Bail commercial : Application de la loi spéciale même en l’absence de protection locative par le Dahir de 1955 (Cass. com. 2000)

Identification			
Ref 17502	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 486
Date de décision 29/03/2000	**N° de dossier** 2991/24	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Bail, Commercial	**Mots clés** محل معد للتجارة, قانون الالتزامات والعقود, فسخ العلاقة الكرائية, عقد الكراء, ظهير 25 دجنبر 1980, ظهير 24 ماي 1955, خرق القانون, Résiliation de bail, Protection locative, Champ d'application de la loi, Bail commercial
Base légale Article(s) : 5 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal Article(s) : 688 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)	**Source** Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى | Page : 304

Résumé en français

La Cour Suprême censure la décision d'une cour d'appel ayant prononcé la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur sur le fondement de l'article 688 du Code des Obligations et Contrats. Elle rappelle que la qualification d'un local à usage commercial impose, même en l'absence de la durée de protection prévue par l'article 5 du Dahir du 24 mai 1955, l'application des dispositions spécifiques régissant les baux commerciaux. En l'espèce, le bail, bien que non protégé par le Dahir du 24 mai 1955, relevait du champ d'application du Dahir du 25 décembre 1980, lequel a abrogé le Dahir du 5 mai 1928 et s'applique aux baux de locaux commerciaux ne remplissant pas les conditions de l'article 5 du Dahir de 1955. Par conséquent, l'application de l'article 688 du Code des Obligations et des Contrats était erronée et entache la décision d'une violation de la loi.

Résumé en arabe

كراء محل معد للتجارة – عدم تحقق شرط المدة – خضوعه لاحكام ظهير 25/12/1980.
المحل المعد للتجارة الذي لم يتحقق بشانه شرط المدة موضوع الفصل 5 من ظهير 24/5/55 يخضع لاحكام الفصل 41 منه الذي يقضي بتطبيقه ظهير 5/5/28 على كراء هذا المحل والذي نسخ احكامه ظهير 25/12/80 وتطبق بالتالي احكامه على ذلك الكراء بدل احكام الفصل 688 من قانون الالتزامات والعقود المعتمدة من محكمة الموضوع .

Texte intégral

القرار عدد 486 – بتاريخ 29/3/2000 – الملف التجاري عدد 2991/94
باسم جلالة الملك
و بعد المداولة طبقا للقانون
في شان الشق الاول من الوسيلة الثانية،
حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالناظور بتاريخ 22/2/1994 في الملف عدد : 739/93 ان السيد عركوب عبد القادر تقدم بمقال يعرض فيه انه اكرى للمدعى عليه الوجياني احمد المحل المعد للتجارة الكائن بشارع الحسن الاول رقم 487 الناضور وانه قام باحداث تغييرات بالمحل كما ان المدعى في حاجة الى المحل لاستغلاله شخصيا ملتمسا الحكم بفسخ العلاقة الكرائية وافراغ المدعى عليه من المحل موضوع النزاع تحت غرامة قدرها 100 درهم عن كل يوم تاخير مع النفاذ والصائر، فاصدرت المحكمة الابتدائية حكما برفض الطلب الغته محكمة الاستئناف وقضت بفسخ العلاقة الكرائية وبافراغ الطالب من المحل موضوع النزاع هو ومن يقوم مقامه مع تحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.
حيث ينعى الطاعن على القرار خرق القانون من عدة وجوه ظهير 24/5/55 وظهير25 دجنبر1980 ذلك انه حتى على الافتراض جدلا بكون المحل موضوع الدعوى لا يخضع لظهير24/5/55 وبالتالي ليس محلا تجاريا فانه حتى على هذا الافتراض فانه لا يخضع لمقتضيات الفصل 688 من ق ل ع باي وجه من الوجوه فاما ان يخضع لظهير 24/5/55 وما ان يخضع لظهير 25/12/1980 ففي جميع الاحتمالات لا يخضع لقانون الالتزامات والعقود والقول بخلاف ذلك يعد خرقا للقانون وتعليلا فاسدا يوازي انعدامه .
حيث ان محكمة الموضوع لما ثبت لها ان محل النزاع معد للتجارة وان شرط المدة موضوع الفصل 5 من ظهير 24/5/55 لم يتحقق اذ عقد الكراء ابتدا مفعوله من تاريخ 1/3/89 والانذار تم التوصل به بتاريخ 26/2/1991 وبذلك لم يصبح محميا بالظهير المذكور، كان عليها اعتماد مقتضيات الفصل 41 القاضية بتطبيق ظهير5/5/28 على كراء المحلات المعدة للتجارة التي لم تتوفر بها شروط الفصل الخامس المذكور ذلك الظهير الذي نسخ بظهير 25/12/80 الذي تطبق احكامه على ذلك الكراء والقرار المطعون فيه الذي اعتمد مقتضيات الفصل 688 من ق ل ع بدل مقتضيات ظهير 25/12/80 يكون خارقا لهذا الاخير وعرضة للنقض.
لهذه الاسباب
قضى المجلس الاعلى بنقض القرار المطعون فيه مع تحميل المطلوب في النقض الصائر واحالة القضية على محكمة الاستئناف بوجدة.
كما قرر اثبات حكمه هذا بمحكمة الاستئناف بوجدة اثر الحكم المطعون فيه او بطرته.
وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الاعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد محمد بناني رئيس الغرفة والمستشارين السادة : الباتول الناصري مقررة وعبد اللطيف مشبال وعبد الرحمان مزور وزبيدة التكلانتي وبمحضر المحامي العام السيدة فاطمة الحلاق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب.