Bail commercial : La tacite reconduction d’un bail à durée déterminée le transforme en contrat à durée indéterminée, autorisant le bailleur à donner congé à tout moment (Cass. com. 2020)

Identification			
Ref 45257	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 289/2
Date de décision 20200723	**N° de dossier** 2018/2/3/1071	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		**Mots clés** قرارات محكمة النقض, Tacite reconduction, Rejet, Préavis, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Droit de reprise, Contrat à durée indéterminée, Continuation du bail, Congé, Bail commercial, Bail à durée déterminée	
Base légale Article(s) : 6 - 10 - 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

Il résulte de l'article 6 du Dahir du 24 mai 1955 que, faute de congé donné par le bailleur à l'échéance d'un bail commercial à durée déterminée, celui-ci se poursuit pour une durée indéterminée. Par conséquent, approuve sa décision la cour d'appel qui, ayant constaté que le locataire s'était maintenu dans les lieux après l'expiration du terme contractuel, en déduit que le bail s'est transformé en contrat à durée indéterminée et que le bailleur était en droit de donner congé à tout moment, sous réserve de respecter le délai de préavis légal.

Use en outre de son pouvoir souverain d'appréciation la cour d'appel qui, s'estimant suffisamment éclairée par un premier rapport d'expertise pour fixer le montant de l'indemnité d'éviction, refuse d'ordonner une contre-expertise.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الثاني، القرار عدد 2/289، المؤرخ في 2020/07/23، ملف تجاري عدد 2018/2/3/1071

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/06/04 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ أحمد (ع.) الرامي إلى نقض القرار رقم : 558 الصادر بتاريخ 2018/01/31 في الملف رقم 2017/8206/1328 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

بناء على مذكرة الجواب المودعة بتاريخ 2018/11/19 المدلى بها من طرف المطلوبة في النقض بواسطة نائبها الاستاذ احمد (ز.) الرامية الى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2020/6/28.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/07/23.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة خديجة الباين والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الشركة الطالبة قدمت بتاريخ 2016/1/14 مقالا الى المحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أنها بتاريخ 2015/9/23 توصلت من المطلوبة بإنذار في إطار ظهير 1955/5/24 من أجل إفراغ المحل التجاري الذي تكتريه وذلك بعلة الاستعمال الشخصي وأن دعوى الصلح انتهت بالفشل ملتمسة إبطال الإنذار لتوجيهه خلال سريان مدة العقد ولعدم تضمينه أجل ستة أشهر ولانعدام صفة باعثته والمبعوث اليها. كما التمست إجراء خبرة لتحديد التعويض عن فقدان الأصل التجاري، وبعد جواب المدعى عليهما وتقديم طلب مضاد رام الى المصادقة على الإنذار وإفراغ المكترية من محل النزاع قضت المحكمة في الطلب الأصلي ببطلان الإنذار المبلغ للمدعية ورفض الطلب المضاد بحكم استأنفته الشركة الطالبة أصليا والمطلوبة فرعيا، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير محمد ينبوع (ب.) الذي أودع تقريره بالملف انتهى فيه الى اقتراح مبلغ 1.151066 درهم كتعويض عن الإفراغ ألغته محكمة الاستئناف التجارية فيما قضى به وحكمت من جديد بالمصادقة على الانذار المبلغ للمكترية وإفراغها من محل النزاع ومن يقوم مقامها مقابل تعويض قدره 1.151066 درهم ورفض باقي الطلبات وذلك بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلتين الأولى والرابعة بفساد التعليل وانعدامه وخرق القانون (الفصل 6 من ظهير 1955/5/24) ذلك أن الطلب المضاد المقدم من المطلوبة المتعلق بالمصادقة على الإنذار جاء معيبا وغير مرفق بالإنذار المطلوب المصادقة عليه وكذلك الطالبة التي لم ترفق مقالها بالطعن في الإنذار بهذا الأخير مما حال دون تأكد المحكمة من علامة الانذار من الناحية الشكلية. كما أن المحكمة لم تتأكد من سلوك باعثته لجميع المساطر القانونية اللازمة قبل طلب المصادقة عليه ورفع دعوى الصلح داخل الأجل القانوني، وأن الطالبة أدلت بمقرر عدم نجاح الصلح الذي كان من المفروض أن تدلي به المطلوبة وكذلك بما يفيد تبليغه للطالبة وكان على محكمة الاستئناف قبل المصادقة على الإنذار التأكد من هذه الإجراءات مما يجعل قرارها منعدم التعليل. كما أنه بالرجوع الى شهادة

