

CCass,05/10/2005,992

Identification			
Ref 19258	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 992
Date de décision 05/10/2005	N° de dossier 336/3/2/2004	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Renouvellement du bail, Indemnité d'éviction, Commercial, Bail commercial	
Base légale		Source Ouvrage : Les arrêts de la chambre commerciale - 50 ans -	

Résumé en français

Le bailleur du local affecté à une utilisation commerciale ou industrielle n'est pas obligé de justifier sa décision de refus de renouvellement du contrat de bail, mais il est tenu de payer au locataire évincé une indemnité complète d'éviction.

Résumé en arabe

رفض المكري تجديد عقد الكراء - التعويض الكامل.
لا يكون مكري المحل المعد للاستعمال التجاري أو الصناعي ملزما بتبرير سبب رفضه لتجديد العقد وإنما يلتزم في هذه الحالة بتعويض المكترى تعويضا كاملا.

Texte intégral

القرار رقم 992، الصادر بتاريخ 05/10/2005، في الملف التجاري رقم 336/3/2/2004

باسم جلالة الملك

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 22/01/04 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ التهامي القايدي والرامي إلى نقض القرار رقم 1450 الصادر بتاريخ 28/04/03 في الملف رقم 4434/98 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء.

وبناء على مذكرة الجواب المودعة بتاريخ 30/06/05 بواسطة الأستاذ فصيح محمد الرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 26/07/2005 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 05/10/2005.

وبناء على المناذاة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة جميلة المدور.

والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من عناصر الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 28/04/03 في الملف 4434/98 ادعاء المطلوب في النقض خالد بوشعيب أنه توصل من المدعى عليهم الكاموس علي والكاموس فاطمة وفاطمة بنت أحمد بإنذار بالإخلاء في إطار ظهير 24/05/55 ولم تنجح محاولة الصلح التي لجأ إليها مؤكدا أن الإنذار لا يستند إلى سبب صحيح لعدم إثبات الاحتياج بأي دليل ملتصا التصريح ببطلانه واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له عن أصله التجاري وعن الخسائر والمصاريف وتقدم المدعى عليهم (الطاعنون) بمقال يلتمسون بمقتضاه المصادقة على الإنذار بالإفراغ وقررت المحكمة تمهيدا إجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري على يد الخبير محمد بلكوشي الذي اقترح مبلغ 400.000 درهم وقضت المحكمة بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغ المكترى من المحل مقابل منحه تعويضا عن فقدان أصله التجاري قدره 250.000 درهم بمقتضى حكم استأنفه المكترى كما استأنفه المكرون وأيدته محكمة الاستئناف مع تعديله برفع التعويض إلى مبلغ 400.000 درهم بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعنون على المحكمة في الوسائل الأربع مجتمعة خرق الفصل الأول من القانون التجاري والخطأ في التعليل الموازي لانعدامه وخرق الفصل 10 من ظهير 24/05/55 ذلك أن الظهير المذكور ينحصر تطبيقه على من تتوفر فيه صفة التاجر وأن التاجر عرفه الفصل 1 من القانون التجاري هو الشخص الذي يمارس الأعمال التجارية والفصلان 2 و3 اعتبر الأعمال التجارية لا تشمل الصناع والحرفيين الصغار الذين يقومون بأنفسهم بأعمال يدوية بمساعدة عدد محدود من العمال وأن المكترى هو صانع حرفي وليس صانعا تجاريا وأن حرفته هي صناعة الأبواب والشبابيك للمنازل حسب طلب كل زبون ولا يمكن تصور أن حدادا يصنع أبوابا وشبابيك يبيعها بالجملة أو بالتقسيم مما يكون معه القول بفقدان الأصل التجاري في غير محله لانعدام الاسم والشعار التجاري والعلامة ولعدم توفر صناعة جاهزة للبيع والقرار أشار إلى موقع المحل ولم يحدد ما إذا كان يوجد بحي شعبي وأنه عندما نص على جملة (ولمختلف العناصر) إذ لم يوضح ما هي هذه العناصر التي استنتجوا منها ذلك ليبرروا رفع التعويض إلى 400.000 درهم لتمكن المجلس من مراقبة صحة الوصف كما أن الفصل 10 من ظهير 24/05/55 ينص على أن قدر التعويض يكون مساويا لقيمة الاسم التجاري اللهم إلا إذا أثبت المكرى أن الضرر أخف من القيمة المذكورة. وأن المطلوب يزاول مهنة الحدادة في صورتها البسيطة يؤكد ذلك أن السومة لا تتجاوز 230 درهما والخبير اعتمد كأساس 1300 درهم كوجيبة كرائية ولم يرفق تقريره بأية وثيقة ضريبية أو وثائق أداء أجور العمال أو دفاتر الحسابات وأن مبلغ الكراء المؤدى خلال 20 سنة لا يتجاوز 50.000 درهم وأن ساحة المحل 20 م م م والتعويض لا يمكن تقديره بأكثر من ثمن بيع محل الكراء الذي لا يمكن أن يصل إلى 100.000 درهم، أن القرار خرق الفصل 10 من الظهير وجاء غير معلل تعليلا

كافيا مما يعرضه للنقض.

لكن لما كان أساس الدعوى هو إنذار بالإفراغ وجه من طرف الطاعنين إلى المطلوب في إطار ظهير 24/05/55 من أجل الاستعمال الشخصي الشيء الذي يخول لهذا الأخير الحصول على تعويض بناء على الفصل 10 من الظهير المذكور فإن محكمة الاستئناف قضت بتأييد الحكم فيما قضى به من إفراغ وحددت التعويض في مبلغ اعتبرته مناسباً للضرر الحاصل من جراء فقدان المكتري لأصله التجاري معتمدة في ذلك على خبرة تبين لها أنها تتوفر على العناصر الكافية ولم تكن محل طعن جدي من طرف الطاعنين مبررة ما قضت به « بأن الإنذار حسب أوراق الملف وجه للمكتري في إطار ظهير 24/05/55 وأقر المكرون بممارسة النشاط الحرفي منذ أزيد من 20 سنة بالمحل مما يكون معه سلوكه لمسطرة هذا الظهير في محله سيما وأنه حسب الفصل 6 من مدونة التجارة فإن ممارسة النشاط الحرفي يدخل في عداد الأعمال التجارية والدعوى أقيمت بعد نشر هذه المدونة وسريان العمل بها وأن المكري غير ملزم ببيان وجه الحاجة إلى استعمال محله وله رفض التجديد مادام مستعداً لأداء التعويض طبقاً للفصل 10 وله ...

وأن عدم الاستجابة لطلب الخبرة المضادة يدخل في سلطتها سيما وأن الخبرة التي اعتمدها الحكم جاءت متضمنة لمختلف عناصر التعويض اللازمة وأن المنازعة في مبلغ التعويض ارتأت المحكمة اعتباراً منها لموقع المحل ولمساحته ولقدم اكترائه منذ ماي 1975 ولمختلف العناصر اللازمة للتقدير المصادقة على القيمة الواردة بتقرير الخبرة الذي جاء مستوفياً للشروط الشكلية والموضوعية ولعناصر التقدير بما فيها فوات الكسب وبالتالي تحديده في 400.000 درهم فتكون قد ردت عن الدفع وعللت قرارها تعليلاً كافياً بعد أن استعملت السلطة المخولة لها في التقدير وكان ما استدلت به الطاعن في الوسائل الأربع غير جدير بالاعتبار. لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتمويل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: جميلة المدور مقررة ومليكة بنديان ولطيفة رضا وحليمة بنمالك أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.