

**Bail commercial : le congé pour  
reprise à usage personnel n'est  
pas subordonné à la preuve du  
sérieux du motif (Cass. com.  
2021)**

Identification			
<b>Ref</b> 43960	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 187/2
<b>Date de décision</b> 01/04/2021	<b>N° de dossier</b> 2019/2/3/1239	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Bail, Commercial		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Reprise pour usage personnel, Rejet, Preuve, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Motif du congé, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Fixation de l'indemnité, Expertise judiciaire, Évaluation, Congé, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Il résulte des articles 7 et 27 de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux que le droit du bailleur de donner congé pour reprendre le local à usage personnel est subordonné au seul paiement d'une indemnité d'éviction, et non à la preuve du sérieux de ce motif. Cette dernière exigence ne s'applique qu'aux cas d'éviction sans indemnité ou avec indemnité réduite prévus à l'article 8 de ladite loi.

Par ailleurs, c'est par une appréciation souveraine des éléments de preuve, notamment du rapport d'expertise, qu'une cour d'appel fixe le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur en considération de la valeur réelle des éléments du fonds de commerce et du préjudice subi, sans être liée par le prix d'acquisition dudit fonds.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/187، الصادر بتاريخ 2021/04/01 في الملف التجاري عدد 2019/2/3/1239

بناء على طلب النقض المقدم بتاريخ 2019.04.26 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ السعيد (ع.) الرامي الى نقض القرار رقم : 5513 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2018.11.27 في الملف رقم 2018.8206.3636

وبناء على المذكرة الجوابية المودعة بتاريخ 2020.02.19 من طرف المطلوب في النقض بواسطة محاميه والتي التمس من خلالها الحكم برفض 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 : 2021.03.04

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/04/01.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد حسن سرار والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق

وبعد المداولة وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن المطلوب في النقض أحمد (ب.) تقدم بواسطة دفاعه بتاريخ 2017/07/04 بمقال لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أن المدعى عليه محمد (ح.) يكتري منه محلا تجاريا مخصصا لتجارة الزيتون وأنه وجه إليه إنذارا من أجل الإفراغ بني على رغبته في استرجاع المحل المذكور للاستعمال الشخصي توصل به بتاريخ 2017.03.20 وبقي بدون جدوى ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إليه وإفراغه من المحل الكائن (...) وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لمقال مقابل جاء فيه ان المحل مخصص لبيع الفضة والذهب وأن السبب المؤسس عليه الإنذار غير جدي لكون المدعي يملك محلات تجارية أخرى والتمس الحكم برفض طلبه الأصلي وفي الطلب المقابل بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له مقابل إفراغه من أصله التجاري وبعد تقديم المدعي لمقال إضافي عرض فيه أن المدعى عليه أدلى برسم شراء للأصل التجاري للمحل المدعى فيه بثمن قدره 840.000,00 درهم وان هذا الثمن مبالغ فيه لطبيعة النشاط الممارس به ولعلمه بتفويت مالكي العقار للمحل لفائده وأن الهدف من رفع ثمن شرائه هو منعه من استرجاع محله وان العقد المذكور يبقى سوريا والتمس اعتبار قيمة الأصل التجاري محددة في 150.000,00 درهم مع التصريح ببطلان العقد المذكور واحتياطيا بإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري استنادا للتصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة و بعد إجراء خبرة بواسطة الخبير الحسين (ك.) وانتهاء الإجراءات أصدرت المحكمة حكما قضى بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إلى المكتري محمد (ح.) بتاريخ 2017.03.20 وإفراغه من المحل الكائن (...) مقابل تعويض قدره 335.000,00 درهم يؤديه المكري أحمد (ب.) ويرفض باقي الطلبات استأنفه المحكوم عليه فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث ينعي الطاعن على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل وخرق القانون الداخلي بخرق مقتضيات الفصول 7 و 19 و 26 و 27 من القانون رقم 49.16 بدعوى أن المحكمة مصدرته اعتبرت أن المكري لم يكن ملزما بإثبات صحة السبب الذي بني عليه الإنذار عند تقديم دعوى المصادقة عليه وإن توفره على محلات تجارية أخرى لا يعتبر سببا موجبا لمنعه من استرجاع محله طالما انه مستعد لأداء التعويض الكامل وأن الإفراغ للرغبة في الاستعمال الشخصي لم يرد به نص مماثل يتضمن نفس الشروط المنصوص عليها في المادة 19 من القانون المذكور أعلاه والحال أنه لما كانت المادة 26 من القانون رقم 49.16 قد اشترطت وجوبا تسبب الإنذار الذي

