

**Bail à durée déterminée :
L'arrivée du terme met fin au
contrat, le paiement d'un loyer
antérieur à l'échéance
n'emportant pas renouvellement
tacite (Cass. com. 2015)**

Identification			
Ref 53011	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 67/1
Date de décision 20150205	N° de dossier 2012/1/3/1253	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Renouvellement tacite, Rejet, Preuve, Paiement du loyer, Maintien dans les lieux, Indemnité d'occupation, Extinction du contrat, Durée déterminée, Contrat de Location, Bail, Arrivée du terme	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, ayant constaté qu'un contrat de bail a été conclu pour une durée déterminée, en déduit qu'il prend fin de plein droit à l'arrivée de son terme. Ayant en outre relevé que le paiement de loyer invoqué par le preneur pour fonder un renouvellement tacite du bail correspondait à une période antérieure à l'échéance du contrat, elle en déduit exactement que le maintien dans les lieux du preneur après cette date est sans droit ni titre et justifie sa condamnation à une indemnité d'occupation.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

وبناء على قرار السيد رئيس الغرفة بعدم إجراء بحث في القضية عملا بمقتضيات الفصل 363 من قانون المسطرة المدنية.

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه رقم 2012/2641 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2012/05/16 في الملف عدد 14/11/5351، أن المطلوب عبد الله (أ.) تقدم بتاريخ 2011/04/19 بمقال افتتاحي للدعوى أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يملك مأذونية سيارة الأجرة من الصنف الثاني، وأنه أكرأها للمدعى عليه علي (ن.) لمدة أربع سنوات تبتدئ من 2007/03/21 وتنتهي في 2011/03/21، بأجرة شهرية قدرها 1.500,00 درهم، غير أن هذا الأخير ورغم انتهاء مدة العقد، امتنع عن إرجاع المأذونية المذكورة له رغم إنذاره بذلك، ملتصقا بفسخ عقد الكراء الرابط بينهما، والحكم عليه بالتوقف عن استعمال المأذونية المذكورة، وإرجاعها له، ومع تعويض عن استغلالها غير المشروع ابتداء من 2011/03/21 إلى تاريخ التنفيذ، وبعد استدعاء المدعى عليه وتخلفه عن الحضور، صدر حكم بفسخ العقد، وإلزام المدعى عليه بإرجاع سيارة الأجرة موضوعه للمدعى، ورد ما زاد عن ذلك، استأنفه المحكوم عليه استئنافا أصليا، والمدعى (المطلوب) استئنافا فرعيا مؤسسا طعنه على أن الحكم المستأنف أغفل البت في طلبه الرامي إلى التعويض، وبعد استنفاد الإجراءات، صدر قرار باعتبارية الاستئناف الفرعي جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رد طلب التعويض، والحكم من جديد بأداء المستأنف أصليا للمستأنف الاستئناف الأصلي، وهو المطعون فيه.

في شأن الوسيلة الأولى.

حيث ينعى الطاعن على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني، وانعدام التعليل، بدعوى أنه تمسك بعدم اختصاص القضاء التجاري للبت في النزاع، غير أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ردت ذلك بعدما اعتبرت "أن العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين تخضع لمقتضيات المادة السادسة من مدونة التجارة التي تضيف على العقد صبغة تجارية"، في حين أن المدعى (المطلوب) ليس تاجرا وأن الطالب نفسه لم يسبق له أن كان وقت التعاقد مع هذا الأخير تاجرا أو اعتاد ممارسة العمل التجاري، وبذلك فإن النزاع يكون غير خاضع لاختصاص المحكمة التجارية خلافا لما نعى إليه القرار المطعون فيه بتعليله السالف الذكر مما يتعين نقضه .

لكن حيث إن جواب المحكمة على الدفع بعدم الاختصاص النوعي لا يقبل أي طعن حسب المادة الثامنة من القانون المحدث للمحاكم التجارية، مما لا يجوز معه التمسك به في هذه المرحلة من النزاع، فتكون بذلك الوسيلة غير مقبولة .

في شأن الوسيلة الثانية .

حيث ينعى الطاعن على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني، وانعدام التعليل، بدعوى أنه تمسك بخضوع العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين لبنود عقد نموذجي أقرته الولاية يجري به العمل استنادا للدورية رقم 108 الصادرة بتاريخ 2007/10/11 المنظمة للعلاقات الرابطة بين مكري رخص النقل ومكترتها، الذي يقرر بموجب بنديه السادس والسابع "حق الأولوية لتجديد العقد للمكترتي لنفس المدة، وبشروط ترضي الطرفين"، غير أن المحكمة المطعون في قرارها بالرغم من أنه تأكد لها عدم استفادة الطالب من حق التجديد طبقا لبنود العقد النموذجي المذكور، وبالرغم كذلك من طلب هذا الأخير إجراء بحث يتم خلاله بيان ما جرى به العمل حسب العرف المهني فإنها أغفلت مناقشة طلبه المذكور، بالرغم مما قد يكون لذلك من تأثير على وجه قضائها .

أيضا تمسك الطالب أمام المحكمة مصدرة القرار بأن أداءه للمطلوب واجب كراء شهر أبريل 2011 قبل تاريخ انتهاء مدة العقد، دليلا على التجديد الضمني للعقد عملا بمقتضيات الفصل 689 من ق ل ع ، غير أنها لم تراعى ذلك مما يبقى معه ما قضت به للمطلوب من تعويض في غير محله ، يجعل قرارها للنقض.

لكن حيث أوردت المحكمة ضمن تعليلات قرارها "بأن عقد الكراء الرابط بين الطرفين أبرم لمدة أربع سنوات تبتدئ من 2010/03/21 وتنتهي في 2011/03/21 وأن توصل وأن العقود محددة المدة تنتهي بحلول أجل انتهائها مما يكون معه الحكم المستأنف صائبا فيما قضى به من فسخ العقد ... " وهو تعليل أبرزت فيه وعن صواب أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين عقد محدد المدة انتهى بانتهاء مدته المحددة باتفاق طرفيه، ولم يكن هناك ما يلزمها بمناقشة ما تمسك به الطالب من عدم مراعاتها لحقه في الاستفادة من تجديد العقد استنادا لبنود العقد النموذجي المعتمد من طرف مصالح الولاية، مادام أنه ثبت لها أن العقد المبرم بين الطرفين لم ينجز وفق العقد النموذجي المذكور، وهي بإحجامها عن تناول الدفع المذكور و الجواب عليه تكون قد اعتبرته من قبيل الدفوع غير المنتجة في النزاع

التي لا تلزم بالجواب عنها، أما ما وقع التمسك به من أنها لم تعتد بالتجديد الضمني للعقد المترتب عن أداء الطالب للمطلوب واجب كراء شهر أبريل 2011، فيبقى أمرا مخالفا للواقع إذ أن الطالب لم يسبق له أن تمسك بأداء واجب كراء شهر أبريل 2011 و أن ما سبق له أن دفع به هو أدائه الواجب كراء شهر أبريل 2010 ، وقد ردت المحكمة وعن صواب بأن الشهر المذكور يشكل جزء من مدة العقد التي لم تنته إلا بتاريخ 2011/03/21، وما ورد بتعليقها في هذا الخصوص من إشارة لشهر أكتوبر 2010 فهو مجرد خطأ مادي، لا تأثير له على سلامة قرارها إذ أن المقصود هو شهر أبريل 2010 ، وبذلك فهي لم تكن في حاجة للقيام ببحث أو أي إجراء تحقيقي آخر، مادام توفرت لها العناصر الكافية التي خولت لها الفصل في النزاع، فجاء بذلك قرارها مرتكزا على أساس قانوني سليم، ومعللا بما يكفي، و الوسيلة على غير أساس فيما عدا ما هو مخالف للواقع فهو غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطالب الصائر.