

# Bail commercial : La résiliation pour abandon des lieux est soumise à la procédure spéciale de congé (Cass. com. 2021)

Identification			
<b>Ref</b> 44463	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 708/1
<b>Date de décision</b> 21/10/2021	<b>N° de dossier</b> 2019/3/3/73	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Rejet, Procédure spéciale, Primauté de la loi spéciale, Perte du fonds de commerce, Formalisme du congé, Fermeture du local, Dahir du 24 mai 1955, Congé, Bail commercial, Abandon des lieux	
<b>Base légale</b> Article(s) : 6 - 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

C'est à bon droit qu'une cour d'appel rejette une demande en résiliation d'un bail commercial, dès lors qu'elle retient que la cessation de la relation locative est soumise aux dispositions impératives du Dahir du 24 mai 1955. En effet, ce texte spécial, qui prime sur le droit commun des obligations, impose au bailleur de délivrer un congé respectant un formalisme précis pour mettre fin au bail, et ce, quand bien même la demande serait fondée sur l'abandon des lieux par le preneur et la disparition alléguée du fonds de commerce.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 1/708، الصادر بتاريخ 2021/10/21 في الملف التجاري عدد 2019/3/3/73

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 02 أكتوبر 2018 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبتها الأستاذة سمية (و.) الرامي إلى نقض القرار رقم 2785 الصادر بتاريخ 2017/05/10 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2017/8206/869.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/09/22.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/10/21.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الصغير والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني.

و بعد المداولة طبقاً للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن الطالبة (ع. م.) تقدمت بمقال افتتاحي للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تملك العقار ذي الرسم عدد 46/7319 ، وتكتري منه المطلوبة (م. د.) محلاً معداً للاستعمال التجاري بالطابق الأرضي ، بسومة كرائية شهرية قدرها 2530 درهم . وأنها تماطل دائماً في أداء الكراء. كما قامت بإغلاق المحل منذ أكثر من سنة ، حسب الثابت من معاينة المفوض القضائي الذي عين إغلاق المحل أكثر من سنة استناداً إلى تصريحات حارس العمارة . وأن إغلاق المحل وإهماله أضر بسمعة العمارة والمحلات المجاورة ، واثّر سلباً على قيمتها ، مما أضر بحقوق المدعية ومصالحها ، كما أدى إلى اندثار الأصل التجاري. والتمست الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بينهما، لإغلاق وإهمال المحل المكترى ، والحكم بإفراغ المدعى عليها من المحل المكترى هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها ، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 10.000,00 درهم عن كل يوم تأخير ، مع النفاذ المعجل و الصائر . وبعد جواب المدعى عليها . تقدمت المدعية بمقال إضافي التمسست فيه الحكم على المدعى عليها بأدائها لها مبلغ 200.000,00 درهم كتعويض عن الضرر اللاحق بها جراء هجر وإهمال وإغلاق المحل المكترى لمدة تفوق السنة، وللإضرار بسمعة المحل التجاري والعمارة التي يتواجد بها ، والحكم عليها كذلك بأدائها لها مبلغ 7342,50 درهم واجب كراء شهري ماي و يونيو و 19 يوما من شهر يوليو لسنة 2016 ، وكذا ضريبة النظافة ، مع شموله بالفوائد القانونية من تاريخ الحكم إلى غاية الأداء.

ن /ص

الفعلي ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل. وبعد تمام الإجراءات ، صدر الحكم برفض الطلب ، أيده محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في شأن الوسائل مجتمعة:

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق الفصل الأول من ظهير 24 ماي 1955 ، وخرق المادة 80 من مدونة التجارة ، والمادة 8 من القانون رقم 49/16 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ، وخرق الفصول 230 و 663 و 692 و 405 من قانون الالتزامات والعقود ، وخرق الفصلين 3 و 55 من ق م م ، وتحريف الوقائع ، وخرق حقوق الدفاع ، و الفصلين 3 و 55 من قانون المسطرة المدنية ، وتناقض حيثيات القرار ، ونقصان التعليل وفساده الموازيان لانعدامه ، بدعوى أن المحكمة مصدرته علته بأن ( الطاعنة استندت في دعواها للمطالبة بفسخ العقد فقط على واقعة إغلاق المحل المكترى وإهماله طبقاً للفصل 692 من ق ل ع ، دون مراعاة مقتضيات ظهير 1955/05/24 ، على اعتبار أن المحل هو تجاري وتشمله حماية الظهير ) . وهو

تعليل مجانب للصواب ، وخارق للفصل الأول من ظهير 24 ماي 1955 ، الناص على أنه يطبق على عقود كراء الأملاك والأماكن التي تستغل فيها أعمال تجارية. وأن المطلوبة توقفت عن ممارسة نشاطها التجاري بإغلاق المقهى والمطعم لمدة طويلة ، حسب المعايينات المدلى بها ، مما أفقدها أصلها التجاري بالاندثار، كما أفقدها حماية الظهير المذكور . وهذا الأمر كرسه العمل القضائي في العديد من الاجتهادات.

كما أن المحكمة ولاستبعاد تطبيق المقتضيات العامة على النزاع ، اعتبرت أن ( الأصل التجاري حسب مدونة التجارة يتكون من مجموعة من العناصر ، وما عنصر الزبناء إلا أحدها ، وأن القول باندثار الأصل التجاري لفقد عنصر الزبناء وعدم خضوعه لحماية ظهير 1955 غير مرتكز على أساس ، طالما أنه حتى على فرض فقد العنصر المذكور ، فإن عناصر أخرى لا زالت قائمة ، منها أهم عنصر وهو الحق في الكراء .) . والحال أنه تعليل فاسد ومنا للقانون . لأن المحل موضوع الدعوى ثبت أنه مغلق بوثائق رسمية . ولا يمكن فتح المحل الذي هو مقهى ومطعم دون زبناء. ومن الناحية القانونية فإن المادة 80 من مدونة التجارة تعتبر أن عنصر الزبناء هو ركن إلزامي وأساسي لتكوين الأصل التجاري ، وإلا يعتبر منعما . وما الحق في الكراء إلا عنصر ثانوي يمكن أن يدخل في مشتملات الأصل التجاري. وأن تعليل المحكمة أعلاه فيه خرق للمادة 80 المذكورة. كما أن المادة 38 من القانون رقم 49/16 تنص على أن أحكامه تطبق على عقود الكراء الجارية ، وعلى القضايا غير الجاهزة . والقرار المطعون فيه صدر بتاريخ 2017/05/10، أي بعد دخول القانون المذكور حيز التنفيذ في شهر فبراير 2017 ، ومادته الثامنة تنص على أنه لا يلزم المكري بأداء أي تعويض للمكترى مقابل الافراغ إذا فقد.

ن / ص

الأصل التجاري عنصر الزبناء وسمعته التجارية بإغلاق المحل . وبذلك يكون القرار المطعون فيه قد خالف المقتضيات القانونية أعلاه.

ثم إن دعوى الطاعنة ترمي إلى فسخ عقد الكراء الرابط بينها وبين المطلوبة ، بعد ثبوت إخلالها بالتزاماتها التعاقدية بعدم أداء الواجبات الكرائية في وقتها المحدد ، ثم لهجر وإغلاق وإهمال المحل التجاري . مع التسجيل أن إغلاق المحل أدى إلى اندثار الأصل التجاري لفقده عنصر الزبناء و خضوع النزاع إلى القواعد العامة. إلا أن محكمة الاستئناف التجارية عللت القرار المطعون فيه بأنه بالإطلاع على أوراق الملف ، تبين أن الطاعنة استندت في دعوها للمطالبة بفسخ عقد الكراء فقط إلى واقعة إغلاق وإهمال المحل المكترى ، مستندة في ذلك إلى الفقرة الثانية من الفصل 692 من قانون الالتزامات والعقود ، دون مراعاة لمقتضيات ظهير 24 ماي (1955). وهو تعليل خارق لحقوق الدفاع ، حرفت من خلاله المحكمة مضامين و وسائل الاستئناف الواردة بمقال الطالبة ، التي لم تستند حصرا في دعوها إلى مقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 692 من قانون الالتزامات والعقود ، بل أسست دعوها على جميع مقتضيات الفصل 692 وكذا على الفصل 663 من قانون التزامات والعقود. إذ تمسكت بالفصل 692 من قانون الالتزامات والعقود الذي ورد فيه أن ( للمكري فسخ الكراء مع حفظ حقه في التعويض إن اقتضى الأمر إذا استعمل المكترى الشيء المكترى في غير ما أعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى الاتفاق أو إذا أهمل الشيء المكترى على نحو يسبب له ضررا كبيرا ، أو إذا لم يؤد الكراء الذي حل أجل أدائه. كما استندت إلى مضامين ومقتضيات الفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود ، الذي نص على ما أن المكترى يتحمل بالتزامين أساسيين ، أن يدفع الكراء ، وأن يحافظ على الشيء المكترى ، وأن يستعمله بدون إفراط أو إساءة وفقا لإعداده الطبيعي أو لما خصص له بمقتضى العقد. والطاعنة أدلت بمحضري معاينة قضائية ، وبوثائق صادرة عن (ل.) تفيد عدم استهلاك مادتي الماء والكهرباء لإثبات إهمال وعدم استعمال المحل فيما أعد له بحسب الاتفاق المضمن بعقد الكراء . و أدلت بالإضافة إلى المعاينتين ، بمحضر تبليغ إنذار لأداء الواجبات الكرائية يثبت واقعة التماطل في الأداء. وأن تعليل محكمة الاستئناف التجارية أن الطاعنة استندت فقط على الفقرة الثانية من الفصل 692 من قانون الالتزامات والعقود في دعوها ، يعتبر تحريفا للوقائع وخرقا لحقوق الدفاع ، وتغييرا لموضوع الطلب. وأن الفصل الثالث من قانون المسطرة المدنية نص على أنه يتعين على المحكمة أن تبت في حدود طلبات الأطراف ، ولا يسوغ لها أن تغير تلقائيا موضوع أو سبب هذه الطلبات». كما أضافت المحكمة في تعليلها للقرار المطعون فيه أن الإدلاء أمام هذه المحكمة بإنذار بالأداء لا يتضمن السبب المستند إليه في دعوى الطاعنة المشار إليه سلفا ، لا يمكن أن يصحح ذلك، هذا فضلا على أن مخالفة الالتزام في العقد المتمثل في إهمال الشيء المكترى و حسب الفصل 692 من

