

**Bail commercial - Loi nouvelle -  
Non-application à un droit  
d'option déjà éteint par  
forclusion sous l'empire de la loi  
ancienne (Cass. com. 2021)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 44403	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 207/2
<b>Date de décision</b> 08/04/2021	<b>N° de dossier</b> 2019/3/3/251	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Bail, Commercial		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Rejet, Non-rétroactivité de la loi nouvelle, Loi n° 49-16, Forclusion, Éviction du preneur, Effet immédiat, Droit éteint, Droit d'option, Démolition et reconstruction, Dahir du 24 mai 1955, Bail commercial, Application de la loi dans le temps	
<b>Base légale</b> Article(s) : 369 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 13 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 11 - 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		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Ayant constaté que le droit d'option du preneur d'un local commercial, évincé pour cause de démolition et reconstruction, s'était éteint pour n'avoir pas été exercé dans le délai imparti par la loi ancienne, la cour d'appel en déduit exactement que les dispositions de la loi nouvelle sur les baux commerciaux ne sauraient s'appliquer. En effet, un droit déjà forclos et éteint sous l'empire de la loi ancienne ne peut renaître par l'effet de la loi nouvelle, l'application de celle-ci à une situation juridique définitivement constituée constituant une rétroactivité prohibée.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/207، المؤرخ في 2021/04/08، ملف عدد 2019/3/3/251

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 15-10-2018 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ أوبرايم محمد (ر.) إلى نقض القرار رقم 3722 الصادر بتاريخ 23-07-2018 في الملف رقم 1850-8202-2018 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء .

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: 18-03-2021

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 08-04-2021.

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

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد وزاني طيبي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف و من القرار المطعون فيه أن الطالبة نعيمة (أ.) تقدمت بتاريخ 24-01-2014 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء، عرضت فيه أن مورثة المطلوبين رحمة (ف.) استصدرت حكما عن نفس المحكمة بتاريخ 11-11-2009، تحت رقم 09 10832 في الملف رقم 5636-15-2007، القاضي عليها بإفراغ المحل التجاري الكائن (...)، بسبب رغبة المكريه في هدم العقار وإعادة بنائه، أيد استئنافا، و نفذ بتاريخ 11-05-2011، و أنها وجهت إعلاما لمالكة العقار، رحمة (ف.) (مورثة المطلوبين)، في إطار الفصول 11 و 13 و 14 من ظهير 24 ماي 1955، أشعرتها بموجبه برغبتها في الاستفادة من حق الأسبقية في الكراء و أعلمتها بعنوانها، علما أن الإشعار المذكور وجه للمكريه بعنوانها الكائن (...)، غير أن هذا الإجراء الذي تم بتاريخ 03-07-2012، أي داخل أجل الثلاثة أشهر المنصوص عليه في ظهير 24 ماي 1955، أسفر على أنها انتقلت من ذلك العنوان، ثم تبين لها بعد البحث أن المكريه تتواجد (...)، فوجهت لها به إشعارا جديدا، غير أن المفوض القضائي المكلف بالأجراء انتقل بتاريخ 23-07-2012، فلم يجد به أحدا، و بتاريخ 17-08-2012 رفض ابن المبلغ إليها المسمى مصطفى تسلّم الإعلام، ثم إن المدعية طالبت ورثة المكريه بتاريخ 23-12-2013 بتمكنها من المحل الجديد، غير أنهم لم يستجيبوا لذلك رغم توصلهم بإنذارها بواسطة أحمد (ح.)، فحرموها من ممارسة حق الأسبقية في الرجوع للمحل المخول لها بموجب القانون، مما ألحق بها ضررا بليغا، ملتزمة الحكم لها بتعويض مسبق قدره 400.000,00 درهم، و إجراء خبرة لتحديد التعويض الذي تستحقه، و بعد الجواب و تمام الإجراءات، صدر الحكم برفض الطلب استأنفته المدعية، و بعد الجواب و إجراء خبرة، و تقديم المدعى عليهم لاستئناف فرعي راموا منه إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بسقوط الدعوى، صدر بتاريخ 19-10-2016 القرار القطعي عدد 5617 بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بأداء المستأنف عليهم أصليا لفائدة المستأنفة مبلغ 2.000.000,00 درهم، نقض بمقتضى القرار رقم 45-2، الصادر بتاريخ 01-02-2018، في الملف رقم 660-3-2-2017، مع الإحالة على نفس المحكمة، بعلّة أن « العبرة ليست بتاريخ توجيه الإعلام بحق الأسبقية، و لكن بتاريخ التوصل به، و أن التبليغ المنجز بتاريخ 17-08-2012، جاء خارج الأجل القانوني. »، و بعد الإحالة و تمام الإجراءات، صدر القرار برد الاستئناف الأصلي و تأييد الحكم المستأنف، و التصريح بأن الاستئناف الفرعي أصبح غير ذي موضوع، و هو المطلوب

نقضه.

في شأن الوصيلتين مجتمعين:

حيث تعيب الطاعنة القرار بخرق قاعدة الأثر الفوري للقواعد الشكلية التي جاء بها القانون رقم 16-49 المتعلق بالكراء التجاري، و المادة 38 منه ، و انعدام الأساس القانوني و التعليل، بدعوى أن المادة 11 من القانون رقم 16-49 ، تنص خلافا للفصل 13 من ظهير 24 ماي 1955 على أنه « يتعين على المكري أن يشعر المكثري بتاريخ تمكينه من المحل الجديد ، و الذي يجب أن لا يتعدى ثلاث سنوات من تاريخ الإفراغ ، و يتعين عليه داخل أجل شهر من تاريخ توصله بشهادة المطابقة ... المسلمة له من طرف الجهة المختصة، إشعار المكثري بأنه يضع المحل رهن إشارته.

و في حالة عدم تسليم المكثري المحل داخل أجل ثلاث سنوات من تاريخ إفراغه، يحق له المطالبة بالتعويض وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه... » ، و هذه قاعدة شكلية يتعين العمل بها فور دخولها حيز التطبيق، حتى بالنسبة للأفعال التي وقعت قبلها، ما دامت لم يفصل بشأنها بحكم في الجوهر ، خاصة و أن القانون 16-49 قد أصبح نافذ المفعول ابتداء من تاريخ 12-02-2017 ، مما يجعل قواعده الشكلية مطبقة على دعاوى عقود الكراء غير الجاهزة للبت فيها، طبقا للمادة 38 منه ، خاصة و أن المادة 11 من القانون المذكور جعلت الطالبة في حل من كل التزام ، و من أي إجراء كان يفرضه القانون الملغى، و مسؤولية مالكة العقار عن الضرر اللاحق بالمكثري ثابتة ، تستوجب الحكم بالتعويض، و أنه أصبح ساري المفعول أثناء النظر في الدعوى بفعل إلغاء ظهير 24 ماي 1955 ، و عملا بالمادة 38 من القانون الجديد التي نصت صراحة و بصيغة الوجود على أنه يدخل حيز التنفيذ بعد ستة أشهر ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، و تطبق أحكامه على عقود الكراء الجارية، و على القضايا غير الجاهزة للبت فيها، لا سيما و أن الأمر يتعلق بتطبيق قاعدة مسطرية تطبيقا فوريا، و القرار بعدم اعتبار ذلك خرق المقتضيات القانونية سالفة الذكر ، مما يستوجب التصريح بنقضه.

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي أحيلت عليها القضية للنظر فيها من جديد بعد نقض القرار الاستئنافي السابق، كانت ملزمة، طبقا للفصل 369 من قانون المسطرة المدنية ، بالتقيد بالنقطة القانونية التي بنتت فيها محكمة النقض، التي مؤداها أن العبرة في احتساب الأجل المتعلق بالإشعار الموجه للمكثري من طرف المكثري، في إطار ظهير 24 ماي 1955 ، بتاريخ التوصل بذلك الأشعار و ليس بتاريخ توجيهه، و عللت ما انتهت إليه من تأييد الحكم المستأنف القاضي برفض طلب الطاعنة الرامي للحكم لفائدتها بالتعويض عن الحرمان من حق الرجوع للمحل الذي كانت تكتريه ، بعد انتهاء أشغال الهدم و إعادة البناء بأنه « تبين لها أن المكثرية أفرغت المحل بتاريخ 01-05-2012 ، حسب ما هو ثابت من محضر الإفراغ المنجز من طرف مأمور التنفيذ ... في إطار ملف التنفيذ رقم 635-2010 ، غير أنها لم تبلغ المكثرية برغبتها في الاستفادة من حق الأسبقية إلا بتاريخ 17-08-2012 ، حسبما هو ثابت من خلال المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي ... مما يكون معه التبليغ قد جاء خارج الأجل المنصوص عليه في الفصل 13 من ظهير 24 ماي 1955 ... » ، و هو تعليل سليم أبرزت فيه أن حق الطالبة في ممارسة حق الرجوع للمحل موضوع النزاع سقط في ظل القانون الملغى ، أي قبل دخول القانون الجديد المتمسك بمقتضياته حيز التنفيذ، و أن الحكم المؤيد من طرفها لم يكن سوى حكما معلنا لهذا السقوط ، و ليس منشئا له، و بذلك فإن ما جاء في النعي الذي ساقته الطالبة على القرار المطعون فيه من خرق لقاعدة الأثر الفوري لقانون الكراء التجاري الجديد رقم 16-49 و لمقتضيات المادتين 11 و 38 منه ، غير قائم ، ما دام أن تطبيق تلك المقتضيات يقتضي أن يكون أجل الإجراء المعني لا زال ساريا أثناء دخول ذلك القانون حيز التنفيذ ، ليستفيد الملزم به من الإعفاء منه ، الناتج عن دخول القانون الجديد حيز التنفيذ ، أما و الحال أن الطالبة كان حقها قد سقط في ظل القانون الملغى ، فلا محل لتمسكها، في هذه الحالة، بالتطبيق الفوري للقواعد المسطرية ، لما في ذلك من خرق لقاعدة عدم تطبيق القانون بأثر رجعي، و بذلك لم يخرق القرار المطعون فيه أي مقتضى، و جاء معللا تعليلا سليما و كافيا و مبنيا على أساس قانوني سليم ، و الوصيلتان على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالبة المصاريف.

