CCass,25/11/2009,1789

Identification			
Ref 19594	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 1789
Date de décision 20091125	**N° de dossier** 128/3/2/2008	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Extinction du Contrat, Baux	**Mots clés** Remise en possesion, Ouverture et restitution, Compétence du juge des référés, Abandon des lieux
Base légale Article(s) : 152, 359 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)	**Source** Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية

Résumé en français

L'ordonnance préscrivant l'ouverture et la restitution des lieux loués est une cause de supension du contrat de bail et non de résiliation. L'apparition du locataire qui émet le voeu de récupérer les lieux justifie la saisine du juge des référés pour restituer la posssesion au locataire en l'absence de résilitation du bail.

Résumé en arabe

ـ أن القرار القاضي بفتح المحل والإرجاع لا يعتبر إلا سببا عارضا موقف لعقد الكراء ولا ينهيه. ـ إن ظهور المكتري وإبداء رغبته في استرجاع محله يبرر تدخل القاضي الاستعجالي لحماية المركز القانوني للمكتري، ورد الحيازة إليه التي يجد مدخلها القانوني في عقد الكراء الذي لم يطله الفسخ بعد.

Texte intégral

قرار عدد: 1789 ، بتاريخ: 25/11/2009، ملف تجاري عدد: 128/3/2/2008 وبعد المداولة طبقا للقانون . حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الإستئناف بالعيون، أن المطلوب في النقض محمد آيت بلا تقدم بمقال استعجالي جاء فيه أنه يكتري من الطاعنة الغالية جزار محلا تجاريا الكائن بمحاذاة حمام المسيرة، وأن وكيلها محمد علي عمارة استصدر قرارا بفتح المحل المذكور، ولأن سلوك مسطرة فتح محل لا تفيد إنهاء العلاقة الكرائية، فإنه يلتمس إصدار أمر بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه فأصدر قاضي المستعجلات أمرا بتمكين المدعي من المحل المكترى، استأنفته الطاعنة وأيدته محكمة الإستئناف بقرارها المطلوب نقضه . حيث يعيب الطاعن القرار في وسيلتيه مجتمعتين بخرق الفصلين 152 و 359 من ق م م وعدم الإرتكاز على أساس، وفساد التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أنه تمسك باستحالة إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بعد فتح المحل قانونا، وبعد كرائه للغير، وبأن هاته الواقعة تشكل منازعة جدية تخرج عن اختصاص قاضي المستعجلات ن وأن المحكمة لما أيدت الأمر المستأنف رغم وجود منازعة جدية تكون قد خرقت القانون، ومن جهة ثانية أن علة إبداء الرغبة في استرجاع المحل من طرف المطلوب في النقض، لا ينهض سببا مبررا للأمر بإرجاع الحالة مادام قد ثبت وجود عقدين كرائيين، الأول قديم والثاني جديد أبرم بعد فتح المحل، وأن المنازعة الجدية في جوهر الحق ليست من اختصاص قاضي المستعجلات مما يبرر نقض القرار. لكن لما كان قرار فتح المحل والإرجاع يعتبر في جميع الأحوال سببا عارضا لا يفترض فيه وضع حد لعقد الكراء، فإن المحكمة كانت على صواب لما اعتبرت أن ظهور المكتري وإبداء رغبته في استرجاع محله لا يسقط حقه في ذلك مادام أن العقد الذي يربطه مع الطاعنة لازال ساريا ولا وجود بالملف ما يدل على فسخه، وهي بذلك تكون قد بررت اختصاص قاضي المستعجلات للبت في طلب المكتري الرامي إلى إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وتمكينه من محله، ونظره في هذه الدعوى يدخل في إطار حماية المركز القانوني للمكتري المطلوب في النقض ورد الحيازة إليه في هذه الحالة يعتبر حماية للحق الثابت له بمقتضى عقد الكراء القائم، ولا يترتب على الفصل فيه أي مساس بأصل الحق، وأن المحكمة بنهجها ذلك تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما ولم تخرق المقتضيات المحتج بها، وكان ما استدل به الطاعن على غير أساس . / . لأجله قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط . وكانت الهيئة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور رئيسا والمستشارين السادة : لطيفة رضا مقررة ومليكة بنديان وحليمة ابن مالك ومحمد بنزهرة أعضاء والمحامي العام السيد امحمد بلقسيوية وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم آيت علي .