

**Bail commercial - Pluralité de
locaux - La location de deux
locaux distincts par des contrats
séparés impose la délivrance
d'un congé pour chacun d'eux
(Cass. com. 2014)**

Identification			
Ref 52701	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 233/2
Date de décision 20140417	N° de dossier 2013/2/3/1065	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Validité du congé, Quittances de loyer, Pluralité de locaux, Pluralité de contrats de bail, Défaut de base légale, Congé unique, Congé, Cassation, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Dès lors que deux locaux distincts sont loués par le même locataire au même bailleur en vertu de contrats de bail séparés, matérialisés par des quittances et des loyers distincts, un congé doit être délivré pour chacun d'eux. Par conséquent, encourt la cassation pour défaut de base légale l'arrêt d'une cour d'appel qui valide un congé unique visant lesdits locaux, sans tenir compte de la pluralité des relations contractuelles.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب كسائي (ك.) قدم بتاريخ 2012/6/28 مقالا الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يملك العقار الكائن (...) المكون من بناية مستخرج منها عدة دكاكين يكتري المطلوب منها المحليين رقم 135 و 135 بسومة شهرية قدرها 750 درهم توصل منه بإنذار في اطار الفصل 6 من ظهير 1955/5/24 بسبب الهدم

وإعادة البناء وذلك بتاريخ 2011/12/5 وان دعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه ، ملتصقا بالمصادقة على الإنذار المذكور وإفراغ المدعى عليه من محل النزاع رقم 135 ومن يقوم مقامه، وأجاب المدعى عليه بأنه توصل بإنذار بخصوص المحلين رقم 135 و 135 مكرر والمقال يتضمن المطالبة بإفراغ المحل رقم 135 فقط معتبرا ان السبب المعتمد غير جدي ، والتمس بمقتضى مقال مضاد الحكم ببطلان الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل عن فقدان الأصل التجاري ، ثم تقدم المدعي بمقال إصلاحي التمس فيه إفراغ المكتري من المحلين رقم 135 و 135 مكرر وانتهت القضية بصور حكم قضى في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار المذكور وإفراغ الطالب من محل النزاع رقم 135 و 135 مكرر ورفض الباقي وفي الطلب المضاد بأداء المطلوب لمبلغ 27.000 مع إمكانية بقائه بالمحل الى حين الشروع الفعلي في الهدم استأنفه الطالب وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث ان من جملة ما يعيب الطاعن به القرار في الوسيلة الأولى عدم الارتكاز على أساس قانوني. ذلك أنه يكتري من المطلوب محلين تجاريين اثنين يمارس فيهما نشاطين تجاريين الأول تحت رقم 133 مسومة 400 درهم والثاني 135 بسومة شهرية قدرها 360 درهم وانه أدلى رفقة المذكرة المدلى بها بجلسة 2012/8/22 بوصلي للكراء عن شهر يناير 2012 وانه تمسك بمقاله الاستئنافي أنه فقط محلا تجاريا واحدا في حين أن الحكم قضى بالإفراغ من المحلين معا والمصادقة على الإنذار المتضمن محلين اثنين .

حيث ثبت صحة ما عابه الطاعن، ذلك أن الثابت من وثائق الملف المعروضة على قضاة الموضوع ان الإنذار الموجه للطاعن والذي توصل به بتاريخ 2011/12/5 يتضمن إشعاره من اجل إفراغ المحلين الكائنين تحت رقم 135 و 135 مكرر (...)، وان الطالب تمسك ابتداء كونه يكتري المحلين رقم 133 و 135 (...) وأرفق المذكرة المدنى بها لجلسة 2012/8/22 مع المقال المضاد بوصلين أحدهما يتعلق بالمحل 133 وبسومة 400 درهم شهريا والثاني بالمحل رقم 135 بسومة 360 درهم شهريا وكلاهما يتعلقان بشهر يناير 2012، ثم تمسك بذلك بمقتضى مقاله الاستئنافي الذي صدر على إثره القرار المطعون فيه وان محكمة الاستئناف التجارية رغم ثبوت ما ذكر ردت عن غير صواب ما تمسك به الطاعن بتعليقها « ان المحكمة لما قضت بإفراغ المحلين رقم 135 و 135 مكرر فإنها راعت مضمون الانذار الذي تضمنها والذي جاء مطابقا لمقتضيات الفصل 6 من ظهير 1955/5/24 بتنصيبه على المحلين المراد إفراغهما وحددت التعويض المستحق للطاعن وفق سومة 750 درهم للمحليين معا وليس لكل واحد لعدم توفر الوصلين المرفقين بمذكرة الطاعن الجوابية مع مقاله المضاد على ما يثبت السومتين اللذين يدعيهما » واعتبرت خطأ الدعوى مستوفية لشروطها القانونية والانذار مرتكز على سبب وجيه مع أن الأمر خلاف ذلك اذ أنه كلما تعلق الأمر بمحليين مختلفين مكتريين بوصلين وسومتين مختلفتين يتعين توجيه انذار بشأن كل واحد منهما على حدة سيما وأن الطاعن أرفق مقاله الاستئنافي بوصلين بسومتين مختلفتين وهي بنهجها لم تركز قضاءها على أساس قانوني سليم وعرضته للنقض.

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 طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر . كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له ، اثر الحكم المطعون فيه او بطرته.