

Bail commercial : l'engagement contractuel du preneur de libérer les lieux à une date déterminée vaut résiliation amiable et le dispense du formalisme du congé (Cass. com. 2013)

Identification			
Ref 52482	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 204/2
Date de décision 20130404	N° de dossier 2012/2/3/793	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Statuts de la société, Résiliation amiable, Rejet, Pouvoirs du gérant, Opposabilité des actes, Gérant de société, Force obligatoire des contrats, Engagement de libérer les lieux, Dispense de congé, Démission, Dahir du 24 mai 1955, Bail commercial, Avenant au contrat	
Base légale		Source	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour ordonner l'éviction d'un preneur à bail commercial, retient que ce dernier s'est engagé, aux termes d'un avenant au contrat, à libérer les lieux à une date déterminée. Un tel engagement s'analyse en une résiliation amiable du bail qui déroge aux dispositions de l'article 6 du dahir du 24 mai 1955 et dispense le bailleur de délivrer congé.

Est par ailleurs valablement engagée la société par les actes de son gérant, dès lors qu'au moment de leur conclusion, celui-ci était encore en fonction, le délai de préavis de sa démission, prévu par les statuts, n'étant pas expiré.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث، يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبة جمعية (ل. س.) قدمت مقالا الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها أكرت للطالبة الفيلا الكائنة ب(...) بمقتضى عقد كراء مؤرخ في 1994/1/1 التي توقفت عن أداء الكراء لمدة طويلة فتخلد بدمتها ما مجموعه 671.900,94 درهم الى غاية متم نونبر 2004 التزمت بأدائه بمقتضى عقد محرر من طرف الموثقة نادية (ك.) وقد أبرمت عند اتخاذها قرار الخروج من رأسمال الشركة المدعى عليها وتصفية جميع حساباتها وحررت مجموعة من العقود لدى الموثقة المذكورة بتاريخ 2004/12/20 منها عقد ملحق لعقد الكراء تضمن التزام المدعى عليها بإخلاء الفيلا وإرجاعها الى المدعية (المطلوبة) في أجل أقصاه 2005/12/31 مع رفع واجبات الكراء الى 4535 درهم للفترة من 2005/1/1 الى 2005/12/31 مما يعد فسخا لتفاهيا لعقد الكراء بتاريخ 2005/12/31 وأن المدعى عليها لم تحترم التزاماتها.

كما التزمت بمقتضى عقد الكراء عند نهاية السنة باعتبارها مكترية بإخلاء المحلات ونقل الأصل التجاري لشركة (M. C. G. C.) الى عنوان آخر وأنه بحلول فاتح يناير 2006 تصبح المدعى عليها محتلة للمحل دون حق ولا سند وأن السومة الكرائية تعد بمثابة تعويض عن الاحتلال منذ 2006/1/1 الى 2007/3/31 بما مجموعه 68925 درهم، ملتزمة الحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 731.040,94 درهم عن واجبات الكراء الى 2005/12/31 مع الفوائد القانونية ابتداء من 2007/3/7 وأداء مبلغ 68.925 درهم تعويضا عن الاحتلال للمدة من 2006/1/1 الى 2007/7/31 وأفراغها ومن يقوم مقامها من محل النزاع تحت غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير والصائر ومبلغ 70.000 درهم تعويضا عن المطل، وبعد جواب المدعى عليها والتماس إيقاف البت الى حين البت في الدعوى الجنحية موضوع 1955/5/24 والحكم على شركة (م. م. ه. م.) بأداء مبلغ 799.965,94 درهم مع الفوائد القانونية والصائر بالنسبة. استأنفته الجمعية الطالبة فيما قضى به من عدم قبول طلب الافراغ ورفض التعويض عن الاحتلال ورفض التعويض عن التماطل وألغته محكمة الاستئناف التجارية جزئيا فيما قضى به من رفض الطلب الافراغ والتعويض عن التماطل والحكم من جديد على شركة (م. م. ه. م.) بالافراغ من المحل موضوع الدعوى وأداء مبلغ 20.000 درهم تعويضا عن التماطل وأيدته في الباقي وذلك بمقتضى القرار عدد 2009/2362 بتاريخ 2009/4/21 في الملف رقم 14/08/3320 طعننت فيه الطالبة شركة (م. م. ه. م.) بالتعرض واستأنفت فرعيا الحكم الابتدائي موضوع الملف 2007/4551 فيما قضى به من أداء الكراء المتقادم عن المدة الى غاية 2004/11/30 وأصدرت محكمة الاستئناف التجارية القرار المطلوب نقضه والقاضي بقبول التعرض والاستئناف الفرعي شكلا وردهما موضوعا وتأييد الحكم المستأنف.