## Version française de la décision

---

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/207, du 08/04/2021, Dossier n° 2019/3/3/251

Vu le pourvoi en cassation formé le 15-10-2018 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Oubrahim Mohamed (R.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 3722 rendu le 23-07-2018 dans le dossier n° 1850-8202-2018 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 septembre 1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 18-03-2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 08-04-2021.

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

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Mohammed Ouazzani Taybi, et audition des observations de l'avocat général, Monsieur Mohammed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la demanderesse, Naïma (A.), a saisi le 24-01-2014 le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête dans laquelle elle a exposé que l'auteur des défendeurs, Rahma (F.), avait obtenu un jugement de ce même tribunal le 11-11-2009, sous le n° 10832/09 dans le dossier n° 5636-15-2007, la condamnant à évincer le local commercial sis à (...), en raison de la volonté de la bailleuse de démolir l'immeuble pour le reconstruire ; que ledit jugement a été confirmé en appel et exécuté le 11-05-2011 ; qu'elle a adressé une notification à la propriétaire de l'immeuble, Rahma (F.) (l'auteur des défendeurs), dans le cadre des articles 11, 13 et 14 du Dahir du 24 mai 1955, par laquelle elle l'informait de son souhait de bénéficier du droit de priorité à la location et lui communiquait son adresse ; que ladite notification a été envoyée à la bailleuse à son adresse sise à (...) ; que cependant, cet acte, accompli le 03-07-2012, soit dans le délai de trois mois prévu par le Dahir du 24 mai 1955, a révélé qu'elle avait déménagé de cette adresse ; qu'après recherches, il lui est apparu que la bailleuse se trouvait à (...), où elle lui a adressé une nouvelle notification ; que toutefois, l'huissier de justice chargé de l'acte, s'y étant rendu le 23-07-2012, n'y a trouvé personne ; que le 17-08-2012, le fils de la destinataire, nommé Mostafa, a refusé d'en recevoir copie ; que par la suite, la demanderesse a mis en demeure les héritiers de la bailleuse, le 23-12-2013, de lui livrer le nouveau local, mais que ceux-ci n'y ont pas donné suite bien qu'ayant reçu sa mise en demeure par l'intermédiaire de Ahmed (H.), la privant ainsi de l'exercice du droit de retour au local qui lui est reconnu par la loi, ce qui lui a causé un grave préjudice ; elle a sollicité l'octroi d'une indemnité provisionnelle de 400.000,00 dirhams et l'organisation d'une expertise pour déterminer l'indemnité à laquelle elle peut prétendre ; qu'après réponse et l'accomplissement des formalités de procédure, un jugement a été rendu rejetant la demande ; que la demanderesse a interjeté appel de ce jugement ; qu'après réponse, organisation d'une expertise et formation par les intimés d'un appel incident tendant à l'infirmité du jugement entrepris et, statuant à nouveau, à ce qu'il soit prononcé la déchéance de l'action, l'arrêt définitif n° 5617 a été rendu le

19-10-2016, infirmant le jugement entrepris et, statuant à nouveau, condamnant les intimés sur l'appel principal à verser à l'appelante la somme de 2.000.000,00 de dirhams ; que cet arrêt a été cassé par l'arrêt n° 45-2 du 01-02-2018, dans le dossier n° 660-3-2-2017, avec renvoi devant la même cour, au motif que « la date à prendre en considération n'est pas celle de l'envoi de la notification du droit de priorité, mais celle de sa réception, et que la notification effectuée le 17-08-2012 est intervenue hors du délai légal » ; qu'après renvoi et l'accomplissement des formalités de procédure, l'arrêt rejetant l'appel principal, confirmant le jugement entrepris et déclarant l'appel incident sans objet a été rendu. C'est cet arrêt qui est l'objet du présent pourvoi.

