

**Bail commercial - Reprise pour  
habiter : L'appréciation de la  
preuve du besoin du descendant  
du bailleur relève du pouvoir  
souverain des juges du fond  
(Cass. com. 2019)**

Identification			
<b>Ref</b> 45902	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 219/2
<b>Date de décision</b> 20190425	<b>N° de dossier</b> 2017/2/3/1166	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Reprise pour habiter, Baux		<b>Mots clés</b> Reprise pour habiter, Refus de renouvellement, Preuve, Pouvoir souverain d'appréciation, Nullité du congé, Motif de reprise, Juges du fond, Indemnité d'éviction, Descendant du bailleur, Congé, Condition de besoin, Bail commercial	
<b>Base légale</b> Article(s) : 10 - 16 - 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

En application de l'article 16 du dahir du 24 mai 1955, le droit du bailleur de refuser le renouvellement du bail commercial pour loger un de ses descendants est subordonné à la preuve que ce dernier ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins. Ayant souverainement estimé, au vu des éléments de preuve qui lui étaient soumis, que le besoin du descendant du bailleur n'était pas établi, une cour d'appel en déduit à bon droit que le motif de reprise n'est pas sérieux et prononce la nullité du congé. Elle n'est pas tenue de substituer à cette nullité la condamnation du bailleur au paiement de l'indemnité d'éviction lorsque celui-ci a fondé ses demandes sur la seule validité du motif de reprise.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الثاني، القرار عدد 2/219، الصادر بتاريخ 2019/04/25 في الملف التجاري عدد

2017/2/3/1166

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2017/04/20 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ المامون (ف.) الرامي إلى نقض القرار رقم 6181 الصادر بتاريخ 2016/11/09 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2016/8206/3043.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2019/04/04.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2019/4/25.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2016/8206/3043، أن المدعية سعدية (ب.) تقدمت بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تكتري من المدعى عليه عمر (ش.) المحل التجاري الكائن (...) بمشاهرة 1250 درهم، وأنها توصلت منه بإنذار بالإفراغ بتاريخ 2015/03/06 مبني على التماطل في الأداء والرغبة في إسكان ابنه نور الدين (ش.)، فباشرت دعوى الصلح التي انتهت بعدم نجاحه موضحة بأنها عرضت جميع واجبات الكراء المطلوبة على المدعى عليه، وان واقعة احتياج ابن هذا الأخير للسكن غير ثابتة في النازلة والتمست الحكم ببطلان الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل مقابل الإفراغ، وبعد جواب المدعى عليه بمذكرة مع مقال مقابل يرمي الى المصادقة على الإنذار والحكم بإفراغ المدعية هي ومن يقوم مقامها من المحل المكري، صدر حكم ببطلان الإنذار ورفض الطلب المقابل . استأنفه المدعي فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه .

حيث ينعى الطاعن على المحكمة نقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق مقتضيات الفصل 16 من ظهير 24 ماي 1955، بدعوى أن الإنذار موضوع الدعوى بني على سببين : التماطل في الأداء والإفراغ من أجل إسكان ابنه نور الدين (ش.)، وأنه اذا كان السبب الأول أصبح غير ذي موضوع لوقوع الأداء، فان السبب الثاني المبني على الاحتياج لازال قائما، وإثبات واقعة الاحتياج استدلت الطاعن بوصول كراء يثبت سكن ابنه نور الدين عند الغير، ومحضر معاينة واستجواب لإثبات أن المحل موضوع الإفراغ صالح للسكنى بعد انجاز أشغال خفيفة عليه وهي الشروط المنصوص عليها في الفصل 16 من ظهير 24 ماي 1955 وكافية لإثبات جدية السبب الثاني، الا أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه اعتبرت تلك الوثائق غير كافية لإثبات أن الابن المطلوب إسكانه لا يتوفر على مسكن آخر واعتبرت السبب الثاني غير جدي دون ان تنذره بالإدلاء بشهادة من مديرية الضرائب والمحافظة العقارية لإثبات عدم توفر ابنه على سكن في ملكه وأيدت الحكم الابتدائي القاضي ببطلان الإنذار وخالفت العمل القضائي وما نص عليه الفصل 10 من ظهير 24 ماي 1955 الذي أعطى للمكري أحقية رفض تجديد عقد الكراء متى شاء ورغم عدم جدية السبب الذي بني عليه الإنذار شريطة أدائه التعويض الكامل المنصوص عليه في الفصل المذكور، ف جاء قرارها على هذا النحو ناقص التعليل المعبر بمثابة انعدامه و خارقا للفصل 16 من الظهير المذكور، عرضة للنقض .

