

**Bail commercial : l'application  
du statut protecteur suppose  
l'exercice effectif et  
professionnel d'une activité par  
le preneur (Cass. com. 2004)**

Identification			
<b>Ref</b> 17632	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 620
<b>Date de décision</b> 20040526	<b>N° de dossier</b> 1163/2002	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Statut des baux commerciaux, Qualification du bail, Office du juge, Motivation des décisions, Exploitation, Exercice effectif et professionnel, Conditions, Champ d'application, Cessation d'activité, Cassation, Bail commercial, Activité commerciale, Absence du preneur	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

## Résumé en français

Encourt la cassation pour manque de motivation l'arrêt d'appel qui, pour appliquer le statut des baux commerciaux, qualifie le local de commercial sans vérifier si les conditions d'application de ce statut sont réunies, et notamment si le preneur y exerce une activité commerciale de manière effective et à titre professionnel, alors que le bailleur contestait cette exploitation en se fondant sur l'absence prolongée du preneur.

## Résumé en arabe

أصل تجاري- طبيعة العمل- مجال تطبيق ظهير 24/5/1955.  
إن طبيعة العمل الذي يمارسه المكثري في المحل هو الذي يحدد مجال تطبيق ظهير 24مايو1955 من عدم تطبيقه.  
لاكتساب هذا الحق لابد من ممارسة النشاط التجاري في المحل بصورة فعلية على وجه الاحتراف خلال المدة المتطلبه قانونا.

## Texte intégral

القرار عدد: 620، المؤرخ في: 26/5/2004، الملف التجاري عدد: 1163/2002

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، و من القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالبيضاء بتاريخ 22/1/02 في الملف 4544/98 تحت رقم 348 أن الطاعن لحسن امتجان تقدم بتاريخ 3/02/98 بمقال عرض فيه أنه يؤجر للمطعون ضده الجيلالي الحسن بن قدور الدكان الكائن بحي بوجدور زنقة 1 رقم 24 كمقر للمبيت و نظرا لرغبته في التوسع في السكن فإنه وجه إليه إنذار في إطار ظهير 25/12/80 توصل به بتاريخ 7/10/97 و لم يستجب لمقتضياته ملتصقا المصادقة على الإنذار و بإفراغه هو و من يقوم مقامه.

و بعد جواب المدعى عليه بأن المحل عبارة عن محل تجاري و أنه يجب التقيد بمقتضيات ظهير 24/5/55.

و بعد انتهاء المناقشة أصدرت المحكمة الابتدائية حكما بعدم قبول الطلب و بعد استئنافه و إجراء بحث في النازلة بمحضر الطرفين و الشهود أصدرت المحكمة الاستئنافية قرارها بتأييد الحكم المستأنف.

حيث يعيب الطاعن على المحكمة في وسيلته الثالثة نقصان التعليل الموازي لانعدامه و خرق الفقرة الرابعة من الفصل 345 من ق م م بدعوى أن المحكمة لم تناقش ما راج في جلسة البحث بل حرفت التصريح على خلاف مضمونه إذ أن الشاهد صرح بأن المطعون ضده غادر المغرب إلى الديار الإيطالية ما يزيد عن عشرين سنة و لم يسبق له أن مارس في المحل المكثري أية تجارة مع العلم أن الصفة التجارية تقتضي الاعتياد و هي لا تتوفر للمطعون ضده و أن المحكمة لم تناقش ما تضمنه الملف من وثائق فجاء قرارها ناقص التعليل مما يستوجب نقضه.

حقا حيث إن من المقرر قانونا أن العمل الذي يمارسه المكثري هو الذي يحدد مجال تطبيق ظهير 24/5/55 متى توافرت شروط تطبيقه بأن يمارس المكثري العمل التجاري المتفق عليه بصورة فعلية و على وجه الاحتراف و للمدة المتطلبة قانونا لاكتساب الحق في الكراء و أن المحكمة بالرغم من تمسك الطاعن بعدم ممارسة المطلوب ضده لأي نشاط تجاري بالمحل و بالرغم من الملاحظات التي أبدتها في مستنتاجاته بعد البحث حول إفادات الشهود الذين أكدوا مغادرة المطلوب للمغرب إلى الديار الإيطالية ما يزيد على العشرين سنة و لم يحضر مؤخرا اعتبرت أن الأمر يتعلق بمحل تجاري يقتضي سلوك ظهير 24/5/55 دون التأكد من توفر شروط تطبيقه و دون أن تناقش ملاحظات الطاعن بهذا الشأن و ما استنتجه منها فجاء قرارها معيبا بنقصان التعليل مما يستوجب نقضه.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض و إبطال القرار المطعون فيه، و إحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، و بتحصيل المطلوب في النقض الصائر.

كما قرر إثبات حكمه هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد بوبكر بودي و المستشارين السادة: لطيفة رضا مقررة و جميلة المدور و مليكة بنديان و حليلة ابن مالك أعضاء و بمحضر المحامية العامة السيدة ايدي لطيفة و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الإدريسي.