الملكية العقارية للمحل المراد افراغه تبين أنه على ملكية المطلوبة السيدة بديعة (م.) والحال أن الطلب والمقال الاستئنافي مقدم من طرف المطلوبة مليكة (م.) والتي وجهت الإنذار الذي يجب أن يوجه من قبل المكريتين معا. والمحكمة صادقت على الإنذار دون أن تعلل سبب قبولها للدعوى. فتكون قد خرقت القانون مما يعرض قرارها للنقض.

لكن حيث إن ما ضمن بالوسيلتين لم يسبق للطاعنة إثارته أمام محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه وأن عرضه لأول مرة أمام محكمة النقض غير مقبول لاختلاط الواقع فيه بالقانون مما يجعل ما بالوسيلتين غير مقبول.

وتعيب الطاعنة القرار في الوسيلتين الثانية والثالثة مجتمعتين بخرق القانون (الفصلان 6 و 10 من ظهير 1955/5/24 والفصل 230 من ق ل ع والمادة 38 من القانون 16-49) ذلك أن محكمة الاستئناف عللته <> وأنه بالرجوع الى عقد الكراء المدلى به يتبين أنه تم الاتفاق فيه في بند " المدة " على أنه يسري عقد الإيجار المذكور كما هو متفق عليه لمدة ثلاث سنوات – ستة – تسعة 3-6-9 كاملة ومتتالية تبتدئ من 1988/5/1 وتنتهي في 1997/5/1 والعقد المذكور يجدد باتفاق ضمني لنفس المدة >> وكما هو واضح فإن تاريخ سريان العقد هو 1988/5/1 وتم تجديده لثلاث مرات أولها ماي 1997 قابلة للتجديد ضمنيا لنفس المدة والثانية في ماي 2006 والثالثة في ماي 2015 وستنتهي في ماي 2018 أو ماي 2021 أو ماي 2024 علما بأن التوصل بالإنذار كان في 2015/9/23 وباحتساب أجل 6 أشهر التي تبتدئ من تاريخ التوصل بالإنذار يكون إفراغ المحل حسب الانذار مفترضا في 2016/3/23 وبذلك فإن التنبيه بالإخلاء وجه داخل مدة العقد ويبقى غير منتج لأي أثر وأن محكمة الاستئناف في تعليلها اعتمدت الفقرة الأولى من الفصيل المسمى " مدة " من عقد الكراء وتجاهلت الفقرة الثانية من الفصل المذكور التي تنص صراحة أن العقد يتجدد وباتفاق ضمني لنفس المدد المذكورة أعلاه. وأنه بخلاف ما جاء في تعليل القرار لما اعتبر العقد مسترسلا ويحق للمكري توجيه الإنذار دون التقيد بأجل 6 أشهر وتكون قد خرقت بنود العقد والفصل 230 من ق ل ع مضيفة أن المادة 38 من القانون 16-49 تنص على أن أحكام هذا القانون تطبق على عقود الكراء الجارية وعلى القضايا غير الجاهزة للبت فيها دون تجديد للتصرفات والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخوله حيز التنفيذ. وأن الحكم الابتدائي صدر في إطار ظهير 1955/5/24 مما ينبغي أن تطبق محكمة الاستئناف هذا الظهير أثناء نظرها في هذا الملف الذي ينص في الفصل 10 منه على أنه يحق للمكري رفض تجديد العقد إلا أنه اذا استعمل هذا الحق فيكون عليه أن يؤدي للمكتري المطلوب منه الإفراغ تعويضا يعادل ما لحقه من الضرر الناجم عن عدم تجديد العقد ويلزم المحكمة وقت تحديد قدر التعويض أن تعتبر ما سيلحق المكتري من الخسائر وما سيفقده من أرباح بسبب إضاعة حقوقه ويكون قدر التعويض مساويا على الأقل لقيمة الأصل التجاري اللهم إلا إذا أثبت المكري أن الضرر أخف من القيمة المذكورة وأن محكمة الاستئناف أمرت بإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري عابت عليها الطالبة كون الخبير اعتمد في إنجازها معايير المادة 7 من القانون رقم 16-49 والحال أن هذا القانون لم يكن قد دخل حيز التنفيذ عند صدور الحكم الابتدائي . وبالتالي كان على الخبير اعتماد الفصل 10 من ظهير 1955/5/24. كما أن الخبير لم يأخذ بعين الاعتبار الأضرار والخسائر التي ستلحق بالطالبة كما حددها الفصل 10 من الظهير وقدر تعويضا غير مناسب للأصل التجاري وأساسا الحق في الكراء الذي يساوي وحده قيمة التعويض المحكوم به عدة مرات بل انها أجرت خبرة حرة حددت التعويض في مبلغ يفوق بكثير المحدد من قبل الخبير ينبوع (ب.) وأن المحكمة لم تكن على صواب لما رفضت اجراء خبرة مضادة طبقا للفصل 10 ولم تهتم بكل ما قدمته من وثائق وملاحظات ودفوع خصوصا الخبرة التي أدلت بها والتي حددت التعويض في مبلغ 8.000.000 درهم مما يعرض القرار للنقض.

