

**Bail commercial : la demande  
d'indemnité d'éviction reste  
soumise au Dahir de 1955  
lorsque la décision d'éviction est  
devenue définitive avant l'entrée  
en vigueur de la loi n° 49-16  
(Cass. com. 2021)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 44485	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 560/2
<b>Date de décision</b> 04/11/2021	<b>N° de dossier</b> 2019/2/3/860	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Forclusion, Droit transitoire, Dispositions transitoires, Dahir du 24 mai 1955, Congé, Cassation, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Application de la loi dans le temps	
<b>Base légale</b> Article(s) : 27 - 38 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 33 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Il résulte de l'article 38 de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal que ses dispositions s'appliquent aux instances en cours qui ne sont pas en état d'être jugées. Viole ce texte la cour d'appel qui, pour accueillir une demande en paiement d'une indemnité d'éviction, applique les dispositions de cette loi nouvelle, alors qu'elle constatait que la procédure d'éviction, engagée et menée à son terme sous l'empire du Dahir du 24 mai 1955, avait été tranchée par une décision passée en force de chose jugée avant l'entrée en vigueur de ladite loi. En statuant ainsi, la cour d'appel a soumis la demande d'indemnité, qui découle de cette éviction, à un régime juridique qui ne lui était pas applicable.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الثاني، القرار عدد 2/560، المؤرخ في 2021/11/04، ملف تجاري عدد 2019/2/3/860 بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/04/12 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبيهم الأستاذ محمد (س.) والرامي الى نقض القرار رقم 5546 الصادر بتاريخ 2018/11/28 في الملف عدد 2018/8206/4245 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء. وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها بالملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 1974/9/28 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2021/10/21.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/11/04.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السعيد شوكيب والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب لحسن (أ.) تقدم بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/10/31 عرض فيه أن المحكمة التجارية بالدار البيضاء أصدرت حكما تحت عدد 10157 في الملف رقم 10550/2014/8206 قضى بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إليه بتاريخ 2014/2/4 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحليين التجاريين المضمومين رقم 81 و 82 الكائنين ب(...)، وانه بتاريخ 2017/8/15 تم إفراغه من المحليين المذكورين حسب الثابت من الملف التنفيذي عدد 331/17.

ونظرا لكونه بلغ بالإنذار بسبب الاستعمال الشخصي وان المحكمة أمرت بإجراء خبرة أسفرت عن تحديد التعويض عن الإفراغ في مبلغ 198000,00 درهم وقضت بإفراغه دون أن تحكم له بالتعويض المستحق، لأجله يلتمس الحكم على المدعى عليهم بأدائهم له تعويضا عن الإفراغ قدره 198000,00 درهم.

وأجاب المدعى عليهم بان الحكم الابتدائي والقرار الاستئنافي المدلى بهما من طرف المدعي صدرا قبل أن تصبح مقتضيات القانون رقم 49/16 سارية المفعول وان مقتضيات هذا القانون تطبق على القضايا الغير الجاهزة أي أن مقتضياته لا تطبق على القضايا التي تم البت فيها بمقتضى ظهير 1955/5/24 والتي حددت اجل السنيتين لتقديم دعوى التعويض عن الإفراغ والذي يعتبر أجل سقوط. وبعد تمام الإجراءات صدر الحكم القاضي بأداء المدعى عليهم للمدعي مبلغ 150000,00 درهم تعويضا عن الإفراغ، أيده محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض.

