CCass,29/04/2009,671

Identification			
Ref 19522	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 671
Date de décision 20090429	**N° de dossier** 450/3/2/2008	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Congé, Baux	**Mots clés** Refus de renouvellement, Motifs non fondés, Indemnisation du locataire
Base légale Article(s) : 10 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)	**Source** Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية

Résumé en français

Lorsque le tribunal conclu au rejet des motifs du congé il ne peut rejeter la demande de validation du congé. Le tribunal ne peut prononcer la nullité du congé et doit allouer des dommages intérêts au locataire en raison de la volonté du propriétaire de refuser le renouvellement du bail.

Résumé en arabe

ـ إذا ثبت لمحكمة الموضوع عدم صحة السبب الوارد في الإنذار بالإفراغ بدون تعويض فلا حق لها أن تقضي برفض طلب المصادقة بالإفراغ. ـ إن عدم صحة السبب الوارد في الإنذار بالإفراغ يخول إلى رغبة المكري في عدم تجديد العقد. ـ عدم صحة السبب الوارد في الإنذار لا يخول المحكمة أن تقضي بإبطال الإنذار بل استحقاق المكتري للتعويض الكامل أن طلبه أثناء جريان مسطرة المنازعة.

Texte intégral

قرار عدد: 671، بتاريخ: 29/04/2009، ملف تجاري عدد: 450/3/2/2008 و بعد المداولة طبقا للقانون حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه المذكور أعلاه أن الطالب تقدم بمقال مفاده: أن المدعى عليه يشغل منه على وجه الكراء المحل

التجاري الكائن بعنوانه، وأنه قام مؤخرا ودون إذن منه بتغييرات جوهرية، إذ أقام بالمحل سدة بالأسمنت والحديد، واستخرج بواسطتها غرفة ألحقها بالسقف وأحدث درجا يؤدي إليها. وأن أمرا صدر قضى بعدم نجاح الصلح بتاريخ 02/04/04 ملتمسا المصادقة على الإشعار بالإفراغ المبلغ إلى المدعى عليه بتاريخ 10/02/2004 وإفراغ هذا الأخير ومن يقوم مقامه من المحل موضوع النزاع، وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لمقال مقابل مفاده أنه لم يحدث أي تغييرات بالمحل بل تركه على الحالة التي كان عليها رغم توفره على إذن بالإصلاح منذ مدة طويلة يرجع تاريخها إلى 07/06/01 وأن الإنذار الموجه إليه أسس على واقعة غير صحيحة وعلى سبب يتوفر على إذن بشأنه وأنه لم يحدث أي تغيير يؤثر على ما أعد المحل من أجله رغم توفره على الإذن ملتمسا التصريح ببطلان الإنذار المؤرخ بتاريخ 03/01/04 لعدم ارتكازه على أساس ولتوفره على أدنين مسبقين للقيام بالإصلاح، وبرفض الطلب الأصلي صدر الحكم القاضي في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإشعار المبلغ يوم 10/02/04 وإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من محل النزاع، وفي الطلب المقابل برفضه استأنفه المطلوب أصليا والطالب فرعيا، وبعد إجراء بحث قضت محكمة الإستئناف باعتبار الإستئناف الأصلي وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب والقول بأن الإستئناف الفرعي أصبح غير ذي موضوع بمقتضى قرارها المطلوب نقضه. حيث ينعى الطاعن على القرار في الفرع الثاني من الوسيلة الثالثة خرق مقتضيات الفصلين 6 و10 من ظهير 24/05/55. ذلك أن وقوف الفمحكمة على عدم جدية السبب الذي يستند إليه المالك لمطالبة المكتري منه بإفراغ العين المكتراة وثبوت عدم صحته لا يؤول إلى الحكم برفض طلب الإفراغ كما ذهب إلى ذلك القرار المطعون فيه خطأ، وإنما هو يؤول فقط إلى اعتبار الإنذار المؤسس عليه مبنيا فقط على مجرد الرغبة في عدم تجديد عقد الكراء معه. وهو ما يعطي للمكتري الحق في أن ينال التعويض كاملا عن فقد الأصل التجاري طبقا لمقتضى الفصل 10 من ظهير 24/05/55 بدلا من حرمانه من ذلك، وأنه كان علفى المحكمة وقد رأت خلاف ما انبنى عليه الإنذار، واحتراما لمقتضيات الفصل 10 أن تلغي الحكم وتبت في مسألة التعويض المستحق للمدعى عليه لا أن تحكم برفض طلب الإفراغ الذي صار مسألة ثابتة بعد إعلان الطالب صراحة عن رغبته في تجديد العقد مع المدعى عليه مما يكون معه القرار منطويا على خرق واضح وصريح لمقتضيات الفصلين المذكورين ويتعين نقضه. حيث إنه طبقا للفصل 10 من ظهير 24/05/55 يحق للمكري رفض تجديد العقد إلا أنه إذا استعمل هذا الحق فيكون عليه أن يؤدي للمكتري المطلوب منه الإفراغ تعويضا عن الإفراغ يعادل ما لحقه من ضرر الناجم عن عدم تجديد العقد.." ولما كانت عدم صحة الأسباب الواردة بالإنذار لا تؤدي إلى القول بإبطاله بل إلى استحقاق المكتري للتعويض الكامل-(في حالة طلبه وتوافر شروط هذا الأخير)- عن الأضرار التي ستلحقه من جراء فقده للأصل التجاري نتيجة إفراغ العين المكراة. طبقا للفصل 10 من ظهير 24/05/55 المذكور وأن محكمة اتلإستئناف برفضها لطلب المصادقة على الإنذار معتمدة في تعليلها على عدم صحة الأسباب الواردة به دون مراعاة المقتضيات المشار إليها تكون قد خرقت المقتضيات المحتج بها وعرضت قرارها للنقض./. لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر.