

Bail commercial : La résiliation du bail est régie par la loi spéciale qui prime le droit commun des obligations (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 53157	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 404/2
Date de décision 20150618	N° de dossier 2013/2/3/1312	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet, Procédure de résiliation, Primauté sur le droit commun, Présomption légale, Non-paiement des loyers, Jugement non définitif, Droit spécial, Dahir du 24 mai 1955, Compétence juridictionnelle, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel retient que la résiliation d'un bail commercial est soumise aux dispositions spéciales du dahir du 24 mai 1955, qui prévalent sur les règles générales du Code des obligations et des contrats. Par ailleurs, en application de l'article 450 du même code, elle considère à juste titre qu'un jugement antérieur ayant statué sur la compétence juridictionnelle bénéficie de l'autorité de la chose jugée, laquelle constitue une présomption légale, même s'il n'est pas encore devenu définitif.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن محمد (هـ) ومن معه (الطالبين) تقدموا بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء مفاده : أن أمبارك (ب.) (المطلوب) يكتري منهم محلا تجاريا بسومة 880 درهم فتقاعس عن أداء واجبات الكراء من فاتح نونبر 2005

إلى متم دجنبر 2006 فوجهوا له إنذارا بقي بدون جدوى ؛ و التمسوا الحكم عليه بالأداء و الإفراغ ؛ فأجاب هذا الأخير بمذكرة مع طلب مضاد بأن الصفة غير ثابتة ؛ وأن الإنذار غير موقع و غير مذيّل بالفصل 27 من ظهير 24-5-1955؛ ولم يحترم الأجل المنصوص عليه في الفصل 6 وأن السبب غير جدي ؛ و التمس الحكم بإعلان الإنذار ؛ فأصدرت المحكمة حكما بالأداء و في الطلب المضاد بإعلان الإنذار ؛ أيده محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطلوب نقضه .

حيث يعيب الطاعنون القرار في الوسيلة الوحيدة فساد التعليل الموازي لانعدامه خرق الفقرة 5 من الفصل 359 ق م م بدعوى أنه علل ما قضى به كون المطل الثابت في حق المكثري لا يفرضي إلى إنهاء العقد في إطار الفصل 692 ق ل ع لأن مسطرة ظهير 24-5-1955 خاصة مقدمة في التطبيق على مقتضيات العامة ؛ واعتمد في ذلك على الفصل 1 من الظهير المذكور أعلاه ؛ وأن ظهير 25-8-1980 جاء لاحقا لظهير 24-5-1955 وفصل فيما يعتبر محلا تجاريا وما هو غير ذلك ؛ و لتحديد القانون الواجب التطبيق لا بد من مناقشة إصلاح الدرجات وأن الاجتهادات القضائية عديدة اعتبرت العمال الصغار والحرفيين ليسوا بتجار ؛ وأن المادة الأولى من ظهير 25-12-1980 تنص على أن مقتضياته تطبق على أكرية الأماكن المعدة للسكن والتي ليس لها طابع تجاري أو صناعي أو حرفي ؛ وأن القرار اعتمد كذلك الحكم الابتدائي عدد 2576 الصادر بتاريخ 26-6-2008 القاضي بعدم الاختصاص وهذا الاعتماد لا أساس له من الناحية القانونية حينما اعتبره القرار حكما له حجيته فيما قضى به و لم يناقش هل تم تبليغه أم لا ؛ ولا يوجد ما يثبت أنه نهائي وأصبحت له حجية ؛ مما يكون معه الحكمين موضوع الطعن معرضين للنقض .

التجارية مصدرية القرار المطعون فيه لما خلصت أن المحل موضوع النزاع معد للتجارة فهو بذلك خاضع لحماية ظهير 24-5-1955 و لا يمكن إنهاء عقد كرائته إلا وفق مقتضياته خاصة تلك المنصوص عليها في الفصل 6 منه لأن مقتضيات الظهير مسطرة خاصة مقدمة في التطبيق على مقتضيات العامة ومقيدة لها تكون قد ردت عن صواب ما تمسك به الطالب بكون الإنذار موجه في إطار الفصل 692 ق ل ع ؛ وحيث أنه بخصوص اختصاص المحكمة التجارية فإن القرار المطعون فيه لما اعتمد على حكم قضائي قضى بعدم اختصاص المحكمة الابتدائية لأن المحل موضوع الكراء هو محل تجاري لرد دفع الطاعنين بعدم اختصاص المحكمة التجارية وإحالة الملف على المحكمة المدنية بالدار البيضاء يكون قد طبق صحيح الفصل 450 ق ل ع والذي أكد على أن الحجية التي يمنحها القانون للشئ المقضي تعتبر قرينة قانونية و ينتج عنها إعفاء الشخص الذي تقوم لمصلحته من أي إثبات ؛ وعليه فللحكم حجيته ولو لم يكن نهائيا و أن الغاية من ذلك هو وضع حد للمنازعة في أمر معين و لا يمكن نقضها إلا بسلوك طرق الطعن ورد عن صواب الدفع بالتصريح بعدم الاختصاص وإحالة الملف على المحكمة الابتدائية المدنية فجاء معللا تعليلا كافيا وما جاء بالوسيلة غير مرتكز على أساس .

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالب الصائر .