لكن حيث لئن كانت مقتضيات الفصل 16 من ظهير 24 ماي 1955 تجيز للمكري رفض تجديد عقد الكراء من أجل السكنى بنفسه أو

زوجه أو أحد أبنائه, فإنها قيدت ذلك بافتقار الشخص الذي سيعتمر المحل الى مسكن يطابق حاجياته مع ضرورة صلاحية المحل للسكنى بعد انجاز أشغال خفيفة عليه, والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بما لها من سلطة في تقدير الحجج المعروضة عليها اعتبرت ان وصل الكراء ومحضر المعاينة المدلى بهما من طرف الطاعن غير كافيين في إثبات شرط افتقار ابن الطاعن لمسكن يطابق حاجياته ورتبت عن ذلك وعن صواب اعتبار السبب الثاني المبني على الاحتياج غير ثابت, دون أن تكون ملزمة بإنذار الطاعن بالإدلاء بما يفيد عدم تملك ابنه على سكن خاص به, وبخصوص وجوب الحكم بالتعويض الكامل المنصوص عليه في الفصل 10 من الظهير بدل بطلان الإنذار, فإن المحكمة ردت ذلك بعلّة جاء فيها " أن الإنذار بني على سبب غير جدي وأن المستأنف وان تمسك في استئنائه بالحكم للمستأنف عليها بالتعويض الكامل في حالة عدم صحة السبب بدل الحكم ببطلان الإنذار, فانه اقتصر في ملتزماته على إلغاء الحكم للمستأنف وإفراغ المستأنف عليها بعلّة إسكان الفرع وهو ما يؤكد تمسكه بسبب الإفراغ المؤسس عليه الإنذار والذي ثبت عدم جديته ". وهي علة غير منتقدة يستقيم القرار بها, وبذلك تكون المحكمة قد عللت قرارها بما يطابق مقتضيات الفصل 16 أعلاه ولم تخرق أي مقتضى وما بأسباب النقض غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر.

## Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Section 2, Arrêt n° 2/219, rendu le 25/04/2019 dans le dossier commercial n° 2017/2/3/1166

Vu le pourvoi en cassation formé le 20/04/2017 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître El Mamoun (F.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 6181 rendu le 09/11/2016 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2016/8206/3043.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 1974.

Vu l'ordonnance de mise en état et de communication du 04/04/2019.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 25/04/2019.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, M. Mohamed El Karaoui, et après avoir entendu les conclusions de l'avocat général, M. Mohamed Sadek.

Et après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué, rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2016/8206/3043, que la demanderesse, Saadia (B.), a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête exposant qu'elle loue du défendeur, Omar (Ch.), le local

commercial sis à (...) pour un loyer mensuel de 1250 dirhams ; qu'elle a reçu de sa part un congé en date du 06/03/2015 fondé sur un défaut de paiement et sur le souhait de loger son fils, Nouredine (Ch.) ; qu'elle a engagé une procédure de conciliation qui s'est soldée par un échec, précisant avoir offert au défendeur tous les loyers dus ; que le besoin de logement du fils de ce dernier n'est pas établi en l'espèce ; et qu'elle a sollicité le prononcé de la nullité du congé et, à titre subsidiaire, la réalisation d'une expertise pour déterminer l'indemnité d'éviction intégrale ; qu'après la réponse du défendeur par voie de conclusions accompagnées d'une demande reconventionnelle tendant à la validation du congé et à l'expulsion de la demanderesse et de tous occupants de son chef du local loué, un jugement a été rendu prononçant la nullité du congé et rejetant la demande reconventionnelle ; que le demandeur a interjeté appel de ce jugement, et que la Cour d'appel de commerce l'a confirmé par son arrêt, objet du présent pourvoi.

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt d'un défaut de motivation équivalant à son absence et de la violation des dispositions de l'article 16 du Dahir du 24 mai 1955, au motif que le congé, objet du litige, était fondé sur deux causes : le défaut de paiement et l'éviction pour loger son fils, Nouredine (Ch.) ; que si la première cause est devenue sans objet en raison du paiement intervenu, la seconde cause, fondée sur le besoin, demeure ; que pour prouver ce besoin, le demandeur a produit une quittance de loyer attestant que son fils Nouredine est locataire chez un tiers, ainsi qu'un procès-verbal de constat et d'interrogatoire pour établir que le local objet de l'éviction est apte à l'habitation après de légers travaux ; que ces conditions sont celles énoncées à l'article 16 du Dahir du 24 mai 1955 et sont suffisantes pour prouver le sérieux de la seconde cause ; que, cependant, la cour d'appel, dans l'arrêt attaqué, a considéré ces documents comme insuffisants pour prouver que le fils à loger ne disposait pas d'un autre logement et a jugé la seconde cause non sérieuse, sans le mettre en demeure de produire une attestation de la direction des impôts et de la conservation foncière prouvant que son fils ne possédait pas de logement en propre ; qu'elle a ainsi confirmé le jugement de première instance prononçant la nullité du congé, en violation de la jurisprudence et des dispositions de l'article 10 du Dahir du 24 mai 1955, lequel accorde au bailleur le droit de refuser le renouvellement du bail à sa convenance, même en l'absence de motif sérieux fondant le congé, à condition de verser l'indemnité intégrale prévue audit article ; que son arrêt est, de ce fait, entaché d'un défaut de motivation assimilable à une absence de motifs et viole l'article 16 du Dahir précité, s'exposant ainsi à la cassation.

Mais attendu que si les dispositions de l'article 16 du Dahir du 24 mai 1955 autorisent le bailleur à refuser le renouvellement du bail pour y habiter lui-même ou y loger son conjoint ou l'un de ses descendants, elles subordonnent ce droit à la condition que la personne qui doit occuper les lieux soit dépourvue d'une habitation correspondant à ses besoins, et que le local soit apte à l'habitation après de légers travaux ; que la cour d'appel, dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation des preuves qui lui sont soumises, a estimé que la quittance de loyer et le procès-verbal de constat produits par le demandeur au pourvoi étaient insuffisants pour établir la condition selon laquelle le fils du demandeur serait dépourvu d'une habitation correspondant à ses besoins, et en a déduit, à juste titre, que la seconde cause, fondée sur le besoin, n'était pas établie, sans être tenue de mettre en demeure le demandeur de produire des documents prouvant que son fils ne possédait pas de logement en propre ; que, s'agissant de l'obligation de prononcer une condamnation au paiement de l'indemnité intégrale prévue à l'article 10 du Dahir au lieu de la nullité du congé, la cour a rejeté cet argument par un motif ainsi conçu : « que le congé était fondé sur une cause non sérieuse et que bien que l'appelant ait soutenu dans son acte d'appel qu'il convenait de condamner au paiement de l'indemnité intégrale au profit de l'intimée en cas de non-validité de la cause, au lieu de prononcer la nullité du congé, il s'est limité dans ses prétentions à demander l'infirmité du jugement entrepris et l'expulsion de l'intimée au motif de loger un descendant, ce qui confirme son attachement à la cause d'éviction sur laquelle était fondé le congé et dont le défaut de sérieux a été établi » ; que ce motif, qui n'est pas critiqué, soutient légalement la décision ; qu'ainsi, la cour a motivé son arrêt en conformité avec les dispositions de l'article 16 précité et n'a violé aucune

disposition légale, et que les moyens de cassation ne sont pas fondés.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne le demandeur aux dépens.