

Bail commercial : la clause de renouvellement automatique par périodes fixes successives ne transforme pas le contrat en bail à durée indéterminée (Cass. com. 2004)

Identification			
Ref 17620	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 337
Date de décision 20040317	N° de dossier 1531/3/2/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Tacite reconduction, Résiliation, Renouvellement automatique, Préavis, Interprétation du contrat, Force obligatoire du contrat, Durée du bail, Durée déterminée, Dénaturation, Congé, Clause contractuelle, Cassation, Bail commercial	
Base légale		Source Revue : Revue marocaine de droit des affaires et des entreprises المجلة المغربية لقانون الأعمال و المقاولات Page : 97	

Résumé en français

Encourt la cassation pour dénaturation d'une clause claire et précise du contrat l'arrêt d'une cour d'appel qui requalifie en bail à durée indéterminée un bail commercial conclu pour une durée de trois ans, au motif que la clause de renouvellement automatique pour des périodes de même durée ne spécifiait pas le nombre de renouvellements autorisés. En statuant ainsi, alors que le contrat demeurait un bail à durée déterminée se renouvelant pour des périodes successives de trois ans, et que le congé devait être donné en respectant le préavis contractuel avant l'échéance de chaque période triennale, la cour d'appel a violé la loi des parties.

Résumé en arabe

بما أن عقد الإيجار ينص في فصله الثاني على أن الإيجار أبرم لمدة ثلاث سنوات ابتداء من فاتح أكتوبر 1987 قابلة للتجديد بصفة تلقائية من ثلاث سنوات إلى ثلاث سنوات مع التزام الطرف الذي يرغب في فسخ الإيجار عند نهاية كل ثلاث سنوات، بأن يشعر الطرف الآخر بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل ستة أشهر قبل نهاية فترة ثلاث سنوات المذكورة وأن الإنذار الذي وجهه إلى الطالبة بتاريخ 07/06/1999 لم يحترم الأجل، فإن القرار المطعون فيه الذي اعتبر أن عقد الإيجار وإن نص على أن العقد يتجدد بمضي ثلاث سنوات إلا

أنه لم ينص تحديداً على عدد المرات التي يمكن أن يتجدد خلالها وأنه بعد التجديد الأخير في 11/10/1998 يصبح غير محدد المدة، يكون قد خرق الفصل 2 من العقد على أساس تأويل خاطئ مما يعرضه للنقض.

Texte intégral

القرار عدد 337 المؤرخ في 17/03/2004 ، ملف تجاري عدد: 1531/3/2/2003

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالبيضاء بتاريخ 02/12/2002 في الملف رقم 941/02 أن الطالبة الشركة العامة للاستثمارات العقارية لشمال إفريقيا تقدمت بمقال مفاده أنها أكرت للمطلوبة شركة مصرف المغرب محلات ذات استعمال تجاري تقع بالطابق الثامن بعمارتها الموجودة بالبيضاء 4 زنقة الشاوية حسب عقد الإيجار المؤرخ في 11/11/1987 وأن الفصل 2 من العقد ينص على أنه أبرم لمدة ثلاث سنوات، وقد تجدد ابتداء من فاتح أكتوبر 1999 ، وأن مدة الإيجار تستمر قانوناً إلى متم شتنبر 2002، وأن المدعى عليها أشعرتها بأنها قررت سح الإيجار بتاريخ 30/09/1999 وأن العارضة (المدعية) أشعرتها، بواسطة عون قضائي، بأنها لا توافق على فسخ الإيجار بالتاريخ المذكور لأن الإشعار خرق مقتضيات الفصل 2 من عقد الإيجار الذي ينص على أن الإشعار بالفسخ يجب إرساله ستة أشهر قبل انقضاء مدة الإيجار، وبذلك يكون الإشعار المذكور باطلا لعدم احترامه المدة المذكورة، وأن مدة الإيجار تستمر قانوناً إلى متم شتنبر 2002، وأن المدعى عليها توقفت عن أداء واجبات الكراء عن المدة التي حل أجلها بتاريخ فاتح يوليوز 1999 إذ وجب عنها مبلغ 235950 درهم (x3 78650) ونفس المبلغ عن المدة التي حل أجلها بتاريخ فاتح أكتوبر 1999 وذلك لغاية المدة الأخيرة التي تبتدئ بتاريخ فاتح يوليوز 2000 (3x78650) وجب في المجموع مبلغ 1179750 درهم، وأن المدعى عليها أدت لها مبلغ 123750 درهم وبقي بذمتها مبلغ 1.056000 درهم، وأنه برسالة مؤرخة في 24 أبريل 2000 والتتمست الحكم عليها بأدائها لها مبلغ 1056000 درهم بالإضافة لمبلغ 20000 درهم كتعويض فأصدرت المحكمة الابتدائية حكماً قضى برفض الطلب استؤنف من طرف المدعية، فأصدرت محكمة الاستئناف القرار المطعون فيه الذي ألغى بمقتضاه الحكم الابتدائي وحكمت بأداء المستأنف عليها للمستأنف مبلغ 175651.62 وأجب كراء المدة عن أكتوبر 1999 إلى غاية 7 ديسمبر 1999 ورفض باقي الطلبات.