Sur les deux moyens de cassation réunis :

Attendu que la demanderesse au pourvoi reproche à l'arrêt la violation de la règle de l'application immédiate des règles de forme introduites par la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux, et de son article 38, ainsi que le défaut de base légale et de motivation, au motif que l'article 11 de la loi n° 49-16, contrairement à l'article 13 du Dahir du 24 mai 1955, énonce que « le bailleur est tenu d'informer le preneur de la date de mise à disposition du nouveau local, qui ne doit pas excéder un délai de trois ans à compter de la date de l'éviction, et il est tenu, dans un délai d'un mois à compter de la date de réception du certificat de conformité [...] qui lui est délivré par l'autorité compétente, d'informer le preneur qu'il met le local à sa disposition. Faute de livraison du local au preneur dans un délai de trois ans à compter de la date de son éviction, ce dernier est en droit de réclamer une indemnisation conformément aux dispositions de l'article 7 ci-dessus... » ; qu'il s'agit d'une règle de forme qui doit être appliquée dès son entrée en vigueur, y compris aux faits antérieurs, dès lors qu'ils n'ont pas été tranchés par un jugement sur le fond, d'autant plus que la loi 49-16 est entrée en vigueur à compter du 12-02-2017, ce qui rend ses règles de forme applicables aux actions relatives aux contrats de bail non en état d'être jugées, conformément à son article 38, et d'autant plus que l'article 11 de ladite loi a délié la demanderesse de toute obligation et de toute formalité qui était imposée par la loi abrogée ; que la responsabilité de la propriétaire de l'immeuble pour le préjudice subi par la locataire est établie et justifie l'octroi d'une indemnisation ; que cette loi est devenue applicable au cours de l'instance du fait de l'abrogation du Dahir du 24 mai 1955, et en application de l'article 38 de la nouvelle loi qui dispose expressément et impérativement qu'elle entre en vigueur six mois après sa publication au Bulletin officiel, et que ses dispositions s'appliquent aux contrats de bail en cours et aux affaires non en état d'être jugées, s'agissant notamment de l'application immédiate d'une règle de procédure ; que l'arrêt, en ne retenant pas cela, a violé les dispositions légales précitées, ce qui justifie sa cassation.

Mais attendu que la cour d'appel, saisie sur renvoi après cassation, était tenue, conformément à l'article 369 du Code de procédure civile, de se conformer au point de droit tranché par la Cour de cassation, selon lequel la date à prendre en considération pour le calcul du délai relatif à la notification adressée par le preneur au bailleur, dans le cadre du Dahir du 24 mai 1955, est celle de la réception de ladite notification et non celle de son envoi ; qu'elle a motivé sa décision de confirmer le jugement entrepris ayant rejeté la demande de la demanderesse tendant à l'octroi d'une indemnité pour privation du droit de retour au local qu'elle louait, après l'achèvement des travaux de démolition et de reconstruction, en retenant qu' »il lui est apparu que la locataire a évincé le local le 01-05-2012, ainsi qu'il ressort du procès-verbal d'éviction dressé par l'agent d'exécution [...] dans le cadre du dossier d'exécution n° 635-2010, mais qu'elle n'a notifié à la bailleuse son souhait de bénéficier du droit de priorité que le 17-08-2012, ainsi qu'il ressort du procès-verbal dressé par l'huissier de justice [...], d'où il suit que la notification est intervenue hors du délai prévu à l'article 13 du Dahir du 24 mai 1955... » ; qu'il s'agit d'une motivation saine dans laquelle elle a mis en évidence que le droit de la demanderesse d'exercer son droit de retour au local litigieux était déchu sous l'empire de la loi abrogée, soit avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi dont les dispositions sont invoquées, et que le jugement qu'elle a confirmé n'était que déclaratif de cette déchéance, et non constitutif ; que, par conséquent, le grief formulé par la

demanderesse à l'encontre de l'arrêt attaqué, tiré de la violation de la règle de l'application immédiate de la nouvelle loi sur les baux commerciaux n° 49-16 et des dispositions de ses articles 11 et 38, est non fondé, dès lors que l'application de ces dispositions suppose que le délai de l'acte en question soit encore en cours au moment de l'entrée en vigueur de cette loi, afin que celui qui y est assujéti puisse bénéficier de l'exonération qui en résulte ; qu'en l'espèce, le droit de la demanderesse étant déjà déchu sous l'empire de la loi abrogée, elle ne peut valablement invoquer, dans ce cas, l'application immédiate des règles de procédure, car cela constituerait une violation de la règle de non-rétroactivité de la loi ; qu'ainsi, l'arrêt attaqué n'a violé aucune disposition, est doté d'une motivation saine et suffisante et repose sur une base légale solide ; que les deux moyens sont dénués de fondement.

Par ces motifs,

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