قانون الالتزامات و العقود لا يؤدي بالضرورة إلى الفسخ إذا لم يسبب ضررا كبيرا ، الأمر غير الثابت في النازلة . وإن ما أدلت به الطاعنة من معاينة ووثائق صادرة عن « (ل.) » لا يتضمنان ما يفيد حصول ذلك. غير أن الطاعنة أدلت بوثائق رسمية لإثبات واقعة التماطل في الأداء ، وكذا استعمال الشيء المكتري في غير ما أعد له بمقتضى الاتفاق ، والإهمال وعدم الحفاظ على الشيء المكتري والإفراط والإساءة في الاستعمال، وعدم الاستعمال المؤدي إلى فقدان عنصر الزبناء، وهو عنصر أساسي لتكوين الأصل التجاري ، وإلا يعتبر منعدما. كما أدلت الطاعنة بمجموعة من الوثائق ، غير أن القرار المطعون فيه حور الغاية من الإدلاء بها. فبالنسبة للإنذار بالأداء ، فالغاية منه إثبات تماطل المكتري في أداء الواجبات الكرائية وليس تصحيح المسطرة المنصوص عليها بظهير 24 ماي 1955 . بالرغم من أن المحل التجاري غير خاضع لذلك الظهير. و بالنسبة للوثيقة الصادرة عن « (ل.) » ، فلم تأخذها المحكمة كوثيقة إثباتية لإغلاق المحل ، واعتبرتها لا تثبت أي ضرر في حق الطاعنة. أما بالنسبة لمحاضر المفوض القضائي ، فقد اعتبر القرار المطعون فيه أنها لا تثبت أي ضرر ، في حين أن الغرض من الإدلاء بها هو لإثبات واقعة الهجر. وكان على المحكمة أن تأخذها كوثيقة إثباتية لواقعة الإهمال والإغلاق الذي ترتب عنه الضرر ، وكذا لإثبات اندثار الأصل التجاري وفقدان حماية ظهير 24 ماي 1955. وبالتالي فإن واقعة الإغلاق وانعدام النشاط لمدة طويلة ثابتة بموجب وثائق رسمية لم يطعن في صحتها بالزور ، ولم ترد بأي مقبول . ومحكمة الاستئناف لما حورت الغاية من الإدلاء والاحتجاج بهذه الوثائق تكون قد غيرت موضوع الطلب ، وخرقت بذلك مقتضيات الفصل الثالث من قانون المسطرة المدنية ، ولم ترتب الآثار القانونية السليمة ، وخرقت حقوق الدفاع. كما أن القرار المطعون فيه بتجاهله لجميع الأضرار اللاحقة بالعمارة ، وبالشقق والمحلات التجارية المجاورة الناتجة عن إغلاق المحل وإهماله وعدم استعماله وفق المخصص له ، وعدم أداء الواجبات الكرائية بانتظام في الوقت المحدد بموجب عقد الكراء ، تكون قد خرقت جميع مقتضيات الفصل 663 و 692 من قانون الالتزامات و العقود ، الذي منح للمكري بالإضافة إلى فسخ عقد الكراء الحق في التعويض في حالة إذا أهمل المكتري الشيء المكتري. وتبعاً لكل ما سلف ، يتأكد أن القرار المطعون فيه قد جانب الصواب وحرف الوقائع و وسائل الطاعنة وخرق مقتضيات الفصول 663 و 692 من قانون الالتزامات و العقود و الفصول 3 و 50 و 55 من قانون المسطرة المدنية ، كما جاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه.

وأضافت أن المحكمة المطعون في قرارها اعتبرت أن إهمال المحل المكتري لا يؤدي بالضرورة إلى الفسخ إذا لم يسبب ضررا كبيرا وهو الأمر غير الثابت في النازلة . في حين أن وثائق الملف تفيد هجر المحل وإغلاقه المتواصل وتجميد النشاط المعد له ، فضلا عن التماطل

في الأداء. أما الضرر فيخضع للسلطة التقديرية للمحكمة التي تعلق قرارها بوجوده أو عدمه، وهو ما لم تقم به المحكمة . فهي لم تأمر بإجراء خبرة أو البحث لتتأكد من وجود الضرر من عدمه . كما أنها تناقضت في تعليلها بقولها تارة بوجود الضرر المتعلق بالسلامة وصحة وأمن العمارة ، وتارة أخرى بعدم وجوده. فالضرر ثابت من خلال مخالفة بنود العقد الذي التزمت فيه المطلوبة باستغلال المحل كمقهى ومطعم . وكذا بعدم أدائها واجبات الكراء ، مما اضطر الطاعنة إلى إنذارها والقيام بالحجز لضمان الوفاء بمبالغ الكراء . سيما وأن المطلوبة تعترف بكونها متماطلة بمقتضى مذكرتها لجلسة 2016/10/19. وبذلك جاء القرار المطعون فيه خارقا للفصول 692 و 663 و 230 و 405 من ق ل ع.

كذلك فإنها تقدمت سواء أمام محكمة الدرجة الأولى والثانية بطلب التعويض عن الضرر طبقا للفصل 692 من ق ل ع ، غير أنهما رفضاه دون جواب ولا تعليل ، فجاء القرار خارقا للفصل 50 من ق م م ، ولكل هذه الأسباب وجب نقضه.

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ولتأييد حكم أول درجة القاضي برفض دعوى الطالبة الرامية إلى إفراغ المطلوبة بسبب إغلاق المحل المكتري وهجره ، عللت قرارها بأنه بالاطلاع على أوراق الملف تبين أن الطاعنة استندت في دعواها للمطالبة بفسخ عقد الكراء فقط إلى واقعة إغلاق وإهمال المحل المكتري ، مستندة في ذلك إلى مقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 692 من ق.ل.ع ،

دون مراعاة لمقتضيات ظهير 1955/05/24 . على اعتبار أن المحل هو تجاري ، وتشمله حماية الظهير المذكور، الذي يعد مسطرة خاصة مقدمة في التطبيق على المقتضيات العامة ومقيدة لها . وهو الظهير الذي يوجب لإنهاء عقد الكراء التجاري أن يوجه المكري إلى المكثري إنذارا بالإفراغ يعبر فيه صراحة عن رغبته في وضع حد للعلاقة الكرائية للسبب للمؤسس عليه ، وأن يتضمن بالإضافة إلى ذلك مجموعة من البيانات القانونية وما يستتبع ذلك لإعمال آثاره القانونية الالتزام بمجموعة من المساطر محددة في نفس الظهير. وأن الإدلاء أمام هذه المحكمة بإنذار بالأداء لا يتضمن السبب المستند عليه في دعوى الطاعنة المشار إليه ، لا يمكن أن يصحح ذلك . تكون قد طبقت صحيح أحكام الفصل السادس من ظهير 1955/05/24 الذي ينص على أنه ( لا ينتهي العمل بعقود كراء الأماكن الخاضعة لمقتضيات هذا الظهير إلا إذا وجه للمكثري طلب بالإفراغ قبل انقضاء العقدة بستة أشهر على الأقل ، وذلك بدون التفات إلى أي شرط تعاقدية مخالف لما ذكر وحيادا عن الفصول 687 و688 و689 من الظهير الشريف الصادر في 9 ربيع الأول 1331 الموافق 12 غشت 1913 المعتبر بمثابة قانون للالتزامات والعقود ..... وعلى المكري أن يوضح للمكثري الأسباب الداعية إلى الإفراغ وأن ينقل في الإعلام نص الفصل السابع والعشرين وإلا فلا يستطيع المطالبة بسقوط حق المكثري حسبما نص على ذلك في الفصل المذكور. وأن المحكمة التي ثبت لها أن عقد

الكراء يتعلق بأصل تجاري ، وطبقت عليه مقتضيات ظهير 1955/05/24 الواجب التطبيق آنذاك ، بغض النظر عن بقاء عناصر الأصل التجاري من عدمه ، طالما أن الأمر يتعلق بإنهاء علاقة كرائية تتعلق بمحل تجاري . وبذلك لم تخرق المقتضيات القانونية المحتج بخرقها، ولا خرقت حقوق الدفاع ، ولا حرفت الوقائع ، وكان تعليها سائغا كافيا لتبرير منطوق قرارها، والوسائل مجتمعة على غير أساس. لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.

## Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 1/708, rendu le 21/10/2021 dans le dossier commercial n° 2019/3/3/73

Vu le pourvoi en cassation formé le 02 octobre 2018 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocate Maître **\*\*Soumia (W.)\*\***, tendant à la cassation de l'arrêt n° 2785 rendu le 10/05/2017 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2017/8206/869.

Vu les autres pièces produites au dossier.

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

Vu l'ordonnance de clôture et de communication du 22/09/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 21/10/2021.

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

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Mohammed SGHIR, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Rachid BENNANI.

Et après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la demanderesse **(A. M.)** a introduit une requête introductive d'instance devant le Tribunal de commerce de Casablanca, dans laquelle elle a exposé être propriétaire de l'immeuble objet du titre foncier n° **46/7319**, et qu'elle loue à la défenderesse **(M. D.)** un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée, moyennant un loyer mensuel de 2530 dirhams. Elle a ajouté que la défenderesse était systématiquement en retard dans le paiement du loyer et qu'elle avait fermé le local depuis plus d'un an, ainsi qu'il ressort du constat d'huissier de justice qui a attesté de la fermeture du local pendant plus d'un an sur la base des déclarations du gardien de l'immeuble. Elle a soutenu que la fermeture et l'abandon du local avaient nui à la réputation de l'immeuble et des locaux avoisinants, et avaient affecté négativement leur valeur, portant ainsi préjudice à ses droits et intérêts, et entraînant la disparition du fonds de commerce. Elle a conclu à la résiliation du contrat de bail les liant, pour cause de fermeture et d'abandon du local loué, et à l'expulsion de la défenderesse des lieux loués, elle-même et tous occupants de son chef ou avec son autorisation, sous peine d'une astreinte de 10.000,00 dirhams par jour de retard, avec exécution provisoire et condamnation aux dépens. Après la réponse de la défenderesse, la demanderesse a déposé une requête additionnelle tendant à la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 200.000,00 dirhams à titre de dommages-intérêts pour le préjudice subi du fait de l'abandon, de la négligence et de la fermeture du local loué pendant plus d'un an, ainsi que pour l'atteinte à la réputation du local commercial et de l'immeuble où il se trouve. Elle a également demandé sa condamnation au paiement de la somme de 7342,50 dirhams au titre des loyers des mois de mai, juin et de 19 jours du mois de juillet de l'année 2016, ainsi que de la taxe d'édilité, le tout majoré des intérêts légaux à compter de la date du jugement jusqu'à parfait paiement.

effective, et à ce que le jugement soit assorti de l'exécution provisoire. Après l'accomplissement des formalités de procédure, le jugement a rejeté la demande. Ce jugement a été confirmé par la Cour d'appel de commerce par son arrêt, objet du présent pourvoi.

Sur les moyens réunis :

Attendu que la demanderesse au pourvoi fait grief à l'arrêt d'avoir violé l'article premier du dahir du 24 mai 1955, l'article 80 du Code de commerce, l'article 8 de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal, les articles 230, 663, 692 et 405 du Code des obligations et des contrats, les articles 3 et 55 du Code de procédure civile, d'avoir dénaturé les faits, violé les droits de la défense, et d'être entaché d'une contradiction de motifs, ainsi que d'une insuffisance et d'un vice de motivation équivalant à son absence, au motif que la cour l'a motivé en ce que (la demanderesse au pourvoi a fondé sa demande de résiliation du contrat uniquement sur le fait de la fermeture et de l'abandon du local loué, conformément à l'article 692 du Code des obligations et des contrats, sans tenir compte des dispositions du dahir du 24 mai 1955, au motif que le local est commercial et bénéficie de la protection dudit dahir). Cette motivation serait erronée et en violation de l'article premier du dahir du 24 mai 1955, qui dispose qu'il s'applique aux baux d'immeubles et de locaux dans lesquels est exploité un fonds de commerce. Or, la défenderesse a cessé d'exercer son activité commerciale en fermant le café-restaurant pendant une longue période, comme en témoignent les constats versés aux débats, ce qui lui a fait perdre son fonds de commerce par disparition, et par conséquent la protection dudit dahir. Cette position aurait été consacrée par la jurisprudence dans de nombreuses décisions.

De plus, pour écarter l'application des dispositions de droit commun au litige, la cour a considéré que (le fonds de commerce, selon le Code de commerce, est composé d'un ensemble d'éléments, la clientèle n'en étant qu'un parmi d'autres, et que l'argument de la disparition du fonds de commerce en raison de la perte de l'élément de la clientèle et de sa non-soumission à la protection du dahir de 1955 est dénué de

fondement, car même à supposer la perte de cet élément, d'autres subsistent, dont le plus important est le droit au bail). Or, cette motivation serait viciée et contraire à la loi. Le local objet du litige a été prouvé comme étant fermé par des documents officiels. Un local à usage de café-restaurant ne peut fonctionner sans clientèle. Juridiquement, l'article 80 du Code de commerce considère la clientèle comme un élément obligatoire et essentiel à la constitution du fonds de commerce, à défaut duquel il est réputé inexistant. Le droit au bail ne serait qu'un élément secondaire pouvant faire partie des éléments constitutifs du fonds de commerce. La motivation de la cour serait donc en violation dudit article 80. De plus, l'article 38 de la loi n° 49-16 énonce que ses dispositions s'appliquent aux contrats de bail en cours et aux affaires non en état d'être jugées. L'arrêt attaqué a été rendu le 10/05/2017, soit après l'entrée en vigueur de ladite loi en février 2017, dont l'article 8 dispose que le bailleur n'est tenu de verser aucune indemnité au preneur en contrepartie de l'éviction si le fonds de commerce a perdu sa clientèle et sa réputation commerciale en raison de la fermeture du local. L'arrêt attaqué aurait ainsi violé les dispositions légales susmentionnées.

En outre, l'action de la demanderesse visait la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse, après qu'il a été établi qu'elle avait manqué à ses obligations contractuelles en n'ayant pas payé les loyers à leur échéance, puis en ayant abandonné, fermé et négligé le local commercial. Il est à noter que la fermeture du local a entraîné la disparition du fonds de commerce en raison de la perte de l'élément de la clientèle, soumettant ainsi le litige aux règles de droit commun. Cependant, la Cour d'appel de commerce a motivé l'arrêt attaqué en retenant qu'à l'examen des pièces du dossier, il apparaît que la demanderesse a fondé sa demande de résiliation du bail uniquement sur le fait de la fermeture et de l'abandon du local loué, en se basant sur le deuxième alinéa de l'article 692 du Code des obligations et des contrats, sans tenir compte des dispositions du dahir du 24 mai 1955. Cette motivation violerait les droits de la défense et dénaturerait le contenu et les moyens d'appel figurant dans la requête de la demanderesse, qui ne s'est pas fondée exclusivement sur les dispositions du deuxième alinéa de l'article 692 du Code des obligations et des contrats, mais a fondé son action sur l'ensemble des dispositions de l'article 692 ainsi que sur l'article 663 du Code des obligations et des contrats. En effet, elle s'est prévalu de l'article 692 du Code des obligations et des contrats qui dispose que (le bailleur peut résilier le bail, avec dommages-intérêts s'il y a lieu, si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle est destinée par sa nature ou par la convention, ou s'il la néglige de manière à lui causer un dommage notable, ou s'il n'acquitte pas le prix du bail échu). Elle s'est également fondée sur le contenu et les dispositions de l'article 663 du Code des obligations et des contrats, qui énonce que le preneur est tenu de deux obligations principales : payer le loyer, et conserver la chose louée, et en user sans excès ni abus, suivant sa destination naturelle ou celle qui lui a été donnée par le contrat. La demanderesse a produit des procès-verbaux de constat d'huissier, et des documents émanant de **(L.)** attestant de la non-consommation d'eau et d'électricité pour prouver l'abandon et le non-usage du local conformément à sa destination contractuelle. En plus des deux constats, elle a produit un procès-verbal de notification d'une mise en demeure de payer les loyers prouvant le défaut de paiement. La motivation de la Cour d'appel de commerce, selon laquelle la demanderesse se serait fondée uniquement sur le deuxième alinéa de l'article 692 du Code des obligations et des contrats, constituerait une dénaturation des faits, une violation des droits de la défense et une modification de l'objet de la demande. L'article 3 du Code de procédure civile dispose que le tribunal doit statuer dans les limites des demandes des parties et ne peut modifier d'office l'objet ou la cause de ces demandes. La cour a ajouté dans sa motivation de l'arrêt attaqué que la production devant elle d'une mise en demeure de payer qui ne mentionne pas le motif invoqué dans l'action de la demanderesse, tel que susmentionné, ne saurait régulariser la procédure ; de surcroît, le manquement à l'obligation contractuelle consistant en l'abandon de la chose louée, selon l'article 692 du Code des obligations et des contrats, n'entraîne pas nécessairement la résiliation s'il n'a pas causé un dommage notable, ce qui n'a pas été établi en l'espèce. Le constat et les documents émanant de **(L.)** produits par la demanderesse ne contiendraient rien qui puisse attester de la survenance d'un tel dommage. Or, la demanderesse a produit des documents

