

Bail commercial : L'action en validation de congé pour fermeture du local impose au juge de vérifier le caractère continu de la fermeture (Cass. com. 2022)

Identification			
Ref 43729	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 88/2
Date de décision 03/02/2022	N° de dossier 2021/2/3/213	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Preuve, Motivation des décisions, Loi n° 49-16, Fermeture du local, Constat par commissaire de justice, Congé, Condition de fermeture continue, Cassation, Bail commercial, Action en validation de congé	
Base légale Article(s) : 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de base légale, l'arrêt qui valide un congé délivré au preneur au motif que le local est fermé, sans vérifier si cette fermeture présentait un caractère continu et permanent, condition requise par l'article 26 de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal pour que le bailleur puisse engager une action en validation du congé.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الثاني، القرار عدد 2/88، المؤرخ في 2022/02/03، في الملف التجاري عدد 2021/2/3/213

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2020/11/24 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ مصطفى (ع.) الرامي إلى نقض القرار رقم 4275 الصادر بتاريخ 2018/10/09 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2018/8206/688.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها بالملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 1974/9/28 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2022/01/20.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2022/02/03.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السعيد شوكيب والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أنه بتاريخ 2017/6/5 تقدمت المطلوبة الزوهره (ن.) بمقال إلى المحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أن الطالب يكتري منها الدكان الكائن ب(...) بسومة شهرية قدرها 2200,00 درهم وأنه توقف عن أداء واجبات الكراء عن المدة من ابريل 2016 إلى تم ابريل 2017 إضافة إلى واجب ضريبة النظافة عن نفس المدة وأنها وجهت إليه إنذارا في إطار القانون رقم 16-49 تعذر تبليغه إليه لأن المحل مغلق باستمرار حسب المحضر المؤرخ في 2017/3/17، لأجله تلتبس الحكم عليه بأدائه لها مبلغ 26000,00 درهم الذي عن كراء المدة المذكورة ومبلغ 2640,00 درهم واجب ضريبة النظافة عن نفس المدة وتعويضاً عن التماطل قدره 2000,00 درهم وبإفراغه من المحل المدعى فيه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية.

وأجاب المدعى عليه بأنه لم يتوصل بأي إنذار مما يجعل التماطل غير ثابت في حقه. وبعد تمام الإجراءات صدر الحكم القاضي بأداء المدعى عليه للمدعية مبلغ 26000,00 درهم واجب كراء المدة من ابريل 2016 إلى ابريل 2017 ومبلغ 2640,00 درهم عن واجب ضريبة النظافة عن نفس المدة ومبلغ 2000,00 درهم تعويضاً عن التماطل وبالمصادقة على الإنذار وإفراغه من المحل المدعى فيه هو ومن يقوم مقامه. أيد استئنافياً بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الفريدة للنقض :

حيث ينعى الطاعن على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أن المحكمة المصدرة له اعتمدت مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 16-49 دون أن تتأكد من أن المحل مغلق باستمرار وبناء على ملاحظة عون التبليغ الذي زاره مرة واحدة فقط. في حين أن مقتضيات المادة المذكورة أوجبت إقامة دعوى المصادقة على الإنذار أن يكون المحل مغلقاً باستمرار وأنه للتأكد من ذلك يتعين أن يثبت ذلك بواسطة محضر معاينة قضائية يؤكد فيها المفوض القضائي أنه بعد زيارته للمحل عدة مرات وسؤاله للجيران وجد المحل مغلقاً باستمرار، معه تكون محكمة الموضوع عندما طبقت مقتضيات المادة 26 من القانون 16-49 دون التأكد من واقعة الإغلاق بواسطة معاينة قضائية قد طبقت المادة المذكورة تطبيقاً خاطئاً كما أن الطالب أثار بأنه سبق له أن توصل بإنذار وسلك بخصوصه مسطرة العرض العيني والإيداع وأن المحكمة لم تناقش هذا الدفع ولم تجب عنه مما يكون معه القرار المطعون فيه ناقص التعليل الموازي لانعدامه وعرضة للنقض.

حيث أنه بمقتضى المادة 26 من القانون رقم 16-49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المعدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي فإنه إذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل مغلقاً باستمرار، جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل

المحدد في الإنذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك. المقتضى الذي يستفاد منه أن واقعة الإغلاق التي يتعذر معها تبليغ الإنذار والتي تخول للمكري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ يجب أن تكون دائمة ومستمرة. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي تمسك أمامها الطاعن بأنه يتواجد بالمحل المكروى له باستمرار وردت الدفع بتعليقها الذي جاء فيه < > ودون أن تبرز في تعليقات قرارها ما إذا كان المحل موضوع الدعوى مغلقا باستمرار أم لا تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا يوازي انعدامه عرضة للنقض ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبة الصائر. كما قررت إثبات حكمها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.