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الاولى للنقض بفرعها بخرق الفصل 6 من ظهير 1955/5/24 والفصلين 1026 و 1033 من ق ل ع لأن المحكمة الابتدائية سبق لها ان قضت عليها بالأداء وبرفض طلب الافراغ بتعليق سليم على اعتبار أن الأمر يتعلق بأصل تجاري خاضع لظهير 1955/5/24، لا يمكن سلوك مسطرة الافراغ الا في اطار القواعد المنظمة بالظهير، وان محكمة الاستئناف ألغت الحكم المذكور بالتعليق المشار اليه اعلاه وتبنته بعد الطعن بالتعرض، وان الفصل 6 من ظهير 1955/5/24 جاء جازما ونص على أنه <> ومحكمة الاستئناف التجارية لما قضت بقبول الاتفاق المبرم من طرف السيد دانييل (ك.) خارج اطار ما هو موكول له بحكم صفته كمسير ولو كانت له الصفة فإن مقتضيات الفصل 6 من ظهير 1955/5/24 تنص على أنه لا يمكن الالتفات الى أي اتفاق مخالف، وأن المحكمة اعتمدت الاتفاق المخالف واعتبرته يدخل في اطار الفصل 230 من ق ل ع دون الظهير المذكور وأنه بالرجوع الى ملحق عقد الكراء المحرر بين الطرفين الذي اعتمده محكمة الاستئناف فانه ينص على <> وان العقد الأصلي من ضمن مقتضياته المحتفظ بها أنه لا يقع الافراغ الا بعد توجيه انذار بالافراغ 6 أشهر قبل انتهاء العقد ومحكمة الاستئناف لم تراع هذا العنصر واعتمدت ملحق عقد الكراء للقضاء بالافراغ والحال أن هذا الملحق حافظ الطرفان عند إبرامه على مقتضيات الأخرى التي يتضمنها العقد الأصلي مضيئة أنها أثارت أمام محكمة الاستئناف كون المسير المستقيل قبل تفويت الحصص رسالته التي أساسها اقتناء الحصص من طرف السيد موحد (ب.) فإن الاستقالة قدمت على أساس انه بلغ سن التقاعد القانوني، وأن التصرفات التدليسية التي قام بها لفائدته باعتباره شريكا في الشركة المطلوبة لا تدخل في صميم عمل الشركة وهو مخالف لما ينص عليه الفصل 1033 من ق ل ع التي تنص على <> وان التصرفات التي قام بها المسمى (ك.) في العقود التي اسندت اليها المطلوبة في المديونية لا تدخل ضمن غرض الشركة باعتبار انه سلم اعترافا بمجموعة من المبالغ الكرائية التي تقادمت منذ 17 سنة ولم تكن تظهر في محاسبات الشركة الممسوكة بانتظام مما ينم عن غش وتدليس واضحين اضافة الى ان الفيلا لم تكن تتواجد بها الشركة وانما كانت تسكنها موظفة لها علاقة بأحد الشركاء ولا يدخل ذلك في غرض الشركة وان الفصل 1026 من ق ل ع ينص على أنه <> وأن المسير لا يحق له التصرف الا في حدود ما ق يجلب المنفعة للشركة

وان الاعتراف بديون خيالية تقادمت والتنازل عن الحق في الكراء بعد تقديم الاستقالة أكبر دليل على تجاوز المسير لاختصاصاته المخولة له بمقتضى النظام الأساسي للشركة وهو مسؤول عما تجاوزها عملا بالفصل 1044 من ق ل ع الذي ينص على أن < مستشهادة بالقرار عدد 1068 الصادر بتاريخ 1994/4/28 في الملف رقم 07/2280 الصادر عن محكمة النقض حاليا (المجلس الاعلى سابقا).

لكن، لما كان الفصل 6 من ظهير 1955/5/24 بشأن انتهاء عقود كراء المحلات التجارية ينص على < فإن محكمة الاستئناف التجارية وبمقتضى القرار عدد 2009/236 الصادر بتاريخ 2009/4/21 في الملف رقم 14/08/3320 الذي طعنت فيه الطالبة بالتعرض والذي صدر على اثره القرار المطلوب نقضه حاليا علته > وألغت الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم قبول طلب الافراغ لعدة عدم سلوك المسطرة المنصوص عليها في ظهير 1955/5/24 لهذا السبب لم تخرق مقتضيات الظهير المذكور وأثارت الطاعنة بخصوص عدم أحقية السيد دانييل (ك.) في إبرام العقود موضوع التنازل عن عقد الكراء وإقراره بديون تقادمت وأن ما تم كان اضرارا بها وبسوء نية وتجاوز الصلاحية فقد علته > وأن توقيع السيد دانييل على العقود المتنازع فيها كإن بصفته مسيرا للشركة وجميع التصرفات المنجزة من قبله تبقى قائمة ومرتببة لآثارها في غياب ما يفيد ابطالها وان الالتزامات الصادرة عنه تلزم الطاعنة < معتبرة عن صواب ان تصرف ممثلها القانوني السيد دانييل (ك.) كان في اطار صلاحياته المنصوص عليها في قانونها الأساسي فجاء قرارها غير خارق للمقتضيات المحتج بها وكان ما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.