officiels pour prouver le défaut de paiement, l'usage de la chose louée à un autre usage que celui prévu par la convention, la négligence et le défaut de conservation de la chose louée, l'usage excessif et abusif, et le non-usage entraînant la perte de la clientèle, élément essentiel à la constitution du fonds de commerce, à défaut duquel il est réputé inexistant. La demanderesse a également produit un ensemble de documents, mais l'arrêt attaqué en a dénaturé la finalité. Concernant la mise en demeure de payer, son but était de prouver le défaut de paiement du preneur et non de régulariser la procédure prévue par le dahir du 24 mai 1955, bien que le local commercial ne soit pas soumis à ce dahir. Quant au document émanant de **\*(L.)\***, la cour ne l'a pas considéré comme une pièce probante de la fermeture du local et a estimé qu'il ne prouvait aucun préjudice à l'encontre de la demanderesse. Pour ce qui est des procès-verbaux d'huissier, l'arrêt attaqué a considéré qu'ils ne prouvaient aucun dommage, alors que leur but était d'établir le fait de l'abandon. La cour aurait dû les considérer comme une pièce probante du fait de la négligence et de la fermeture, qui ont causé un préjudice, ainsi que de la disparition du fonds de commerce et de la perte de la protection du dahir du 24 mai 1955. Par conséquent, le fait de la fermeture et de l'absence d'activité pendant une longue période serait établi par des documents officiels dont l'authenticité n'a pas été contestée par une inscription de faux, et qui n'ont fait l'objet d'aucune contestation recevable. La Cour d'appel, en dénaturant la finalité de la production et de l'invocation de ces documents, aurait modifié l'objet de la demande, violant ainsi les dispositions de l'article 3 du Code de procédure civile, et n'en aurait pas tiré les conséquences juridiques qui s'imposaient, violant ainsi les droits de la défense. De plus, l'arrêt attaqué, en ignorant tous les préjudices causés à l'immeuble, aux appartements et aux locaux commerciaux voisins, résultant de la fermeture, de l'abandon et du non-usage du local conformément à sa destination, ainsi que du non-paiement régulier des loyers aux échéances prévues par le contrat de bail, aurait violé toutes les dispositions des articles 663 et 692 du Code des obligations et des contrats, qui accordent au bailleur, en plus de la résiliation du bail, le droit à des dommages-intérêts si le preneur a négligé la chose louée. Au vu de tout ce qui précède, il s'avère que l'arrêt attaqué a fait une mauvaise application de la loi, dénaturé les faits et les moyens de la demanderesse, et violé les dispositions des articles 663 et 692 du Code des obligations et des contrats et des articles 3, 50 et 55 du Code de procédure civile, et qu'il est entaché d'une insuffisance de motivation équivalant à son absence.

