

CCass, 18/03/1992,753

Identification			
Ref 20873	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 753
Date de décision 18/03/1992	N° de dossier	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Fonds de commerce, Contrat de bail, Congé (Oui), Action en résiliation	
Base légale Article(s) : 27 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Doit être cassé et annulé, l'arrêt qui donne droit à la demande en résolution du contrat par le bailleur en se basant sur les dispositions générales sur le louage des choses alors que le contrat de bail commercial ne cesse que par le congé donné au locataire au moins six mois à l'avance, conformément à la loi relative aux baux à usage commercial. Le principe selon lequel la règle spéciale prime sur la règle générale est applicable en l'espèce.

Résumé en arabe

بمقتضى الفصل السادس من ظهير 24 ماي 1955 فإن عقد كراء الأماكن الخاضعة لمقتضياته لا ينتهي العمل به إلا إذا وجه إنذار بالإفراغ قبل انتهاء العقد بستة أشهر على الأقل يتضمن الأسباب الداعية للإفراغ، ومضمن الفصل 27 من الظهير. وحيث إن عدم توجيه المطلوب الإشعار بالإفراغ للطالب طبقا للفصل المذكور يجعل طلبه غير مقبول والحكم بالاستجابة إليه في غير محله ويتعين إلغاؤه.

Texte intégral

المجلس الأعلى

القرار عدد 753 صادر بتاريخ 18/03/1992

التعليق:

بناء على قرار السيد الرئيس الأول للمجلس الأعلى بتاريخ 91/1/31 بإحالة الحكم في النازلة على هيئة مكونة من غرفتين مجتمعتين على ان تضاف الغرف الإدارية إلى الغرفة الأولى القسم الرابع المعروضة عليها القضية.

بناء على الفصل السادس من ظهير 55/5/24 حيث يوجد هذا الفصل لإنهاء عقود كراء الأماكن الخاضعة لمقتضيات توجيه إشعار بالافراغ قبل انتهاء العقد بستة أشهر على الأقل متضمنا لأسباب الإفراغ ونص الفصل 27 من الظهير.

حيث يستفاد من اوراق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 88/12/7 تقدم المطلوب في النقض كعواشي محمد بمقال للمحكمة الابتدائية بالرباط يعرض فيه انه اكرى للمدعى عليه فوخار حسن بمقتضى عقد كراء الدكان رقم 13 بالمجموعة 3 باليوسفية الغربية بسومة شهرية قدرها 300 درهم وانه توقف عن اداء واجب الكراء مند فاتح غشت 87 رغم الانذارات الموجهة اليه طالبا الحكم عليه باداء الكراء مبلغ 4.800 درهم واجب الكراء و مبلغ 480 درهم واجب النظافة مع الافراغ ولم يحضر المدعى عليه رغم توصله بالاستدعاء فأصدرت المحكمة حكمها بالاداء و الافراغ وبعد الاستئناف من طرف المحكوم عليه قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف.

في شان الفرع الثالث من الوسيلة المستدل بها :

حيث يعيب الطاعن على القرار عدم ارتكازه على أساس وانعدام التعليل بدعوى ان المحكمة قضت بتأييد الحكم الابتدائي حتى بالنسبة لاداء الكراء السابق كما حكم على الطالب باداء واجب الكراء والنظافة عن المدة التي اولها دجنبر 89 الى مارس 90 والحالة ان الكراء السابق مؤدى كما هو ثابت من تنقيصات القرار من جهة و في الوقت الذي لم ينازع فيه المطلوب في النقض من جهة أخرى في استيفائه لمبلغ 1.320,00 درهم عن دجنبر 89 ويناير وفبراير ومارس 1990 مع ظريبة النظافة.

لكن حيث ان محكمة الموضوع ثبت لها عدم اداء الطالب ما تخذ بذمته للمطلوب في النقض من كراء عن الشهور من دجنبر 89 الى مارس 90 دون المدة السابقة فقضت بتأييد الحكم المستأنف واداء الطاعن للمطلوب مبلغ 1.320 درهم واجب الكراء المذكور ورفض الطلب عن المدة السابقة لوقوع الأداء في شأنها و بذلك تكون الوسيلة على غير أساس.

في شان الفرع الرابع من الوسيلة المستدل بها :

حيث يعيب الطاعن على القرار نقصان التعليل بدعوى انه دفع في النازلة بحسن النية والعذر المنتمئل في المعاملة التي كانت جارية بين الطرفين والتي كان المالك قد التزم بسببها باحتساب ما عليه مقابل واجبات الكراء على أساس إنهاء المحاسبة في شهر مارس 89 وان الطاعن طالب في هذا الإطار بإجراء بحث على يد المقرر الا ان المحكمة لم تناقش هذا الدفع ولم تجب عنه.

