

**La résiliation du bail commercial  
pour fermeture prolongée des  
lieux est subordonnée à la preuve  
d'un préjudice important causé  
au local (Cass. com. 2014)**

Identification			
<b>Ref</b> 52850	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 754/2
<b>Date de décision</b> 20141211	<b>N° de dossier</b> 2013/2/3/1315	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Rejet, Refus de renouvellement, Préjudice au bien loué, Obligations du preneur, Motif grave et légitime, Héritiers du preneur, Fermeture prolongée du local, Bail commercial, Absence de preuve	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

En application de l'article 692 du Dahir des obligations et des contrats, l'abandon de la chose louée par le preneur ne constitue un motif grave de résiliation du bail que s'il en résulte un préjudice important pour ladite chose. Par suite, justifie légalement sa décision la cour d'appel qui rejette la demande d'éviction formée par le bailleur contre les héritiers du preneur, après avoir constaté que la fermeture prolongée du local commercial, bien qu'établie, n'avait pas causé de dommage significatif au bien loué.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه رقم 1382 الصادر بتاريخ 13/3/7 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2012/212 ادعاء طالبة النقض كون موروث المطلوبين كان يكتري منها قيد حياته المحل التجاري موضوع الدعوى، وبعد وفاته ظل مغلقا لما يفوق ثلاث سنوات فوجهت للورثة انذارا بالافراغ لذلك السبب، ملتزمة المصادقة عليه والحكم بإفراغهم وبعد جواب

المدعى عليهم أنه لا يوجد ما يثبت كون المحل مغلق وأنهم تقدموا بدعوى الصلح فصدر الحكم برفض الطلب استأنفته الطالبة وأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في وسيلة النقض الفريدة بفساد التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم ذلك أنه حينما قضى بتأييد الحكم الابتدائي اعتمد على مقتضيات الفصل 692 من ق ل ع ل أن هذا التعليل مجانب للصواب وللتأطير الصحيح الذي قدمت فيه الدعوى وهو المصادقة على انذار بالافراغ وجه في اطار ظهير 1955 الذي أعطى الحق للمكري في رفض تجديد العقد عند ثبوت أحد الأسباب الخطيرة والمشروعة دون أداء تعويض. وأن السبب المعتمد عليه ليس ادعاء ضرر البناء نتيجة استمرار إغلاق المحل وإنما اندثار عناصر الأصل التجاري المادية والمعنوية وفقدان صبغته التجارية خصوصا وأن واقعة الاغلاق ثابتة بمقتضى محضري المعاينة وأقرار المدعى عليهم مما يتعين نقض القرار.

لكن حيث ان المحكمة مصدرة القرار حينما عللت قرارها بأن السبب المذكور وحسب نص الفصل 692 من ق ل ع ل لا يعتبر مبررا للقول بإفراغ المحل أو فسخ عقد الكراء لأن المشرع قرن ذلك بأن يترتب عنه إهمال على نحو يسفيه العين المكراة ضررا كبيرا وهو شرط غير ثابت مما مقتضيات الفصل 692 ق ل ع الذي ربط إهمال الشيء المكتري كسبب خطير بحصول ضرر كثير للعين المكراة وهو ما لم يتحقق في نازلة الحال وتبعا لذلك فالوسيلة على غير أساس ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالبة المصاريف.