لكن حيث ان الفصل السادس من ظهير 55/5/24 نص على أنه في حالة عدم توجيه المكري إشعارا بالإخلاء للمكتري فإن العقد المحدد المدة الذي حل أجله يستمر لما بعد هذا الأجل لمدة غير محددة، وعندما يستمر عقد الكراء بعد انتهاء الأجل المحدد لانتهائه يجوز للمكري أن يوجه للمكتري الإشعار بالإخلاء في أي وقت شريطة احترام أجل ستة أشهر وأن المحكمة لما ثبت لها من مراجعة عقد الكراء أنه أبرم لمدة ثلاث سنوات ثم ستة وتسعة أعوام ابتداء من شهر ماي 1988 اعتبرت عن صواب أن استمرار المكترية في شغل المحل المكترى الى ما بعد مرور مدة الكراء المتفق عليها والتي تنتهي في 97/5/1 يجعل عقد الكراء مسترسلا بين الطرفين عملا بالفصل المشار اليه ويبقى من حق المكرية توجيه الإنذار بالإفراغ للمكترية في أي وقت كان مع التزامها باحترام أجل ستة أشهر قبل إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ وهو ما تمت مراعاته من طرف المكرية التي لم تتقدم بدعوى المصادقة على الإنذار إلا بتاريخ 16/5/16 وفي وقت

كانت فيه الطاعنة قد توصلت بالإنذار بالإفراغ بتاريخ 15/9/23. وبخصوص الخبرة فإنه لما كانت الخبرة مسألة تقنية يستأنس بها القضاء فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللته بخصوص التعويض المستحق للمكترية <> تكون قد عللت قرارها بما يوافق المقتضيات القانونية المنصوص عليها في ظهير 1955/5/24، وأنها لما ردت ملتمس الطاعنة الرامي الى إجراء خبرة مضادة بتعليل غير منتقد بالوسيلة والذي جاء فيه <> تكون قد كونت قناعتها من العناصر الواردة بالخبرة التي أمرت بها. وهي بنهجها ذلك تكون قد عللت قرارها بما يعتبر ردا كافيا عن الوسائل المستدل بها أمامها وركزته على أساس وكان ما نعته الوسيلتان غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.