يعتمده المكري حين رغبته في وضع حد للعلاقة الكرائية بما فيه الرغبة في الاستعمال الشخصي والمادة 27 من نفس القانون رتبت صراحة جزاء الرفض في حال تبين للمحكمة المختصة عدم صحة السبب المبني عليه الإنذار دون استثناء يذكر حماية لأصحاب الأصول التجارية فإنه كان يستلزم وجوبا وقبل الفصل في التعويض المستحق له التحقق من جدية السبب المضمن بالإنذار تحت طائلة رفض الطلب مادام المكري قد اختار تسببه بالاستعمال الشخصي كما أن القرار المطعون فيه خلص في تعليقاته إلى أنه لئن كانت الفقرة الأخيرة من المادة 7 من القانون رقم 49.16 تنص على أنه لا يمكن أن يقل التعويض عن الإفراغ عن المبلغ المدفوع مقابل الحق في الكراء فإنه بالرجوع إلى عقد التفويت المؤرخ في 2014.02.27 يتبين أنه تضمن ثمن الشراء بكيفية مجملة دون تمييز بين العناصر المادية وثنم الحق في الكراء لكن لما كانت الفقرة الثانية من المادة 7 من القانون رقم 49.16 قد نصت على أن التعويض يعادل ما لحق المكترى من ضرر ناجم عن الإفراغ فإنه لا يمكن تصور أي تعويض يعادل ما لحق المكترى من ضرر ناجم عن الإفراغ يقل عن الثمن الذي بذله في سبيل شراء أصله التجاري ويفترض وجوبا أن يوازي مبلغ التعويض المحكوم به على الأقل ما أنفقه المكترى في سبيل ذلك وإلا كان مبلغ التعويض غير معادل لما لحقه من ضرر ناجم عن الإفراغ وهو ما يخالف ما ورد في المادة 7 من القانون المذكور مما يجعل القرار خارقا للمقتضيات المحتج بخرقها وفاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه مما يعرضه للنقض.

لكن حيث إنه لما كان القانون المحتج بخرقه رقم 16.49 قد خول للمكري استرجاع محله للاستغلال الشخصي من خلال نص المادة 26 في فقرتها الثانية كما منحه حق إنهاء عقد الكراء من خلال المادة 7 من نفس القانون والتي جعلت هذا الحق مشروطا بمنح المكترى تعويضا عن إنهاء عقد الكراء ويشمل قيمة الأصل التجاري . فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه كانت على صواب لما اعتبرت أن السبب الذي بني عليه الإنذار وهو رغبة المكري في استرجاع المحل المكترى لاستغلاله شخصيا حق يجد سنده في مقتضيات المادة 7 المشار إليها أعلاه والتي لم تنص على إلزام المكري بضرورة إثبات جدية السبب وإنما اكتفت بالتنصيص على حقه في إنهاء عقد الكراء شريطة أداء التعويض للمكترى الذي حدد المشرع إطاره الخاص في المادة 7 من نفس القانون وبالتالي عدم إخضاعه لشرط الإثبات والذي فرضه المشرع من خلال المادة 27 المشار إليها والذي إنما يخص الأسباب الأخرى المحددة في المادة 8 من القانون المذكور والمرتبطة بخطأ المكترى أو بوضعية المحل المكترى ورتبت عن ذلك جدية السبب المبني عليه الإنذار بالإفراغ . الاستعمال الشخصي . المبلغ للطاعن بتاريخ 2017.03.20 و أحقية المطلوب في النقض . المكري . في استرجاعه بعد منح المكترى التعويض الكامل مقابل إفراغه من أصله التجاري في إطار مقتضيات المادة 7 من القانون رقم 16.49 , كما ردت ما تمسك به الطاعن في الفرع الثاني من الوسيلة من أن التعويض الذي يعادل ما لحقه من ضرر يجب أن لا يقل عن ثمن شرائه لأصله التجاري لما قضت بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به بخصوص التعويض المحكوم به استنادا لسلطتها التقديرية آخذة بعين الاعتبار الخبرة المأمور بها ابتدائيا والتي راعت القيمة الحقيقية الحالية للعناصر التي اعتمدها في تحديد التعويض بما في ذلك الحق في الكراء والزبناء والسمعة التجارية ومصاريف نقل النشاط إلى جهة أخرى والتي تعتبر هي الأساس الواجب اعتماده في تحديد التعويض المستحق للمكترى عما لحقه من ضرر ناجم عن الإفراغ وليس عقد شراء الأصل التجاري المحتج به من طرف الطاعن والذي تضمن ثمن البيع الإجمالي للأصل التجاري موضوع النزاع بجميع عناصره بما فيها الحق في الكراء الذي حددت الخبرة قيمته الحالية في مبلغ 220.000,00 قياسا على الثمن الجاري به العمل بالمنطقة المتواجد بها الأصل التجاري موضوع النزاع كما حددت القيمة الحقيقية الحالية لباقي العناصر الأخرى المعتمدة في احتساب التعويض المحكوم به وبخصوص ما ورد في تعليلها من أن التعويض الذي يجب أن لا يقل عن المبلغ المدفوع للمكري هو التعويض المتعلق بالحق في الكراء المنصوص عليه في الفقرة الأخيرة من المادة 7 من القانون رقم 16.49 يعتبر علة زائدة يستقيم القرار بدونها فجاء قرارها على النحو المذكور غير خارق للقانون ومعللا بما يكفي لتبريره ومرتكزا على أساس وكان ما استدل به الطاعن في الوسيلة بفرعها على غير أساس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.