Elle a ajouté que la cour dont l'arrêt est attaqué a considéré que l'abandon du local loué n'entraîne pas nécessairement la résiliation s'il n'a pas causé un dommage notable, ce qui n'aurait pas été établi en l'espèce. Or, les pièces du dossier attesteraient de l'abandon du local, de sa fermeture continue et du gel de l'activité à laquelle il était destiné, en plus du défaut de paiement. Quant au préjudice, il relèverait du pouvoir souverain d'appréciation de la cour, qui doit motiver sa décision sur son existence ou son absence, ce que la cour n'a pas fait. Elle n'a ordonné ni expertise ni enquête pour s'assurer de l'existence ou non du préjudice. Elle se serait également contredite dans ses motifs en affirmant tantôt l'existence d'un préjudice lié à la sécurité, à la salubrité et à la sûreté de l'immeuble, et tantôt son inexistence. Le préjudice serait établi par la violation des clauses du contrat, dans lequel la défenderesse s'était engagée à exploiter le local comme café-restaurant, ainsi que par le non-paiement des loyers, ce qui a contraint la demanderesse à la mettre en demeure et à pratiquer une saisie pour garantir le paiement des loyers. D'autant plus que la défenderesse reconnaît être en défaut de paiement dans ses conclusions pour l'audience du 19/10/2016. L'arrêt attaqué aurait ainsi violé les articles 692, 663, 230 et 405 du Code des obligations et des contrats.

De même, elle a formé, tant en première instance qu'en appel, une demande de dommages-intérêts conformément à l'article 692 du Code des obligations et des contrats, mais les deux juridictions l'ont rejetée sans réponse ni motivation, ce qui rendrait l'arrêt en violation de l'article 50 du Code de procédure civile. Pour toutes ces raisons, il y aurait lieu de le casser.

Mais attendu que la cour, auteur de l'arrêt attaqué, pour confirmer le jugement de première instance

ayant rejeté la demande de la demanderesse tendant à l'expulsion de la défenderesse pour cause de fermeture et d'abandon du local loué, a motivé sa décision en retenant qu'à l'examen des pièces du dossier, il apparaît que la demanderesse a fondé sa demande de résiliation du bail uniquement sur le fait de la fermeture et de l'abandon du local loué, en se basant sur les dispositions du deuxième alinéa de l'article 692 du Code des obligations et des contrats, sans tenir compte des dispositions du dahir du 24 mai 1955. Et ce, au motif que le local est commercial et bénéficie de la protection dudit dahir, lequel constitue une procédure spéciale qui prévaut sur les dispositions de droit commun et y déroge. Ce dahir impose, pour mettre fin à un bail commercial, que le bailleur adresse au preneur un congé dans lequel il exprime explicitement sa volonté de mettre fin à la relation locative pour le motif invoqué, et qui doit contenir, en outre, un ensemble de mentions légales, avec toutes les conséquences procédurales prévues par ce même dahir pour que le congé produise ses effets juridiques. La cour a ajouté que la production devant elle d'une mise en demeure de payer ne contenant pas le motif invoqué dans la demande de la demanderesse ne saurait régulariser la procédure. Ce faisant, elle a correctement appliqué les dispositions de l'article 6 du dahir du 24 mai 1955, qui énonce que : « Les baux des locaux soumis aux dispositions du présent dahir ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance, nonobstant toute clause contraire du bail et par dérogation aux articles 687, 688 et 689 du dahir formant Code des obligations et des contrats du 9 rebia I 1331 (12 août 1913). [...] Le bailleur doit préciser au preneur les motifs du congé et reproduire dans la notification le texte de l'article 27, faute de quoi il ne pourra se prévaloir de la déchéance encourue par le preneur dans les conditions prévues audit article ». La cour, ayant constaté que le contrat de bail portait sur un fonds de commerce, lui a appliqué les dispositions du dahir du 24 mai 1955, alors en vigueur, indépendamment de la subsistance ou non des éléments du fonds de commerce, dès lors qu'il s'agissait de mettre fin à une relation locative portant sur un local commercial. En conséquence, elle n'a violé ni les dispositions légales invoquées, ni les droits de la défense, ni dénaturé les faits, et sa motivation était pertinente et suffisante pour justifier le dispositif de son arrêt. Les moyens réunis sont donc dénués de fondement.

Par ces motifs

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne la demanderesse aux dépens.

Ainsi rendu et lu en audience publique à la date susmentionnée, en la salle d'audience ordinaire de la Cour de cassation à Rabat, où siégeait la formation de jugement composée de Monsieur Said SAADAoui, Président de la Chambre, en qualité de Président, et des conseillers, Messieurs : Mohammed SGHIR, rapporteur, Mohamed EL KADIRI, Mohamed RAMZI, Hicham EL ABOUDI, membres, en présence de l'avocat général, Monsieur Rachid BENNANI, et avec l'assistance du greffier, Monsieur Nabil EL GUEBLI.

Le Président de la Chambre

Le Conseiller rapporteur

Le Greffier

Cour de cassation

Copie certifiée conforme

Le Conseiller

Pour le Greffier en chef

Mounia Zaydoune