لكن حيث ان المحكمة غير ملزمة بإجراء بحث على يد المقرر مادام الثابت لها ان ذمة الطاعن عامرة بالمدة المطلوبة مما تبقى معه الوسيلة على غير أساس.

في شان الفرع الاول من الوسيلة المستدل بها :

حيث يعيب الطاعن على القرار خرق القانون ذلك ان الفصل السادس من ظهير 55/5/24 ينص على انه لا ينتهي العمل بعقود الكراء الخاضعة لمقتضياته الا اذا وجه للمكتري انذار بالافراغ قبل انقضاء العقد بستة اشهر على الاقل كما بنص الفصل 11 منه على ان السبب عندما يكون خطيرا ومشروعا فانه يبرر رفض تجديد العقد دون أي تعويض على الاصل التجاري وان هذا الظهير قانون خاص يفيد العام وله الاسبقية في التطبيق في حالة التعارض خاصة وانه يرمي بالدرجة الاولى لحماية حقوق المكترين وحتى في الحالة التي يتبين فيها السبب المدعم للافراغ على الموجبات المنصوص عليها في الفصل 692 من ظهير الالتزامات والعقود فان ذلك لا يبرر تجاوز مقتضيات ظهير 55/5/24 فيما يتعلق بالمسطرة الواجبة اتباعها والمنصوص عليها في الفصل السادس من الظهير المذكور وغيرها من الحالات وذلك بالنسبة للمحالات الخاضعة لظهير 24 ماي 55 والمحكمة عندما ذهبت في معرض ردها على ما تمسك به الطاعن ان للمكتري الخيار بين سلوك المسطرة ظهير 55/5/24 والمسطرة العادية حينما يطلب فسخ عقد الكراء بسبب التماطل لم تجعل اساسا لقضائها وخالفت مقتضيات ظهير 55/5/24 المذكور.

حيث تبين صحة ما عابه الفرع من الوسيلة ذلك ان محكمة الموضوع التي ثبت لها ان محل النزاع معد للتجارة ورغم تمسك المكتري بانه تشملته حماية ظهير 55/5/24 اخضعت طلب إنهاء عقد الكراء الرابط بين الطرفين للمقتضيات العامة موضوع الفصل 692 من ظهير الالتزامات والعقود بعلته « ان للمكري الخيار في اتباع المسطرة المتعلقة بالفصل المذكور او مسطرة ظهير 55/5/24 دون مراعاتها مقتضيات هذا الظهير الواجبة التطبيق باعتبار مسطرتها خاصة مقدمة في التطبيق على مسطرة المقتضيات العامة ومقيدة لها ولتعارضهما في المسطرة والنتائج، ولكون حالات الفصل 692 من ظهير الالتزامات والعقود الواردة بالمقتضيات العامة مندرجة في الفصل الحادي عشر من ظهير 55/5/24 تكون قد خرقت مقتضيات الفصل السادس من الظهير المذكور وعرضت قرارها للنقض فيما يتعلق بالتصدي.

حيث ان المجلس الأعلى يتوفر على جميع العناصر الواقعية التي ثبتت لمحكمة الموضوع للتصدي للقضية والبت في موضوعها.

وحيث إنه بمقتضى الفصل السادس من ظهير 24 ماي 55 فإن عقد كراء الأماكن الخاضعة لمقتضياته لا ينتهي العمل به إلا إذا وجه إنذار بالإفراغ قبل انتهاء العقد بستة أشهر على الأقل يتضمن الأسباب الداعية للإفراغ، ومضمن الفصل 27 من الظهير.

وحيث إن عدم توجيه المطلوب الإشعار بالإفراغ للطالب طبقا للفصل المذكور يجعل طلبه غير مقبول والحكم بالاستجابة إليه في غير محله ويتعين إلغاؤه.

وبصرف النظر عن الفرع الثاني من الوسيلة الذي تهم الجانب من القرار المتعلق بالإفراغ.

لهذه الأسباب

:

قضى المجلس الأعلى:

1- بنقض القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 90/6/28 جزئيا في الملف عدد 89/6683 فيما قضى به من تأييد الحكم بالإفراغ وتصديا بإلغاء الحكم الابتدائي في هذا الخصوص وبعدم قبول طلب الافراغ مع إبقاء الصائر على رافعه.

2- برفض طلب النقض فيما عدا ذلك وجعل صائره مناصفة بين الطرفين.