

CCass,24/06/2009,1049

Identification			
Ref 19608	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1049
Date de décision 20090624	N° de dossier 1616/3/2/20047	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Continuation de l'exploitation, Entreprises en difficulté		Mots clés Sauvetage de l'entreprise, Importance, Continuation du contrat en cours, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 621 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile		Source Revue : Recueil des arrêts de la Cour Suprême مجموعة قرارات المجلس الأعلى	

Résumé en français

Le contrat de location d'ouvrage est différent du contrat de prestation de services. Le contrat de bail commercial n'est pas soumis aux dispositions relatives à la continuation des contrats en cours, le syndic ne pouvant opter pour la continuation ou la résiliation du bail dans le mois de la délivrance du congé par le propriétaire bailleur car le législateur a entendu préserver le bail commercial compte tenu de son importance pour la poursuite de l'activité de l'entreprise et son sauvetage.

Résumé en arabe

– يختلف عقد كراء عن عقد تقديم الخدمة. – لا يعتبر عقد الكراء التجاري من العقود الجارية بتقديم الخدمة المتعاقد بشأنها إلى الطرف المتعاقد مع المقاول. – لا يخضع عقد الكراء التجاري إلى النظام القانوني للعقود الجارية ولا يملك السنديك سلطة الخيار بشأنه بين الإستمرار فيه أو فسخه بعد انذار المكروى له ومروور أجل شهر من توصله بالإنذار. – إن المشرع حريص على عدم فسخ عقد الكراء التجاري لما له من أهمية في استمرارية نشاط المقاول وإنقاذها من الصعوبات التي تعترضها.

Texte intégral

قرار عدد: 1049 ، بتاريخ: 24/06/2009 ، ملف تجاري عدد: 1616/3/2/2007 و بعد المداولة طبقا للقانون حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه ادعاء المطلوبة في النقص جميلة شكري الوفاق للمقاوله والتجارة تكتري منها المحل الكائن بتجزئة محمد وجميلة الرقم 2 شارع الحسن الأول تمارة بمشاهرة قدرها 1750 درهم وأنها مدينة لها بواجبات الكراء والنظافة منذ ماي 1999 وأنه على إثر فتح مسطرة التسوية القضائية في حقها بتاريخ 23/06/1999 وجهت إلى السيد ادريس رواح بصفته سنديكا للتسوية القضائية إنذارا في إطار المادة 573 من مدونة التجارة قصد موافاتها بموقفه فيما يتعلق باستمرار عقد الكراء وتوصل به بتاريخ 11/04/2005 دون أن يعقبه أي رد، وحسب المادة السابقة الذكر فإن بقاء الإنذار الموجه إلى السنديك دون جواب لمدة شهر يترتب عنه فسخ عقد الكراء بقوة القانون وتلتزم الإشهاد على فسخ عقد الكراء للمحل المذكور والحكم على الشركة المكترية بإفراغه وتسليمها مفاتيحه تحت طائلة غرامة تهديدية فصدر حكم قضى بعدم قبول الدعوى، وذلك بحكم استأنفته المدعية وقضت محكمة الإستئناف بإلغائه وبعد التصدي بفسخ عقد الكراء وعلى المستأنف عليها بإفراغ العين المكراة وذلك بقرارها المطعون فيه بالنقص من طرف سنديك التصفية القضائية. حيث إن من جملة ما يعيب الطاعن القرار في وسيلته الأولى والثانية انعدام التعليل وخرق القانون ذلك أن المحكمة عللت قضاءها بأن مقتضيات المادة 573 من مدونة التجارة من النظام العام وتجيز لها الحكم بإنهاء عقد الكراء والحال أن عقد الكراء وإن كان من العقود الجارية فإنه لا يتعلق بتقديم الخدمة بل هو من العقود المسماة موضوعه إجارة الأشياء قصد الإنتفاع بها حسب الفصل 627 ق ل ع وبذلك فإن عقد الكراء هو إجارة عقار أو منقول وليس تقديم خدمة كما ذهب إلى ذلك القرار، كما أن الحكم بفتح مسطرة التسوية القضائية في حق شركة الوفاق للمقاوله والتجارة لا يعطي للمطلوبة في النقص حق طلب فسخ عقد الكراء وذلك حسب الفقرة الرابعة من المادة 573 من م ت والسنديك وحده الذي له أمر تحديد مآل عقد الكراء بالفسخ أو يقره، كما أن الغاية من منع فسخ الكراء هي انقاد المقاوله ومعالجة الصعوبات المادية التي تعيشها قصد إعادة تأهيلها لممارسة نشاطها من جديد وفسخ عقد الكراء يشل الحركة الإقتصادية بل يحملها عبء اكتراء محل آخر بشروط تكون أكثر تكلفة ولربما تفقد أصلها التجاري المكتسب بالمحل المكترى الذي يشكل أصلا من أصول مسطرة معالجة صعوبة المقاوله والمحكمة عندما ذهبت إلى خلاف ذلك وعللت قرارها بما أشير إليه أعلاه تكون قد خرقت القانون وعللته تعليلا ناقصا. حقا حيث إن الكراء هو عقد بمقتضاه يمنح أحد طرفيه للآخر منفعة منقول أو عقار خلال مدة معينة مقابل أجره محددة يلتزم الطرف الآخر بدفعها له الفصل 627 ق ل ع، وبالتالي فللكراء طبيعة خاصة ومحددة يختلف عن عقد تقديم الخدمة، وإذا كان المشرع في حالة وضع المقاوله في حالة تسوية قضائية أعطى للسنديك وحده إمكانية طلب تنفيذ العقود الجارية بتقديم الخدمة المتعاقد بشأنها للطرف المتعاقد مع المقاوله وبأن العقد يفسخ بقوة القانون بعد توجيه إنذار إلى السنديك يظل دون جواب لمدة شهر حسب المادة 573 م ت فإن ذلك لا يطبق بشأن عقد كراء المحل الذي تمارس فيه المقاوله نشاطها، لأن نطاق تطبيق المادة 573 المذكورة محدد صراحة في عقد الخدمة ولأن لعقد كراء المحل التجاري وما يترتب على ذلك من اكتساب أصل تجاري دور أساسي في استمرار نشاط المقاوله وإنقاعها من الصعوبات التي تعترضها، ولأن المشرع أورد مقتضيات خاصة في مدونة التجارة كان حريصا فيها على عدم فسخ عقد الكراء عندما ينص في المادة 621 من المدونة على أن التصفية القضائية لا تؤدي بقوة القانون إلى فسخ عقد كراء العقارات المخصصة لنشاط المقاوله ويمكن للسنديك الإستمرار في الكراء أو تفويته حسب الشروط المنصوص عليها في العقد الخ المادة. ومن ثم فإن محكمة الإستئناف عندما اعتبرت بأن عقد الكراء هو كذلك من العقود الجارية بتقديم الخدمة المنصوص عليها في المادة 573 من م ت وقضت بفسخه على أساس أن المكترية وجهت إنذارا إلى السنديك من أجل فسخ عقد الكراء توصل به وظل بدون جواب تكون قد أساءت تطبيق القانون وقصرت في تبرير قرارها وكان ما بالوسيلة واردا على القرار مما يستوجب نقضه. وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة./ لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقص الصائر.