

Bail commercial - Le défaut de bien-fondé du motif invoqué dans le congé n'entraîne pas sa nullité mais ouvre droit au preneur à une indemnité d'éviction (Cass. com. 2014)

Identification			
Ref 52695	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 215/2
Date de décision 20140410	N° de dossier 12/2/3/1442	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Sanction, Refus de renouvellement, Preuve, Nullité (Non), Motif du congé, Indemnité d'éviction, Dahir du 24 mai 1955, Congé, Cassation, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Viole les dispositions de l'article 10 du dahir du 24 mai 1955 la cour d'appel qui prononce la nullité d'un congé avec refus de renouvellement au motif que le bailleur n'a pas prouvé la véracité du grief invoqué. En effet, il résulte de ce texte que le droit du bailleur de refuser le renouvellement du bail est absolu, et que le défaut de bien-fondé du motif du congé n'a pas pour sanction la nullité de celui-ci, mais ouvre seulement droit au profit du preneur au paiement d'une indemnité d'éviction, sauf si l'une des exceptions prévues à l'article 11 du même dahir est établie.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2012/01/19 في الملف رقم 15/2011/4239 ادعاء المطلوب في النقض السيد علي (ك.) ان المدعى عليها الطاعنة السيدة ثورية (ع.) وجهت اليه انذار في اطار ظ 55/5/24 معطل بعدم الأداء وبإحداث تغييرات في المحل المكترى، وأنه تقدم بدعوى الصلح انتهت بفسله، والتمس

بطلان الإنذار لعدم جدية السبب، وأجابت المدعى عليها بمذكرة مع طلب مضاد يرمي إلى تصحيح الإنذار بالافراغ، كما تقدمت بمذكرة أكدت فيها تمسكها بالإنذار واستعدادها لأداء التعويض عن الافراغ في حالة عدم ثبوت صحة السبب المبني عليه والتمست اجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري وتحديد التعويض عن الافراغ، وبعد انتهاء الإجراءات قضت المحكمة التجارية ببطلان الانذار بحكم استأنفته المكريه وأكدت استعدادها لدفع التعويض طبقا للفصل 10 من الظهير المشار إليه أعلاه، وبعد جواب المستأنف عليه قضت محكمة الاستئناف التجارية بتأييده وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث من جملة ما تعيب الطاعنة به القرار سوء تطبيق الفصل 10 من ظهير 55/5/24 وتحريف الواقع وانعدام التعليل، ذلك أنها تمسكت ابتداءً واستئنافياً بحقها في فسخ عقد الكراء، وعبرت عن استعدادها لأداء التعويض الذي تحدده المحكمة مقابل الإفراغ وهذا الحق مطلق وغير مفيد بأي قيد سوى حق المكثري في الحصول على تعويض عن الضرر الذي سيلحقه من جراء الإفراغ، ومحكمة الاستئناف اعتبرت أن ما تمسكت به الطاعنة مردود على اعتبار أن الإنذار المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 09/10/02 بني على سببين هما التماطل في أداء الكراء وإحداث تغييرات وليست هناك أية إشارة الى السبب المتعلق باسترجاع المحل للاستعمال الشخصي، والحال من جهة ان الفصل 10 المشار اليه لا يفيد ما ذهب اليه المحكمة من وجوب ذكر سبب الفسخ ومن وجوب التقييد به، وأنه نص صريح في أن المكري من حقه رفض تجديد عقد الكرائي مهما كان السبب، وإذا ثبت

حيث إنه بمقتضى الفصل العاشر من ظ 55/5/24 يمكن للمكري رفض تجديد العقد، إلا أنه في هذه الحالة يكون ملزماً بأن يؤدي للمكثري تعويضاً عن الافراغ يعادل ما لحقه من ضرر، وحسب الفصل المذكور فإن عدم ثبوت صحة السبب لا يستوجب التصريح ببطلان الإنذار وإنما يجعل المالك للأصل التجاري محقاً في الحصول على التعويض في نطاق الفصل المذكور، ومحكمة الاستئناف التي أيدت الحكم الابتدائي الذي أبطل الإنذار الموجه من الطاعنة الى المطلوب في النقض بعله > تكون قد أولت الفصل المذكور تأويلاً خاطئاً وعللت قرارها بما لا يتماشى مع المبدأ الذي يقرره الفصل العاشر المشار اليه والذي يعطي للمكري الحق في رفض تجديد العقد لا فرق بين حالة أو أخرى، إلا أنه اذا استعمل هذا الحق فإنه يتحمل تعويض المكثري عن الضرر الذي سيلحقه من جراء ذلك ما لم يكن الأمر يتعلق بأحد الأسباب التي ينص عليها الفصل 11 وهي غير حالة النازلة الأمر الذي يستوجب نقض القرار .

وحيث إن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة مصدرة القرار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرة له فيه بهيئة أخرى طبقاً للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر .