

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 المكثري 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 كمكثري تمسكت بتطبيق مقتضيات الفصل 11 من الظهير المذكور – الذي يحرم المكثري من التعويض لأنها كذلك لم تبد استعدادها لأداء التعويض الكامل للمطلوب في النقص وهي علة لم تنتقدها الطاعنة، وكافية في تبرير ما انتهت 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 المكري، 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، ملتصقا بالحكم بإبطال الإنذار مع حفظ حقه في التعويض، وبعد جواب المدعى عليها وتقديمها لطلب مضاد، مؤكدة أنها لم تتوصل بأي مبلغ من المدعي عن المدة المطلوبة وأنه في حالة الأداء بأصول الوصولات ستطعن فيها بالزور لأنها غير صادرة عنها، وأن عدم أداء واجب الكراء في الوقت المحدد في الإنذار يعد سببا خطيرا يبرر حرمان المكثري من أي تعويض، وأن المكثري ولي كراء المحل للغير بسومة تفوق خمس مرات الوجيبة الكرائية التي تؤديها لها، وهو أمر يمنعه الفصل 22 من ظهير 24/5/55، ملتصقا برفض 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 المكثري للمحل موضوع النزاع هو ومن يقوم مقامه . وذلك بحكم إستأنفه المكثري وألغته محكمة الإستئناف فيما قضى به من إفراغ ورفض طلب إبطال الإنذار والحكم من جديد بإبطال الإنذار ورفض 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 ظهير 24/5/55 وما تواترت عليه اجتهادات المحاكم، خاصة قرارات المجلس الأعلى كلها تتركس حق المكري في استرجاع الأماكن المكرأة 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 للمكثري في التعويض إذا قدم بصفة نظامية، والقرار المطعون فيه علل قضاءه بإبطال الإنذار ورفض طلب فسخ العقد بكون الطاعنة لم تسبب إنذارها تسببا 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 أسبابا 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 المكثري في التعويض الكامل وهو ما استقر عليه المجلس الأعلى في العديد من قراراته، والمحكمة بما ذكر تكون قد خرقت القانون وعللت قرارها بتعليل 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 كمكثري تمسكت بتطبيق مقتضيات الفصل 11 من الظهير المذكور – الذي يحرم المكثري من التعويض – وأنها كذلك لم تبد استعدادها لأداء التعويض الكامل للمطلوب في النقض وهي علة لم تنتقد الطاعنة، وكافية في تبرير ما انتهت إليه، فجاء قرارها على هذا النحو معللا بما فيه الكفاية ولم تخرق فيه مقتضيات 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 مفررة ولطيفة رضا وحليمة ابن مالك ومحمد بنزهره أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد امحمد بلقسيوية وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة خديجة شهام.