un congé global pour plusieurs baux est entachée d'une motivation viciée et encourt la cassation.

Résumé en arabe

العبرة في توجيه الإنذار بالإفراغ في إطار ظهير 24 ماي 1955، عند تعدد عقود الكراء بين نفس الأطراف، لا تكمن في وحدة طرفي العقد أو وحدة السبب الذي بني عليه الإنذار، وإنما في التحديد الدقيق للعقد المراد إنهاؤه.

يقتضي ذلك بالضرورة تخصيص إنذار مستقل لكل عقد كراء على حدة، نظراً للأثر القانوني الذي ينتجه كل إنذار بصفة مستقلة. وبناءً عليه، يُعَد القرار الذي يصادق على إنذار واحد لإنهاء عقود كراء متعددة مؤسساً على تعليل فاسد، مما يعرضه للنقض.

Texte intégral

القرار عدد : 856، المؤرخ في : 27/7/2005، ملف تجاري عدد : 1218/3/2/2004

بتاريخ : 27/7/2005، إن الغرفة التجارية القسم الثاني بالمجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 29/7/04 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ عبد الصادق (أ. م. ل.) والرامي إلى نقض القرار 1277 الصادر بتاريخ 3/6/04 في الملف رقم 947/04 عن محكمة الاستئناف بمراكش.

بناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 15/4/05 من طرف الأستاذ عبد الله (ش.) نيابة عن المطلوب في النقض الرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 8/6/2005 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 13/7/2005.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة لطيفة رضا.

والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة ايدي لطيفة.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 3/6/04 في الملف 947/1/04 تحت رقم 1277 أن الطاعن عبد المالك (أ. ر.) تقدم بمقال سجل بتاريخ 5/6/03 جاء فيه أنه يملك الأصلين التجاريين رقم 44 و 45 بزنقة يوغسلافيا بمراكش جليز الأول عبارة عن مطعم والثاني عبارة عن مقهى وأنه بتاريخ 14/03 توصل بإنذار بالإفراغ من أجل

الهدم وإعادة البناء فتقدم بدعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه لذلك يتقدم بالدعوى من أجل المنازعة في الانذار بعلة، أنه وجه بالنسبة لمحلين مع أن العناصر المادية والمعنوية للأصلين التجاريين موضوع النزاع يختلفان سواء من حيث قيمة كل أصل أو من حيث نوعية التجارة الممارسة فيهما مع أنه كان على المكري توجيه إنذارين كل إنذار خاص بمحل ثم أن السبب المعتمد غير جدي ملتمسا التصريح ببطلان الإنذار واحتياطيا تعيين خبير لتحديد القيمة الحقيقية للأصلين التجاريين الكائنين بالمحلين موضوع النزاع. والحكم ببقائه بالمحلين إلى حين الشروع في البناء وان يكون الإفراغ مقرونا بالتعويض المستحق وحفظ حق الأسبقية في الكراء بعد إعادة البناء. وبعد جواب المدعى عليه مدليا بالتصميم ورخصة البناء وتقديمه لمقال مضاد التمس من خلاله المصادقة على الإنذار والحكم بإفراغ المكترى من المتجرين مقابل تعويض لا يقل عن ثلاث سنوات بالقيمة الكرائية الحالية. أصدرت المحكمة الابتدائية حكما بقبول الطلب الأصلي باستثناء ما تعلق منه بطلب حفظ حق الأسبقية في الكراء بعد إعادة البناء وبرفض طلب إبطال الإنذار بالإفراغ ولأحقية المدعى في الحصول على تعويض عن الإفراغ قدره 39600.00 درهم يؤدى قبل إفراغ العين المكراة، وبالنسبة للطلب المضاد المصادقة على الإشعار بالإفراغ والحكم على المدعى عليه بإخلاء المحلين رقم 44 و46 مقابل توصله بالتعويض المشار إليه. وبعد استئنافه من طرف المكتري أيدته محكمة الاستئناف مع تعديله بتحديد التعويض عن الإفراغ في مبلغ 48.600 درهم وتأييده في الباقي.

حيث يعيب الطاعن على المحكمة في الوسيلة الثانية انعدام التعليل بدعوى أنها أوردت في تعليلها « أنه لا مبرر لبعث انذارين اثنين ما دام أن عقد الكراء قائم بين الطرفين والسبب المبني عليه الإنذار واحد » وهو تعليل فاسد ذلك أن القانون الزم المكري بأن يبعث الإنذار تبعا لعدد المحلات المكراة وعدد المكرين حتى لا يندثر أصل من الأصول التجارية المكراة بإدماج أحدهما ضمن الآخر وفي النازلة فإن الطاعن يملك محلين تجاريين لكل محل حقوقه سواء ما تعلق بحق الكراء أو الزبائن فكان يتعين على المكري أن يبعث بإنذار مستقل بكل محل على حدة ليتمكن الطاعن من ممارسة إجراء الصلح في كل واحد على حدة ولينازع في الأسباب التي أسس عليها كل إنذار وان المحكمة لما اعتمدت على الحيثية المذكورة تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا مما يستوجب نقضه.

حيث ثبت صحة ما عابته الوسيلة على القرار ذلك أنه لما كان الثابت من وثائق الملف ومن مناقشة القضية كما هي معروضة على قضاة الموضوع أن الطاعن تمسك بكونه يكتري محلين تجاريين بسومتين مختلفتين كل منهما مستقل عن الآخر الأمر الذي لم ينازع بشأنه المطلوب في النقض.

ولما كانت العبرة في توجيه إنذار بإنهاء عقد الكراء في إطار ظهير 24/5/55 ليس لوحدة الطرف المكري والمكتري ووحدة السبب المؤسس عليه الإنذار وإنما العبرة بتحديد عقد الكراء المراد إنهاؤه والذي يجب أن يخصص له إنذار مستقل باعتبار الأثر القانوني الذي ينتج عن كل إنذار على حدة بوضع حد لعقد الكراء والمرتبط بمدى احترام مدة العقد واحترام مهلة التنبيه...

فإن المحكمة لما عللت قرارها بما مضمنه « انه لا مبرر لبعث انذارين اثنين ما دام أن عقد الكراء قائم بين الطرفين والسبب الذي بني عليه الإنذار واحد ». تكون قد جعلت قرارها معللا تعليلا فاسدا مما يستوجب نقضه.

وحيث إن حسن سير العدالة يقتضي إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة لتبت فيه طبقا للقانون وبهيئة أخرى وعلى المطلوب في النقض الصائر.

كما قرر إثبات حكمه 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 الرحمن مزور والمستشارين السادة : لطيفة رضا مقررة وجميلة المدور ومليكة بنديان

وحليمة بنمالك أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة ايدي لطيفة وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.