

# **Bail commercial : le maintien du preneur dans les lieux en attente de l'indemnité d'éviction fait obstacle à la révision du loyer (Cass. com. 2005)**

Identification			
<b>Ref</b> 19135	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 82
<b>Date de décision</b> 20050202	<b>N° de dossier</b> 1152/3/2/2003	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Révision du loyer, Refus de renouvellement, manque de base légale, Loyer, Indemnité d'éviction, Fin de la relation locative, Droit au maintien dans les lieux, Conditions du contrat expiré, Cassation, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Encourt la cassation pour manque de base légale l'arrêt qui, pour accueillir une demande de révision du loyer d'un local à usage commercial, retient que le contrat de bail est toujours en vigueur tant que l'indemnité d'éviction due au preneur n'a pas été payée. En effet, la décision de justice allouant ladite indemnité met fin à la relation locative, de sorte que le preneur qui se maintient dans les lieux jusqu'au paiement de son dû y demeure aux clauses et conditions du bail expiré, ce qui exclut toute révision du loyer.

## Résumé en arabe

إنهاء العلاقة الكرائية - علاقة كرائية إنهاؤها بحكم قضائي لم ينفذ - نعم.  
حجية الأمر المقضي - بثبوتها لمجرد الحكم - نعم.  
إن صدور الحكم بالإفراغ ينهي العلاقة الكرائية سواء تم تنفيذ الحكم المذكور أم لا.  
إن الأحكام تكتسب حجيتها بمجرد النطق بها سواء بلغت أم لا أو نفذت أم لا.

## Texte intégral

القرار رقم 82، الصادر بتاريخ 02/02/2005، في الملف التجاري رقم 1152/3/2/2003

باسم جلالة الملك

بناء على مقال العريضة المرفوعة بتاريخ 29/07/03 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذين فائق محمد حسن وراجي عبد العزيز والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف ببني ملال الصادر بتاريخ 05/05/03 في الملف عدد: 117/03.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 23/11/04.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 02/02/2005.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة جميلة المدور والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة لطيفة إيدي.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من عناصر الملف، ومن القرار المطعون فيه عن محكمة الاستئناف ببني ملال بتاريخ 05/05/03 في الملف المدني عدد 117/03 ادعاء المطلوب في النقص سيمور مولود أنه يملك محلا معدا للتجارة كائنا بالحي الحسني الزنقة 5 رقم 105 بني ملال يشغله على وجه الكراء مصطفى ناموس (الطالب) بسومة 410 درهم في الشهر وهذه السومة لم تراجع منذ 10 سنوات ولم تعد مناسبة ملتصا إجراء خبرة لتقدير السومة الملائمة وانتدبت المحكمة الخبير أحمد شروقي وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة بتحديد السومة في 675 درهما ابتداء من 20/04/00 بحكم استأنفه المكترى وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن في الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين خرق مقتضيات الفصل الأول من ظهير 05/01/53 والفصلين 21 و32 من ظهير 24/05/55 ذلك أن مقتضيات ظهير 53 تطبق أثناء سريان عقد الكراء ولا يتصور تطبيقه بمراجعة السومة لعقد كراء انتهى بغض النظر عن سبب انتهائه وأنه أدلى بأحكام تفيد رفض المدعى تجديد عقد الكراء مما اضطر الطاعن إلى المطالبة بتعويضه تعويضا كاملا وحكم له مقابل الإفراغ بمبلغ 170.000 درهم وتمسك بكون المكري بعد استنفاده لمسطرة ظهير 1955 والحكم عليه بأدائه تعويضا عن الأصل التجاري فإنه كان عليه إذا لم تكن له الرغبة في الأداء مقابل تنازله عن الإفراغ ممارسة دعوى التوبة كما نظمها ظهير 24/05/55 وإلا فإنه يؤدي الكراء بحسب السومة القديمة وأن القرار ذهب إلى أن عقد الكراء لازال قائما وخرق الفصل 21 من الظهير المذكور الذي يخول للمكترى البقاء في الأماكن المكراة طبقا لشروط العقدة المنتهي أمدها بما في ذلك السومة الكرائية إلى أن يتوصل بالتعويض المؤقت والمحكمة بخرقها المقتضيات المذكورة عرضت قرارها للنقض.

حيث أن المحكمة اعتمدت في الاستجابة لدعوى المطلوب على « كون عقد الكراء لازال قائما مادام أن الحكم القاضي بالإفراغ مقابل تعويض لم ينفذ، وأن العقد ينتج جميع آثاره ومن بينها أحقية المكري في طلب مراجعة السومة الكرائية في إطار ظهير 05/01/1953 » الأمر الذي يستشف منه أنه تجديد للعلاقة الكرائية في حين أن هناك قرارا استئنافيا وضع حدا لهذه العلاقة لم تأخذ المحكمة مقتضياته بعين الاعتبار. فجعلت قرارها ناقص التعليل ولم تجعل لما قضت به أساسا من القانون وكان ما نعاه الطاعن على القرار واردا عليه يستوجب نقضه.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبحث فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وبتحميل المطلوب في النقص الصائر.

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

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: جميلة المدور مقررة ومليكة بنديان ولطيفة رضا

وحليمة ابن مالك أعضاء ومحاضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الإدريسي.