CCass, 22/12/1993,514/55

Identification			
Ref 20513	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 3501
Date de décision 19931222	**N° de dossier** 514/55	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		**Mots clés** Lieux loués à l'administration, Intérêt public, Inapplicabilité dahir sur les baux commerciaux	
Base légale Article(s) : 40 -		**Source** Ouvrage : Arrêts de la Chambre Civile - 50 ans | Auteur : Cour suprême - Centre de publication et de Documentation Judiciaire | Année : 2007 | Page : 249	

Résumé en français

Le dahir du 24 Mai 1955 a exclu de son champ d'application les baux relatifs aux locaux utilisés par l'administration ou les communes s'ils servent un intérêt public. L'action en expulsion d'un local dans lequel est exploité un café loué à la Régie Autonome des Transports Urbains, pour son personnel a un intérêt public est exclu du champs d'application du Dahir sur les baux commerciaux.

Résumé en arabe

ـ ان الفصل 40 من ظهير 24/5/55 اورد استثناء من تطبيق مقتضياته على عقود اكرية المحلات التابعة للدولة او الجماعات اذا كانت هذه المحلات مخصصة للمصلحة العمومية . ـ لما تبين للمحكمة ان المقهى موضوع طلب الافراغ التي كانت اكرتها الوكالة المستقلة للنقل الحضري للطاعن تستعمل لتزويد موظفي الوكالة ومستخدميها بالمأكولات والمشروبات واعتبرتها تبعا لذلك مخصصة لخدمة المصلحة العامة فانها كانت على صواب في استبعاد تطبيق الاستثناء الوارد في الفصل 40 المذكور .

Texte intégral

قرار رقم : 3501 بتاريخ 22/12/1993 ملف عدد : 514 باسم جلالة الملك وبعد المداولة طبقا للقانون، فيما يتعلق بالوسيلة الاولى : حيث يستفاد من اوراق الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 28/11/1988 تحت رقم 2610 في الملف عدد 1468/88 انه بتاريخ 1/12/87 تقدمت المطلوبة في النقض الوكالة المستقلة للنقل الحضري بمراكش بمقال للمحكمة الابتدائية تعرض فيه انها اكرت للمدعى عليه ج علي لمريني المحل المعد للتجارة الكائن بالحي الصناعي زنقة ابي بكر الصديق وذلك لاستغلاله كمقهى وانها وجهت اليه انذارا من اجل الافراغ لانتهاء العقد طالبة الحكم عليه، فاصدرت المحكمة حكمها على المدعى عليه بالافراغ، وبعد الاستئناف من طرف المحكوم عليه قضت محكمة الاستئناف بتاييد الحكم المستانف . حيث يعيب الطاعن على القرار، عدم ارتكازه على اساس قانوني، ذلك ان المحكمة اعتمدت في قضائها على الفصل 40 من ظهير 24/5/55 مع ان هذا الفصل جاء كاستثناء على النصوص السابقة وهذا الاستثناء مقيد بشرط وهي ان تكون عقود الكراء المستثناة من تطبيق ظهير 55 تتضمن ما يستثنيها صراحة من الاستعمال للشؤون التجارية والصناعية والحرفية وانه بالرجوع الى عقد الكراء الرابط بين الطرفين يتضح ان المطلوبة في النقض لم تشترط استثناء المدعى فيه من الاستعمال التجاري بل بالعكس اكرته للطاعنة من اجل هذا الاستعمال وان تخصيص محل النزاع لمصلحة عمومية ليس بالملف ما يثبته وان المحكمة لم تبين اين تكمن هذه المصلحة العامة في استغلال المدعى فيه ، وقد عللت المحكمة قرارها بكون المقهى محل النزاع مخصصا لتزويد عمال الوكالة المستقلة للنقل الحضري ببعض المأكولات يشمله الملك المخصص لتسيير الوكالة المذكورة، وبالتالي فهو مخصص لخدمة المصلحة العامة، في حين ان الطاعن نفى ان يكون المقهى مخصصا لتزويد عمال الوكالة بالمأكولات، بل ان الواقع هوان المقهى مفتوح في وجه العموم ويرتاده الجميع الا انه في اطار عقد الكراء فان عمال الوكالة يستفيدون من اختيار انه يزودهم ببعض المأكولات والمحكمة لم تبين سندها فيما ذهبت اليه من القول بان المقهى يشمله الملف المخصص لتسيير الوكالة مع ان المقهى مستقل في نشاطه عن تسيير الوكالة والا كنا بصدد تسيير حر للاصل التجاري . لكن الفقرة الاولى من الفصل 40 من ظهير 24/5/55 تضمنت استثناءين من تطبيق مقتضياته من عقود كراء العقارات التابعة للدولة والجماعات العمومية اولهما اذا كانت هذه الاماكن مخصصة لمصلحة عمومية، وهو الثابت لمحكمة الموضوع، وثانيهما اذا كانت عقود كرائها تحتوي بندا يستثنيها صراحة من الاستعمال التجاري والصناعي او الحرفي، ومن ثم فلا يعتبر الاستثناء الاخير شرطا في الاستثناء الاول، والقرار المطعون فيه الذي ذهب ـ وعن صواب ـ الى كون المقهى موضوع النزاع مخصصا لتزويد عمال الوكالة المستقلة للنقل الحضري المطلوبة ببعض المأكولات يشمله الملك المخصص لتسيير الوكالة، وبالتالي فهو مخصص لخدمة المصلحة العامة يكون مرتكزا على اساس باعتبار ان العقد الرابط بين الطرفين يتضمن في فصله الثاني تخصيص المحل وفق ما ذهب اليه القرار وفي ذلك اشارة لاستعماله لمصلحة عامة، وتبقى الوسيلة على غير اساس . فيما يتعلق بالوسيلة الثانية : حيث تعيب الطاعنة على القرار خرق الفصل الثاني من ظهير 24 ماي 55 بدعوى ان هذا الفصل ينص على تطبيق ظهير 24/5/55 على عقود كراء العقارات، والاماكن المستعملة للتجارة اوالصناعة والحرف التي ابرمت مع الدولة او الجماعات العمومية في شان املاك اعدت كمصالح وجدها الحال تستغل بمشاركة الدولة اما وقت ابرام العقد واما قبله، وان وقع خلال مدة العقد تخصيص تلك العقارات والاماكن بالمصالح المذكورة وكان هذا التخصيص قد انجز بعد نشر هذا الظهير فان تطبيق المقتضيات المبينة اعلاه معلق على الموافقة الكتابية للمالك، والطاعن اكرى المدعى فيه من المطلوبة في النقض بمقتضى عقد كتابي تم الاتفاق بصددها على ان يسمح للطاعن بتخصيص المحل المكرى للاستعمال التجاري المحض، والطاعن بقي يستعمله لتلك الغاية خلال سبع سنوات قبل توجيه الانذار اليه بالافراغ، فانشأها اصلا تجاريا والشرطان المنصوص عليهما في الفصل اعلاه وهما تخصيص المحل للاستعمال التجاري وكذا الموافقة الكتابية متوفران والقرار المطعون فيه لم يبين كيف وفق بين هذا الواقع الملموس، وهو ثابت من خلال وثائق الملف، وبين ما ذهب اليه من وجود مصلحة عامة في استغلال المدعى فيه ووقع في خلط بين تفسيره للمصلحة العامة وكون المدعى فيه مملوكا لشخص عمومي ذلك ان الفرق بين الطرفين واضح لانه ليست كل الاملاك المملوكة لاشخاص عموميين مخصصة لمصلحة عامة، والا فلا محل للفصل الثاني من الاعراب . لكن حيث ان مقتضيات الفصل الثاني من ظهير 24/5/55 تهم العقارات التي يستغلها المكتري بمشاركة الدولة قبل نشر الظهير وبعده، ولا تهم حالة استغلال العقار من طرف المكتري وحده كما هو الشان في النازلة مما لم يخرق

معه القراراي مقتضى قانوني وتبقى الوسيلة على غير اساس . لهذه الاسباب قضى المجلس الاعلى برفض الطلب وبتحمل صاحبه المصاريف . وبه صدر الحكم وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الاعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد بناني والمستشارين السادة : محمد الديلمي، مقررا، احمد حمدوش، عبدالله زيدان، محمد الادريسي العمراوي وبمحضر المحامي العام السيدة امينة بنشقرون وبمساعدة كاتبة الضبـط السيدة فتيحة حموش .

قضاء المجلس الأعلى عدد قرارات المجلس الاعلى، الذكرى 50، الجزء الاول قرارات الغرفة المدنية المتعلقة بقانون الالتزامات والعقود ، الذكرى 50