

# **Ccass,3274,17/08/2010**

Identification			
<b>Ref</b> 18340	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 3274
<b>Date de décision</b> 20100817	<b>N° de dossier</b> 2190/1/6/2009	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Renouvellement, Baux		<b>Mots clés</b> Inférieure à deux années, Durée, Bail commercial, Application droit commun	
<b>Base légale</b> Article(s) : 690, 5 -		<b>Source</b> Revue : Revue marocaine des études juridiques et judiciaires المجلة المغربية للدراسات القانونية والقضائية	

## Résumé en français

N'acquière pas le caractère de bail commercial, le bail conclu pour une durée déterminée inférieure à deux années. Ce bail en question, est soumis aux principes généraux prévus par le Dahir des obligations et des contrats.

## Résumé en arabe

عقود الكراء التي لا تخضع لحماية ظهير 24 ماي 1955 بسبب عدم استيفائها للمدة القانونية تبقى خاضعة للقواعد العامة الواردة بقانون الالتزامات و العقود.

## Texte intégral

باسم جلالة الملك  
و بعد المداولة طبقا للقانون  
حيث يستفاد من مستندات الملف أن السيدة قدمت بتاريخ 9/11/2006 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بمراكش عرضت فيه أنها أكرت

للمدعى عليه حسب عقد الكراء المؤرخ في 24/8/2004 الدكان المستخرج من الدار الكائنة بالمحاميد 2 رقم 7 مراكش بحسب مشاهرة قدرها 500 درهم لمدة سنة ابتداء من 1/9/2004 إلى 31/8/2005 و تم تجديده تلقائيا لنفس المدة أي لمتى غشت 2006 و أنها وجهت إشعارا بالإفراغ للمدعى عليه أعربت فيه عن عدم رغبتها في تجديد عقد الكراء قبل انصرام السنة الثانية بشهرين و عشرة أيام توصل به دون جدوى طالبة الحكم بإنهاء عقد الكراء الرباط بينهما و إفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه من العين المكراة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و بعد تخلف المدعى عليه المنصب في حقه قيم أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 26/7/2007 حكمها رقم 813 في الملف عدد 837/3/06 بعدم قبول الدعوى استأنفته المدعية فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف ورتها، بعدم الارتكاز على أساس و نقصان التعليلي الموازي لانعدامه و بخرق مقتضيات الفصل الأول من ظهير 25/12/1980 ذلك أن موروثتهم تمسكت بكون عقد الكراء المبرم مع المطلوب يخضع لحكام الفصول 683 و 690 من قانون الالتزامات و العقود التي نقضت بأنه إذا أبرم الكراء لمدة محددة ثم انتهت تلك المدة و ظل المكثري واضعا يده عن العين المكراة فإنه يتجدد لنفس المدة و هي مقتضيات عامة و لم تقييد التجديد لنفس المدة بشرط التنصيص في العقد على أنه يتجدد لنفس المدة، و أنه إذا أبرم الكراء من غير تحديدي المدة يساغ لكل من عاقيه أن يفسخه و يبقى مع ذلك للمكثري الحق في الأجل الذي يحدده العرف المدني لإخلاء المكان كما أن مقتضيات ظهير 25/12/1980 تطبق حصرا على الأماكن المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني و التي ليس لها طابع حرفي أو تجاري و أن عقد الكراء الرباط بين الطرفين تضمن أن الكراء انصب على دكان مستخرج من المنزل بمعنى أنه انصب على محل يمارس فيه نشاط له طابع تجاري و انه وقت توجيه الإشعار بالإخلاء لم يكن الكراء قد استوفى أجل السنيتين و أن المحكمة لما اعتبرت أن مقتضيات ظهير 25/12/1980 تطبق على نازلة الحال تكون قد أساءت تطبيق الظهير المذكور.

حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار ذلك أنه اعتمد في قضائه على أنه « يتبين من تاريخ إبرام عقد الكراء بين الطرفين في 1/9/2004 و تاريخ الإشعار الذي توصل به المكثري بتاريخ 21/6/2006 أن عقد الكراء لم يستوف بعد مدة السنيتين المتطلب مرورها على عقد الكراء ليكتسب المكثري حماية ظهير 24 ماي 1955 طبقا لحكام الفصل 5 من نفس الظهير و أن عقود الكراء التي لم تستوف بعد المدة القانونية لتصبح خاضعة لظهير 24 ماي 1955 تبقى خاضعة لظهير 25/12/1980 و ان مسطرة الفصل 8 من قانون 25/12/1980 و لم تبعث بإشعار يتضمن شروط الفصل 9 من نفس القانون « في حين أنه بمقتضى الفصل الأول من ظهير 25/12/1980 تطبيق مقتضيات القانون رقم 79/6 على أكرية الأماكن المعدة للسكنى و الاستعمال المهني و التي ليس لها طابع تجاري او صناعي أو حرفي أينما كان موقعها و كيفا كان تاريخ بنائها إذا لم تكن خاضعة لتشريع خاص، و أنه يتجلى من عقد الكراء، المبرم بين الطرفين بتاريخ 24/8/2004 أن المحل موضوع الدعوى معد للتجارة و أن المطلوب عند توصله بالأشعار بتاريخ 21/6/2006 لم يكن قد استوفى مدة السنيتين اللازمة لاكتساب الحق التجاري و إن عقود الكراء التي لا تخضع لحماية ظهير 24 ماي 1955 بسبب عدم استيفائها للمدة القانونية إنما تبقى خاضعة للقواعد العامة الواردة بقانون الالتزامات و العقود المر الذي يكون معه القرار فاسد التعليلي المنزل منزلة انعدامه و عرضه للنقض و الأبطال.

و حيث إن حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض و إبطال القرار المطعون فيه و إحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديدي طبقا للقانون و تحميل المطلوب في النقض الصائر.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور آلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، و كانت الهيئة متركبة من السيد الرئيس محمد مخلص والمستشارين السادة: المصطفى لزرق مقررا و أحمد بلبكري وميمون حاجي و الطاهرة سليم أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد الطاهر احمروني و بمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.