في شان الفرع الأول من الوسيلة الأولى :

حيث ينعى الطاعنون على القرار خرق المادة 38 من القانون رقم 49/16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ذلك أنهم سبق لهم أن استصدروا حكما بتاريخ 2015/10/21 تحت عدد 10157 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 2014/8206/10550 قضى بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وبإفراغ المكترى من المحل المكترى وأن

الحكم المذكور استأنفه المطلوب وأصدرت محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 2017/2/1 قرارها رقم 697 في الملف رقم 2016/8206/3969 القاضي بعدم قبول الاستئناف شكلا، وأنه واعتبارا لكون النزاع في مرحلته المتعلقة بالمصادقة على الإنذار والحكم بالإفراغ قد انتهى بحكم نهائي صدر بتاريخ 2017/2/1 مما يعني أن المحكمة بنت فيه بقرارها القطعي قبل أن تصير مقتضيات القانون رقم 49/16 سارية المفعول والتي لم تدخل حيز التنفيذ الفعلي إلا ابتداء من 2017/2/12 وأنه بصدر حكم بالإفراغ حائز لقوة الشيء المقضي به قبل تاريخ 2017/2/12 فإن حسم النزاع لا يدخل في مفهوم القضايا غير الجاهزة المنصوص عليه في المادة 38 من القانون رقم 49/16 لان القضايا غير الجاهزة هي تلك القضايا التي لازالت جارية أمام المحاكم سواء ابتدائية أو استئنافية وتستوجب إجراءات مسطرية إضافية وضرورية حتى تصبح جاهزة للبت فيها وإصدار حكم فيها. وأنه بالرجوع إلى القرار الاستئنافي رقم 697 الذي قضى بعم قبول استئناف المكتري يتضح بأن المحكمة اعتبرت القضية جاهزة للبت فيها خلال جلسة 2017/1/25 وتم حجزها للمداولة والنطق بالحكم لجلسة 2017/2/1 وهي عناصر تؤكد كلها بأن ذلك القرار لم يكن متوقفا على أي إجراءات مسطرية إضافية حتى يقال بأن القضية غير جاهزة للبت فيها مما يتبين معه أن مقتضيات المادة 38 من القانون رقم 49/16 لا تطبق على القضايا التي سبق البت فيها بحكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي به في ظل ظهير 1955/5/24، هذا القانون الذي حددت مقتضياته أجل سنتين لتقديم دعوى التعويض عن الإفراغ وإلا سقط حق المكتري في ذلك، و في النازلة فإن الإنذار بلغ للمكتري بتاريخ 2014/2/24 وأن الأمر بفشل الصلح صدر بتاريخ 2014/3/27 مما يؤكد ان المطلوب قد سقط حقه في المطالبة بأي تعويض في ظل ظهير 1955/5/24 ولا يحق له بالتالي تجديد طلبه على ضوء الحكم الصادر قبل صيرورة القانون الجديد نافذا وواجب التطبيق مما يتضح معه الخرق للبين لمقتضيات المادة 38 من القانون رقم 49/16 والذي يستوجب نقض القرار المطعون فيه.

حقا حيث ان البين من وثائق الملف كما كانت معروضة على قضاة الموضوع ان المطلوب بصفته مكتريا بلغ بالإنذار بالإفراغ بتاريخ 2014/2/4 وسلك بشأنه مسطرة الصلح التي صدر على إثرها أمر بعدم نجاحه بتاريخ 2014/3/27. وأنه لما كان الإنذار الموجه للمكتري والقرار الاستئنافي الصادر بشأنه قد تما في ظل ظهير 1955/5/24 لأن القانون رقم 49/16 لم يدخل حيز التنفيذ إلا ابتداء من 2017/2/12 فإن الدعوى الرامية إلى الحصول على تعويض بسبب فقدان الأصل التجاري تخضع لمقتضيات ظهير 1955/5/24 ويتعين ممارستها داخل أجل سنتين من تاريخ صدور مقرر عدم نجاح الصلح تحت طائلة سقوط حقه في ذلك عملا بمقتضيات الفصل 33 من الظهير المشار إليه. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللت قرارها بأن مقتضيات القانون 49/16 هي الواجبة التطبيق وأن المكتري الذي لم يتقدم بطلب مقابل يرمي الى حصوله على تعويض أثناء سريان الدعوى فإنه يجوز له أن يرفع دعوى التعويض داخل أجل ستة أشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ عملا بمقتضيات المادة 27 من القانون 49/16 تكون قد خرقت مقتضيات المادة 38 من القانون المشار إليه التي تنص على أن أحكام القانون رقم 49/16 تطبق على عقود الكراء الجارية وعلى القضايا غير الجاهزة للبت فيها دون تجديد للتصرفات والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخوله حيز التنفيذ وبنت قرارها على غير أساس مما عرضه للنقض ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي متركبة من هيئة أخرى وتحميل المطلوب الصائر.

كما قررت إثبات حكمها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

## Version française de la décision

---

Cour de cassation, Chambre commerciale, deuxième section, Arrêt n° 2/560, en date du 04/11/2021, dossier commercial n° 2019/2/3/860

Vu le pourvoi en cassation formé le 12/04/2019 par les demandeurs susmentionnés, par l'intermédiaire de leur avocat Maître Mohammed (S.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 5546 rendu le 28/11/2018 dans le dossier n° 2018/8206/4245 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile promulgué le 28/09/1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication en date du 21/10/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 04/11/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur Monsieur Said Choukayb et l'audition des observations de l'avocat général Monsieur Mohamed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le défendeur au pourvoi, Monsieur Lahcen (A.), a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca, par une requête en date du 31/10/2017, dans laquelle il a exposé que le Tribunal de commerce de Casablanca avait rendu un jugement sous le n° 10157 dans le dossier n° 10550/2014/8206, validant le congé qui lui avait été notifié le 04/02/2014 et ordonnant son expulsion, ainsi que celle de tout occupant de son chef, des deux locaux commerciaux joints, numéros 81 et 82, sis à (...), et que le 15/08/2017, il a été expulsé desdits locaux, ainsi qu'il ressort du dossier d'exécution n° 331/17.

Et attendu qu'il a été destinataire du congé pour motif de reprise pour usage personnel, et que le tribunal a ordonné une expertise qui a abouti à la fixation de l'indemnité d'éviction à la somme de 198 000,00 dirhams, et a prononcé son expulsion sans lui allouer l'indemnité due, il sollicite, pour ces motifs, la condamnation des défendeurs à lui verser une indemnité d'éviction d'un montant de 198 000,00 dirhams.

Les défendeurs ont répliqué que le jugement de première instance et l'arrêt d'appel produits par le demandeur ont été rendus avant l'entrée en vigueur des dispositions de la loi n° 49/16, et que les dispositions de cette loi s'appliquent aux affaires qui ne sont pas en état d'être jugées, ce qui signifie que ses dispositions ne s'appliquent pas aux affaires qui ont été tranchées sous l'empire du Dahir du 24/05/1955, lequel fixait un délai de deux ans pour introduire l'action en indemnité d'éviction, ce délai étant un délai de déchéance. Après l'accomplissement des formalités de procédure, le jugement a été rendu, condamnant les défendeurs à verser au demandeur la somme de 150 000,00 dirhams à titre d'indemnité d'éviction, jugement confirmé par la Cour d'appel de commerce par son arrêt, objet du présent pourvoi.

Sur la première branche du premier moyen de cassation :

Attendu que les demandeurs au pourvoi font grief à l'arrêt d'avoir violé l'article 38 de la loi n° 49/16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal, en ce qu'ils avaient préalablement obtenu un jugement en date du 21/10/2015, sous le n° 10157, rendu par le Tribunal de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2014/8206/10550, validant le congé et ordonnant l'expulsion du preneur du local loué ; que ledit jugement a été frappé d'appel par le défendeur au pourvoi et que la Cour d'appel de commerce a rendu, le 01/02/2017, son arrêt n° 697 dans le dossier n° 2016/8206/3969, déclarant l'appel irrecevable en la forme ; que, considérant que le litige, dans sa phase relative à la validation du congé et au prononcé de l'expulsion, s'est achevé par une décision définitive rendue le 01/02/2017, cela signifie que la cour a statué par une décision irrévocable avant que les dispositions de la loi n° 49/16 ne deviennent applicables, celles-ci n'étant entrées en vigueur effective qu'à partir du 12/02/2017 ; qu'une décision d'expulsion ayant acquis l'autorité de la chose jugée avant le 12/02/2017 implique que le règlement du litige n'entre pas dans le champ des affaires « non en état d'être jugées » prévu par l'article 38 de la loi n° 49/16, car les affaires non en état sont celles qui sont encore pendantes devant les juridictions, que ce soit en première instance ou en appel, et qui nécessitent des actes de procédure supplémentaires et indispensables pour être en état et faire l'objet d'un jugement. Qu'en se référant à l'arrêt d'appel n° 697, qui a déclaré l'appel du preneur irrecevable, il apparaît que la cour a considéré l'affaire en état d'être jugée lors de l'audience du 25/01/2017, l'a mise en délibéré et a fixé le prononcé de l'arrêt à l'audience du 01/02/2017 ; tous ces éléments confirment que cette décision ne dépendait d'aucun acte de procédure supplémentaire qui permettrait de dire que l'affaire n'était pas en état d'être jugée. Il s'ensuit que les dispositions de l'article 38 de la loi n° 49/16 ne s'appliquent pas aux affaires déjà tranchées par une décision définitive ayant acquis l'autorité de la chose jugée sous l'empire du Dahir du 24/05/1955, loi dont les dispositions fixaient un délai de deux ans pour introduire l'action en indemnité d'éviction, faute de quoi le droit du preneur était déchu. En l'espèce, le congé a été notifié au preneur le 24/02/2014 et l'ordonnance de non-conciliation a été rendue le 27/03/2014, ce qui confirme que le droit du défendeur au pourvoi à réclamer une quelconque indemnité était déchu sous l'empire du Dahir du 24/05/1955, et qu'il n'était donc pas en droit de renouveler sa demande à la lumière d'une décision rendue avant que la nouvelle loi ne soit en vigueur et applicable. Il en résulte une violation manifeste des dispositions de l'article 38 de la loi n° 49/16, ce qui justifie la cassation de l'arrêt attaqué.

Attendu, en effet, qu'il ressort des pièces du dossier, telles que soumises aux juges du fond, que le défendeur au pourvoi, en sa qualité de preneur, a reçu notification du congé d'éviction le 04/02/2014 et a engagé à ce sujet une procédure de conciliation qui a abouti à une ordonnance de non-conciliation en date du 27/03/2014. Et attendu que le congé adressé au preneur et l'arrêt d'appel y afférent ont été accomplis sous l'empire du Dahir du 24/05/1955, la loi n° 49/16 n'étant entrée en vigueur qu'à compter du 12/02/2017, l'action visant à obtenir une indemnité pour la perte du fonds de commerce est soumise aux dispositions du Dahir du 24/05/1955 et doit être exercée dans un délai de deux ans à compter de la date de l'ordonnance de non-conciliation, sous peine de déchéance du droit y afférent, en application des dispositions de l'article 33 dudit Dahir. La cour, auteur de l'arrêt attaqué, en motivant sa décision par le fait que les dispositions de la loi 49/16 étaient applicables et que le preneur n'ayant pas formé de demande reconventionnelle en indemnisation pendant le cours de l'instance pouvait introduire une action en indemnisation dans un délai de six mois à compter de la notification de la décision définitive d'expulsion, en application de l'article 27 de la loi 49/16, a violé les dispositions de l'article 38 de ladite loi, qui énonce que les dispositions de la loi n° 49/16 s'appliquent aux contrats de bail en cours et aux affaires qui ne sont pas en état d'être jugées, sans renouvellement des actes, procédures et jugements intervenus avant son entrée en vigueur, et a ainsi fondé sa décision sur une base juridique erronée, l'exposant à la cassation.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation casse l'arrêt attaqué et renvoie l'affaire devant la même juridiction qui l'a rendu, autrement composée, pour qu'il y soit statué à nouveau conformément à la loi, et condamne le défendeur au pourvoi aux dépens.

Elle ordonne en outre que le présent arrêt soit transcrit sur les registres de la juridiction qui l'a rendu, à la suite ou en marge de l'arrêt attaqué.