

**Bail commercial : Le juge du fond doit examiner tous les motifs du congé invoqués par le bailleur et susceptibles de priver le preneur de son droit à l'indemnité d'éviction (Cass. com. 2020)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 44923	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 472/2
<b>Date de décision</b> 20201112	<b>N° de dossier</b> 2018/2/3/31	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Refus de renouvellement, Obligation de motivation des juges du fond, Motifs graves et légitimes, Manquements du preneur, Indemnité d'éviction, Exonération de l'indemnité d'éviction, Défaut de réponse aux moyens, Congé, Cassation, Bail commercial	
<b>Base légale</b> Article(s) : 345 - 359 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 10 - 11 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de motivation, l'arrêt de la cour d'appel qui, saisie d'un congé en matière de bail commercial fondé sur plusieurs motifs, omet de répondre aux moyens du bailleur tirés de l'existence de motifs graves et légitimes, au sens de l'article 11 du dahir du 24 mai 1955, de nature à le dispenser du paiement d'une indemnité d'éviction, et ne se prononce que sur le droit de reprise du bailleur ouvrant droit à une telle indemnité.

## Texte intégral

محكمة النقض – الغرفة التجارية – بتاريخ 2020/11/12 – القرار عدد 2/472 – ملف تجاري عدد 2018/2/3/31

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2017/11/29 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ ابراهيم (م.) الرامي إلى نقض القرار رقم 3130 الصادر بتاريخ 2017/05/24 في الملف رقم 2016/8206/4669 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

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 : 2020/10/15.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/11/12.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

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

وبعد المداولة وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب قدم بتاريخ 2015/6/12 مقالا الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يكتري من الطالب المحل التجاري الكائن بعنوانه وأنه توصل منه بتاريخ 2014/11/3 بإنذار في إطار ظهير 1955/5/24 من أجل إفراغه بعلته إخلاله بالتزامه التعاقدى وأن دعوى الصلح انتهت بالفشل ملتصا التصريح ببطلان الإنذار لعدم جدية سببه واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل المستحق له عن الإفراغ وحفظ حقه. وبعد جواب المكري وتقديم طلب مضاد رام الى الإفراغ تم إجراء خبرة بواسطة الخبير متقي (ع.) الذي حدد التعويض المستحق للمكترى عن الإفراغ في مبلغ 637.000 درهم، وبعد إدلاء الطرفين بمستنتاجاتهما قضت المحكمة بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمطلوب والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري موضوع الدعوى والحكم على المكري بأداء مبلغ 600.000 درهم تعويضا ورفض الباقي بحكم استأنفه الطالب أصليا والمطلوب فرعيا، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير عبد الرحيم (و.) الذي حدد التعويض عن الإفراغ في مبلغ 496.796 درهم أيده محكمة الاستئناف التجارية مبدئيا مع تعديله بالتخفيض من التعويض المحكوم به عن الإفراغ الى مبلغ 500.000 درهم والصائر بالنسبة وذلك بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث ان من جملة ما يعيب به الطاعن القرار في الوسيلتين الأولى والثالثة خرق القانون ( الفصلان 345 و 359 من ق م ق م والفصل 11 من ظهير 1955/5/24 ) ذلك أن المحكمة مصدرته لم تعلق قضاءها تعليلا واضحا بخصوص الدفع الذي تقدم به بشأن مقتضيات الفصل 11 من ظهير 1955/5/24 وشروط عدم استحقاق المطلوب للتعويض ضمن تعليلها. وأن الفصل 11 المذكور أكد على أنه يمكن للمكري رفض تجديد العقدة دون إلزامه بأداء التعويض وذلك في الأحوال التالية >

حيث ان الثابت من الوثائق المعروضة على قضاة الموضوع أن الإنذار الموجه للمطلوب والمؤرخ في 2014/11/3 تضمن عدة أسباب للإفراغ تنحصر في > وأن المحكمة مصدرته القرار المطعون فيه والتي تمسك أمامها الطاعن بمقتضى مقاله الاستئنافية بعدم استحقاق المطلوب لأي تعويض نظرا للخرقات والتجاوزات التي تجعل أسباب الإفراغ مشروعة وكون النشاط الممارس بالمحل يشكل خطورة

على البناية المهتدة بالانهيار في أي لحظة وعلى ساكنتها . ردت ذلك بعلة أن الإنذار المبلغ للمكثري لئن تضمن عدة أسباب منها التولية بدون موافقة المالك والإضرار بالمحل إلا أنه في آخر الإنذار أعرب المكثري عن نيته في تجديد العقد أي أنه يرغب في استرجاع محله وناقشت القضية في إطار الفصل 10 من ظهير 1955/5/24 دون الجواب عن باقي الأسباب المضمنة بالإنذار وما تمسك به الطاعن كما هو مفصل أعلاه فجاء قرارها ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه مما يعرضه للنقض .  
وحيث أن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة لتبت فيه طبقا للقانون./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه، وبإحالة القضية على نفس المحكمة لتبت فيها طبقا للقانون وهي متركبة من هيئة أخرى وتحميل المطلوب الصائر.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر القرار المطعون فيه أو بطرته..