

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

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

Texte intégral

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

التجاري الكائن بعنوانه، وأنه قام مؤخراً دون إذن منه بتعديلات جوهرية، إذ أقام بالمحل سدة بالأسمنت والحديد، واستخرج بواسطتها غرفة ألحقها بالسقف وأحدث درجاً يؤدي إليها. وأن أمراً صدر قضى بعدم نجاح الصلح بتاريخ 04/04/2004 ملتمساً المصادقة على الإشعار بالإفراج المبلغ إلى المدعي عليه بتاريخ 10/02/2004 وإفراج هذا الأخير ومن يقوم مقامه من المحل موضوع النزاع، وبعد جواب المدعي عليه وتقديمه لمقال مقابل مفاده أنه لم يحدث أي تغييرات بال محل بل تركه على الحالة التي كان عليها رغم توفره على إذن بالإصلاح منذ مدة طويلة يرجع تاريخها إلى 01/06/2007 وأن الإنذار الموجه إليه أساس على واقعة غير صحيحة وعلى سبب يتوفّر على إذن بشأنه وأنه لم يحدث أي تغيير يؤثر على ما أعد المحل من أجله رغم توفره على الإنذار ملتمساً التصرّيف ببطلان الإنذار المؤرخ بتاريخ 04/03/2007 لعدم ارتکازه على أساس ولتوفره على أدینين مسبقين للقيام بالإصلاح، وبرفض الطلب الأصلي صدر الحكم القضي في الطلب الأصلي بالمخالفة على الإشعار المبلغ يوم 04/02/2007 وإفراج المدعي عليه ومن يقوم مقامه من محل النزاع، وفي الطلب المقابل برفضه استئنافه المطلوب أصلياً والطالب فرعياً، وبعد إجراء بحث قضت محكمة الاستئناف باعتبار الإستئناف الأصلي وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب والقول بأن الإستئناف الفرعى أصبح غير ذي موضوع بمقتضى قرارها المطلوب نقضه. حيث ينبع الطاعن على القرار في الفرع الثاني من الوسيلة الثالثة خرق مقتضيات الفصلين 6 و 10 من ظهير 24/05/2005. ذلك أن وقوف المحكمة على عدم جدية السبب الذي يستند إليه المالك لمطالبة المكتري منه بإفراج العين المكتورة وثبتت عدم صحته لا يؤؤل إلى الحكم برفض طلب الإفراج كما نذهب إلى ذلك القرار المطعون فيه خطأ، وإنما هو يؤول فقط إلى اعتبار الإنذار المؤسس عليه مبنياً فقط على مجرد الرغبة في عدم تجديد عقد الكراء معه. وهو ما يعطي للمكتري الحق في أن ينال التعويض كاملاً عن فقد الأصل التجاري طبقاً لمقتضى الفصل 10 من ظهير 24/05/2005 بدلاً من حرمانه من ذلك، وأنه كان على المحكمة وقد رأت خلاف ما انبني على الإنذار، واحتراماً لمقتضيات الفصل 10 أن تلغي الحكم وتبيّن في مسألة التعويض المستحق للمدعي عليه لا أن تحكم برفض طلب الإفراج الذي صار مسألة ثابتة بعد إعلان الطالب صراحة عن رغبته في تجديد العقد مع المدعي عليه مما يكون معه القرار منطويًا على خرق واضح وصريح لمقتضيات الفصلين المذكورين ويتعين نقضه. حيث إن طبقاً للفصل 10 من ظهير 24/05/2005 يحق للمكتري رفض تجديد العقد إلا أنه إذا استعمل هذا الحق فيكون عليه أن يؤدي للمكتري المطلوب منه الإفراج تعويضاً عن الإفراج يعادل ما لحقه من ضرر الناجم عن عدم تجديد العقد.. ولما كانت عدم صحة الأسباب الواردة بالإنذار لا تؤدي إلى القول ببطلانه بل إلى استحقاق المكتري للتعويض الكامل-(في حالة طلبه وتوافر شروط هذا الأخير)- عن الأضرار التي ستلحقه من جراء فقده للأصل التجاري نتيجة إفراج العين المكتورة. طبقاً للفصل 10 من ظهير 24/05/2005 المذكور وأن محكمة الاستئناف برفضها طلب المصادقة على الإنذار معتمدة في تعليها على عدم صحة الأسباب الواردة به دون مراعاة المقتضيات المشار إليها تكون قد خرقت المقتضيات المحتاج بها وعرضت قرارها للنقض/. لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه، وإحاله القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد ب الهيئة أخرى طبقاً للقانون وتحميل المطلوب في النقض الصائر.