CCass,02/12/2009,1847

Identification			
Ref 19636	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 1847
Date de décision 02/12/2009	**N° de dossier** 511/3/2/2008	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Congé, Baux	**Mots clés** Validation du congé, Validation de congé, Rejet, Motifs du congé non établis, Absence d'offre d'indemnisation
Base légale Article(s) : 11 -	**Source** Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية

Résumé en français

C’est a bon droit que la cour d’appel a rejeté l’action en expulsion et écarté l’application du dahir du 24 Mai 1955, le bailleur s’étant prévalu des dispositions de l’article 11 qui prévoient l’expulsion sans indemnités sans proposer le règlement des indemnités.
Le tribunal ne peut ordonner la nullité du congé et l’expulsion lorsque le bailleur n’offre pas de régler l’indemnité d’expulsion.

Résumé en arabe

لا يحق للمحكمة أن تقضي بإبطال الإنذار وإنهاء عقد الكراء التجاري إلا إذا أبدى المكري رفض استعداده تمكين المكتري من التعويض الكامل عند فقدانه حق تجديد الكراء.
إن محكمة استبعدت تطبيق مقتضيات الفصل العاشر من ظهير 24/5/55 بعدما ثبت لها أن الطاعنة كمكرية تمسكت بتطبيق مقتضيات الفصل 11 من الظهير المذكور – الذي يحرم المكتري من التعويضوأنها كذلك لم تبد استعدادها لأداء التعويض الكامل للمطلوب في النقض وهي علة لم تنتقدها الطاعنة، وكافية في تبرير ماانتهت إليه، فجاء قرارها على هذا النحو معللا بما فيه الكفاية ولم تخرق فيه المقتضيات المحتج بها، وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار

Texte intégral

قرار عدد: 1847 ، بتاريخ: 02/12/2009، ملف تجاري: 511/3/2/2008
وبعد المداولة طبقا للقانون .
حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه ادعاء المطلوب في النقض إبراهيم برهنيش أنه توصل من الطاعنة بانو خديجة بإنذار تطالبه بأداء واجبات الكراء عن المدة من 1/5/2004 إلى متم دجنبر 2004، مع إفراغ المحل المكرى، وبعد صدور مقرر بعدم نجاح الصلح يتقدم بهذه الدعوى منازعا في صحة الإنذار على أساس أنه أدى كل ما بذمته من واجبات كرائية، وأن الإدعاء بتولية المحل للغير غير صحيح، ملتمسا الحكم ببطلان الإنذار مع حفظ حقه في التعويض، وبعد جواب المدعى عليها وتقديمها لطلب مضاد، مؤكدة أنها لم تتوصل بأي مبلغ من المدعي عن المدة المطلوبة وانه في حالة الأداء يأصول الوصولات ستطعن فيها بالزور لأنها غير صادرة عنها، وأن عدم أداء واجب الكراء في الوقت المحدد في الإنذار يعد سببا خطيرا يبرر حرمان المكتري من أي تعويض، وأن المكتري ولى كراء المحل للغير بسومة تفوق خمس مرات الوجيبة الكرائية التي تؤديها لها، وهو أمر يمنعه الفصل 22 من ظهير 24/5/55، ملتمسة رفض الطلب الأصلي واحتياطيا إجراء خبرة خطية على أصول الوصولات المشار إليها أعلاه، وبعد إجراء المسطرة وإجراء الخبرة، وبعد أن التمس المدعي الحكم له بمبلغ 5000,00 درهم كتعويض عن الطعن التعسفي بالزور الفرعي مع إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري، قضت المحكمة التجارية في الطلب العارض برفضه، وفي الطلب الأصلي بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي تعويضا قدره 3000,00 درهم كتعويض عن الطعن التعسفي بالزور الفرعي، وفي الطلب المقابل بإفراغ المكتري للمحل موضوع النزاع هو ومن يقوم مقامه . وذلك بحكم إستأنفه المكتري وألغته محكمة الإستئناف فيما قضى به من إفراغ ورفض طلب إبطال الإنذار والحكم من جديد بإبطال الإنذار وبرفض طلب الإفراغ، وذلك بقرارها المطلوب نقضه .
حيث تعيب الطاعنة القرار في وسيلتها الوحيدة خرق القانون وخرق حقوق الدفاع والقصور في التعليل وفساده، من حيث إن مقتضيات ظهير 25/12/80 وكذلك مقتضيات ظهير24/5/55 وما تواترت عليه اجتهادات المحاكم، خاصة قرارات المجلس الأعلى كلها تكرس حق المكري في استرجاع الأماكن المكراة بشرط أن يسلك مسطرة الإنذار ومقتضيات الفصل 27 من ظ 24/5/55، والمشرع طبقا للفصل 10 من الظهير المذكور أعطى الحق للمكري في إنهاء عقد الكراء، كما أعطى الحق للمكتري في التعويض إذا قدم بصفة نظامية، والقرار المطعون فيه علل قضاءه بإبطال الإنذار ورفض طلب فسخ العقد بكون الطاعنة لم تسبب إنذارها تسببيا قانونيا ولكونها لم تبد استعدادها لمنح خصمها التعويض المقرر له قانونا والحال أن مقتضيات ظهير 24/5/55 لم تحدد بشكل حصري أسبابا يجب إدراجها في الإنذار تحت طائلة بطلانه وكذلك الفصل 27 من القانون المذكور لم يوجب على المكري تضمين الإنذار أشبابا يراها هو جدية، وهو ما قامت به الطاعنة عندما حضرت أمام قاضي الصلح تمسكت برفض تجديد العقد، وانتقل النزاع إلى قاضي الفصل 32 من الظهير الذي كان لزاما عليه أن يقضي برفض التجديد مقابل حق المكتري في التعويض الكامل وهو ما استقر عليه المجلس الأعلى في العديد من قراراته، والمحكمة بما ذكر تكون قد خرقت القانون وعللت قرارها تعليلا ناقصا .
لكن حيث إن محكمة الإستئناف حسب ما ورد بتعليلها صرحت بإبطال الإنذار لعدم جدية السبب الوارد به، واستبعدت تطبيق مقتضيات الفصل العاشر من ظهير 24/5/55 بعدما ثبت لها أن الطاعنة كمكرية تمسكت بتطبيق مقتضيات الفصل 11 من الظهير المذكور – الذي يحرم المكتري من التعويض – وأنها كذلك لم تبد استعدادها لأداء التعويض الكامل للمطلوب في النقض وهي علة لم تنتقدها الطاعنة، وكافية في تبرير ماانتهت إليه، فجاء قرارها على هذا النحو معللا بما فيه الكفاية ولم تخرق فيه المقتضيات المحتج بها، وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار ./.
لأجله
قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر .

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور رئيسا والمستشارين السادة : مليكة بنديان مقررة ولطيفة رضا وحليمة ابن مالك ومحمد بنزهرة أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد امحمد بلقسيوية وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة خديجة شهام.