في شأن الوسيلة الأولى

حيث تنعى الطاعنة على القرار المطعون فيه تحريف شرط المدة المنصوص عليه في عقد الإيجار وانعدام التعليل وعدم الأساس القانوني، ذلك أنه (القرار) اعتمد كون عقد الإيجار أصبح غير محدد المدة وبالتالي يمكن فسخه في كل وقت إذ أنه لم ينص على عدد المرات التي يمكن أن يتجدد خلالها في حين أن عقد الإيجار ينص في فصله الثاني على أنه أبرم لمدة ثلاث سنوات ابتداء من فاتح أكتوبر 1987 قابلة للتجديد بصفة تلقائية مع إلزام الطرف الذي يرغب في فسخ الإيجار عند نهاية كل فترة ثلاث سنوات أي شعر الطرف الآخر بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل ستة أشهر قبل نهاية فترة ثلاث سنوات. وهذا الفصل يتميز بالوضوح، ذلك أن التجديد يقع من ثلاث سنوات إلى ثلاث سنوات بدون انقطاع، وبدون تحديد عدد المرات التي يتجدد خلالها، وأن العقد لم يصبح غير محدد المدة كما صرح بذلك خطأ القرار المطعون فيه، وأن تطبيق الفصل المذكور أدى إلى تجديد تلقائي لمدة ثلاث سنوات ابتداء من فاتح أكتوبر 1990 وفاتح أكتوبر 1993 وفاتح أكتوبر 1996 وفاتح أكتوبر 1999 وأن الإنذار الموجه من المطلوبة بتاريخ 7 يونيو 1999 لم يحترم الأجل القانوني (ستة أشهر) نظراً لنهاية الفترة بتاريخ 30/09/1999 وبالتالي فإنه يعد باطلاً، الشيء الذي يؤدي إلى تجديد الإيجار لفترة جديدة لم تنته إلا بتاريخ 30/09/2002 ولما اعتبر القرار المطعون فيه أن عقد الإيجار أصبح غير محدد المدة فإنه خرق نص الفصل 2 من العقد على أساس تأويل خاطئ له.

حيث إن عقد الإيجار ينص في فصله الثاني على أن عقد الإيجار أبرم لمدة ثلاث سنوات ابتداء من فاتح أكتوبر 1987 قابلة للتجديد بصفة تلقائية من ثلاث سنوات إلى ثلاث سنوات مع التزام الطرف الذي يرغب في فسخ الإيجار عند نهاية كل ثلاث سنوات أن يشعر الطرف

الآخر بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل ستة أشهر قبل نهاية فترة ثلاث سنوات المذكورة وأن الإنذار الذي وجه إلى الطالبة بتاريخ 07/06/1999 لم يحترم الأجل. والقرار المطعون فيه الذي اعتبر أن عقد الإيجار وإن نص على أن العقد يتجدد بمضي ثلاث سنوات إلا أنه لم ينص تحديدا على عدد المرات التي يمكن أن يتجدد خلالها وأنه بعد التجديد الأخير في 01/10/1998 يصبح غير محدد المدة يكون قد خرق الفصل 2 من العقد على أساس تأويل خاطئ مما يعرضه للنقض. وحيث إن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد وهي متركة من هيئة أخرى طبقا للقانون، وتحميل المطلوبة في النقض الصائر. كما قرر إثبات حكمه هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركة من رئيسة الغرفة السيدة الباتول الناصري والمستشارين السادة عبد الرحمان مزور مقررا وعبد اللطيف مشبال وزبيدة التكلانتي وعبد الرحمن المصباحي أعضاء وبحضور المحامية العامة السيدة فاطمة الحلاق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب.