

# Compétence juridictionnelle en matière locative : le caractère civil l'emporte malgré l'activité commerciale accessoire (Cass. com. 2024)

Identification			
<b>Ref</b> 33079	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 2/262
<b>Date de décision</b> 09/04/2024	<b>N° de dossier</b> 2022/2/1/5657	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Compétence, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> عقد إيجار, طبيعة قانونية للعقد, اختصاص قضائي, Tribunal de première instance, Tribunal de commerce, Nature juridique du contrat, Litige locatif, Contrat de Location, Compétence juridictionnelle, Compétence de droit commun, Caractère civil du contrat	
<b>Base légale</b> Article(s) : 5 - Loi n° 53-95 instituant des juridictions de commerce		<b>Source</b> Cabinet Bassamat & Laraqui	

## Résumé en français

La Cour de cassation a été saisie d'un pourvoi contre un arrêt de la cour d'appel ayant statué sur la compétence territoriale d'une juridiction de première instance en matière d'annulation d'un contrat de location. Un établissement bancaire contestant la compétence du tribunal de première instance, au motif que le litige relevait de la compétence du tribunal de commerce.

Sur le moyen unique, le requérant soutenait que le litige, bien que portant sur un contrat de location, découlait d'une opération de réalisation d'hypothèque, relevant de la compétence commerciale. La Cour de cassation a reconnu que la motivation de l'arrêt d'appel fondée sur l'article 5 de la loi n° 95-53 instituant les tribunaux de commerce était pertinente. Elle a jugé déterminante l'analyse de la cour d'appel selon laquelle le contrat de location, objet principal du litige, était de nature civile, écartant ainsi l'argument du caractère commercial par accessoire. Ainsi, elle a estimé que cette motivation suffisait à rejeter ce moyen.

La Cour de cassation a, par conséquent, rejeté le pourvoi, confirmant ainsi l'arrêt de la cour d'appel validant la compétence territoriale du tribunal de première instance.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون .

يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوبين في النقص البنك والبنك تقدما بتاريخ 2020/06/11 بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بطنجة عرضا فيه، أنهما استصدرا ضد المطلوب حضورها في الدعوى شركة إي.ط. 2006 الحكم عدد 12943 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2018/12/27 في الملف عدد 2018/8210/3869 قضى بإلزامها بأداء مبلغ 32.715.207,38 درهما مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب، ولضمان أداء هذا الدين قبلت الشركة المذكورة منح المدعين رهنا من الدرجة الأولى بالتساوي فيما بينهما لضمان أداء مبلغ 195.000.000,00 درهم مع الفوائد القانونية والتوابع والصائر، انصب على العقار المدعو « إقامة المحيط » الكائن بمحج إسبانيا زنقة اسلافا طنجة ذي السند العقاري عدد 10986 / ط ، وأنه بعد إعادة تشييد العقار موضوع الرهن تمت قسمته إلى عدة رسوم عقارية فرعية من بينها الرسم العقاري عدد 06/131205 ، والمستفاد من شهادة التقييد الاحتياطي الخاصة أن الرهن أصبح منصبا على الرسم المذكور ، وأنهما باشرا إجراءات تحقيق الرهن والبيع بالمزاد العلني للعقار موضوع ملف إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري عدد 2018/8516/102 ، و استصدرا في إطار ذلك الأمر عدد 642 بتاريخ 2018/02/28 في الملف عدد 2018/8103/642 قصد معرفة الهوية الكاملة المكتري العقار المرهون ، وتبين من المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي أن الشقة تعتمرها المدعى عليها شركة بناء على عقد كراء أبرمته مع المدعى عليه خوسي اكناسيو بصفته مالكا للشقة المذكورة ، وأن ذلك تم مباشرة بعد إبرام عقد الرهن ، وبالتالي فهو عقد صوري، فضلا عن أنه لا أثر له ما لم يسجل بالمحافظة العقارية ، كما أن الاتفاقات السرية المعارضة أو غيرها من التصريحات المكتوبة لا يحتج بها على الغير، والتمسا الحكم بإبطال العقد المذكور وإفراغ المكترية منه تحت طائلة غرامة تهديدية، أجاب المدعى عليه خوسي اكناسيو بأن النزاع من اختصاص المحكمة التجارية طبقا للفصل 5 من القانون المحدث للمحاكم التجارية، خاصة أن شركة المحل في إطار نشاطها التجاري. فأصدرت المحكمة بتاريخ 2021/03/02 الحكم في الملف عدد 2020/1404/89 قضت فيه باختصاص المحكمة نوعيا للبت في النازلة استأنفه خوسي اكناسيو اكثر من مرة وأيدته محكمة الاستئناف، بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة.

حيث ينعى الطاعن على القرار نقصان التعليل، ذلك أن المحكمة اعتبرت النزاع من اختصاص القضاء العادي لكون العقد المبرم بين الطاعن والشركة المكترية يتعلق بالسكنى وليس بعمل تجاري، مع أن هذه الأخيرة أبرمت عقد الكراء المذكور في إطار نشاطها التجاري وهو ما يعتبر عملا تجاريا بالتبعية مادام نشاط المكترية التجاري فرض عليها كراء شقة لاستعمالها في ما تزاوله من نشاط ، فضلا عن أن العلة المذكورة مجانية للصواب بالنظر لنسبية العقود لأن العقد يعني طرفيه ، كما أن مناط الدعوى هو عقد الرهن و الذي يبقى بطبيعته عقدا تجاريا طبقا للمادة 5 من القانون المحدث للمحاكم التجارية ، وبالنظر للطبيعة النزاع وارتباطه بنزاع في الأصل يدخل ضمن اختصاص المحكمة التجارية فهو بدوره يبقى من اختصاص المحكمة المذكورة و أنه أثار أمام محكمة الاستئناف أن المحكمة الابتدائية وإن كانت قد عللت حكمها فيما يخص ضرورةبتها في الدفع المتعلق بعدم الاختصاص النوعي بإعمال مقتضيات المادة 8 من القانون المحدث للمحاكم التجارية ، والفصل 17 من ق م م ، إلا أنها لم تعلقه فيما يخص منطوقه القاضي باختصاصها للبت في القضية ، إذ اكتفت بالإشارة إلى أنها صاحبة الولاية العامة ، وأبدتها محكمة الاستئناف دون أن تناقش ما عيب على الحكم الابتدائي من نقصان التعليل ، لأن المحكمة العادية لئن كانت صاحبة الولاية العامة إلا أنه بعد إحداث المحاكم التجارية ، وإصدار القوانين المتعلقة بتنظيمها واختصاصها أصبحت كل محكمة تختص بما أسند إليها، بل إن القضاء أصبح بإمكانه التصريح بعدم الاختصاص تلقائيا طبقا للفصل 16 من ق م م ، مما يعتبر معه الدفع بعدم الاختصاص النوعي من النظام العام ، يؤكد ذلك أن الفصل 17 من نفس القانون يوجب على المحكمة التي أثير أمامها الدفع المذكور أن تبين فيه بحكم مستقل أو بإضافة الطلب العارض إلى الجوهر.

لكن، حيث إن اختصاص المحاكم التجارية مفيد بما جاء في المادة 5 من القانون رقم 95 93 القاضي بإحداث هذه المحاكم ، والتي

حددت اختصاصها في البت في الدعاوى المنطقة بالعقود التجارية، أو التي تنشأ بين التجار والمتعلقة بأصالحهم التجارية، أو المتعلقة بالأوراق التجارية، أو في النزاعات الناشئة بين شركاء في شركة تجارية، أو تلك المتعلقة بالأصول التجارية، ولما كان الدعوى موضوعها إبطال عقد كراء محل سكني والإفراغ منه، فهي بالتالي لا تندرج تحت أي بند من بنود الاختصاص الواردة في المادة المذكورة، على اعتبار أن المدعى عليه خوصي اكناسيو لا يتوفر على الصفة التجارية ولا تصح مقاضاته إلا أمام المحاكم العادية، فضلا عن أن طرفي النزاع لا تربطهما أي معاملة تكتسي صبغة تجارية، والمحكمة لما اعتبرت أن اختصاص البت في النزاع ينعقد لها بتعليلها الذي جاء فيه « لما كان عقد الكراء موضوع الدعوى المطلوب إبطاله وبطلانه المؤرخ في 2014/01/24 الرابط بين المستأنف خوصي اكناسيو والمطلوب حضورها المدعى عليها الأولى شركة قد انصب على كراء الشقة الكائنة بمحج محمد السادس إقامة المحيط رقم 54 الطابق 08 طنجة، موضوع الرسم العقاري عدد 06/131215 وذلك قصد تخصيصها للاستعمال السكني، فإنه اعتبارا للطابع المدني الصرف لعقد الكراء المذكور، فإن المنازعة المتعلقة به يرجع البت فيها للمحاكم العادية التي لها الولاية العامة، وأنه لما كان الأمر كذلك وكان موضوع الدعوى يخرج عن الحالات التي ينعقد فيها الاختصاص بقوة القانون للقضاء التجاري، طالما أنه لا يتعلق بالمنازعة في أصل تجاري في حد ذاته، ولا بدعوى متعلقة بعقود تجارية أو أوراق تجارية، أو بنزاع ناشئ بين تاجرين بمناسبة أعمالهما التجارية، أو بين شركاء في شركة تجارية، فإن محكمة الدرجة الأولى لما صرحت بانعقاد اختصاصها للبت في القضية باعتبارها صاحبة الولاية العامة تكون قد صادقت الصواب. تكون قد علقت قرارها تعليلا سليما، والوسيلة على غير أساس.

## لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعن المصاريف.

## Version française de la décision

### Après délibération conformément à la loi :

Il ressort des documents du dossier et de l'arrêt attaqué que les demandeurs en cassation, les deux établissements bancaires, ont présenté, le 11 juin 2020, une requête introductive d'instance devant le Tribunal de première instance de Tanger, exposant qu'ils avaient obtenu contre la défenderesse à l'instance, la société (I.Tanger), le jugement n° 12943 rendu par le Tribunal de commerce de Casablanca le 27 décembre 2018 dans le dossier n° 2018/8210/3869, qui l'a condamnée à payer la somme de 32 715 207,38 dirhams, majorée des intérêts légaux à compter de la date de la demande. Pour garantir le paiement de cette dette, la société susmentionnée a consenti aux demandeurs une hypothèque de premier rang à parts égales entre eux pour garantir le paiement de la somme de 195 000 000,00 dirhams, majorée des intérêts légaux, des accessoires et des frais, portant sur l'immeuble dénommé « Résidence Océan », situé avenue d'Espagne, rue Islafa, Tanger, immatriculé sous le titre foncier n° 10986/T. Après la reconstruction de l'immeuble hypothéqué, celui-ci a été divisé en plusieurs titres fonciers subsidiaires, dont le titre foncier n° 06/131205. Il ressort du certificat d'inscription provisoire que l'hypothèque porte désormais sur le titre susmentionné. Ils ont entamé des procédures de réalisation de l'hypothèque et de vente aux enchères publiques de l'immeuble faisant l'objet du dossier d'avertissement immobilier valant saisie immobilière n° 2018/8516/102, et ont obtenu, dans ce cadre, l'ordonnance n° 642 du 28 février 2018 dans le dossier n° 2018/8103/642 afin de connaître l'identité complète du locataire de l'immeuble hypothéqué. Il ressort du procès-verbal dressé par l'huissier de justice que l'appartement est occupé par la société défenderesse en vertu d'un contrat de location conclu avec le défendeur José Ignacio, en sa qualité de propriétaire de l'appartement susmentionné, et que cela a été effectué immédiatement après la conclusion du contrat d'hypothèque, et qu'il s'agit donc d'un contrat simulé, d'autant plus qu'il n'a aucun effet s'il n'est pas enregistré à la conservation foncière, et

que les accords secrets contraires ou autres déclarations écrites ne sont pas opposables aux tiers. Ils ont demandé à ce que le contrat susmentionné soit annulé et que la locataire soit expulsée, sous astreinte. Le défendeur José Ignacio a répondu que le litige relevait de la compétence du tribunal de commerce conformément à l'article 5 de la loi instituant les tribunaux de commerce, d'autant plus que la société du local exerçait ses activités dans le cadre de son activité commerciale. Le tribunal a rendu le jugement le 2 mars 2021 dans le dossier n° 2020/1404/89, dans lequel il s'est déclaré compétent *ratione materiae* pour statuer sur l'affaire. José Ignacio a interjeté appel, et la Cour d'appel a confirmé le jugement par son arrêt attaqué en cassation.

## **Sur le moyen unique :**

Le demandeur reproche à l'arrêt un défaut de motivation, en ce que la Cour a considéré que le litige relevait de la compétence de la juridiction de droit commun au motif que le contrat conclu entre le demandeur et la société locataire concernait l'habitation et non une activité commerciale, alors que cette dernière a conclu le contrat de location susmentionné dans le cadre de son activité commerciale, ce qui constitue un acte de commerce par accessoire, dès lors que l'activité commerciale de la locataire l'obligeait à louer un appartement pour l'utiliser dans le cadre de son activité. De plus, le motif susmentionné est erroné compte tenu de la relativité des contrats, car le contrat ne concerne que les parties contractantes. De même, l'objet de l'action est le contrat d'hypothèque, qui reste par nature un contrat commercial conformément à l'article 5 de la loi instituant les tribunaux de commerce, et compte tenu de la nature du litige et de son lien avec un litige au fond qui relève de la compétence du tribunal de commerce, il relève également de la compétence du tribunal susmentionné. Il a soulevé devant la Cour d'appel que le tribunal de première instance, bien qu'il ait motivé son jugement concernant la nécessité de statuer sur l'exception d'incompétence *ratione materiae* en appliquant les dispositions de l'article 8 de la loi instituant les tribunaux de commerce et de l'article 17 du Code de procédure civile, ne l'a pas motivé en ce qui concerne son dispositif se déclarant compétent pour statuer sur l'affaire, se contentant de mentionner qu'il est le titulaire de la compétence de droit commun, et la Cour d'appel a confirmé sans examiner ce qui était reproché au jugement de première instance concernant le défaut de motivation, car le tribunal de droit commun, bien qu'il soit le titulaire de la compétence de droit commun, après l'institution des tribunaux de commerce et la promulgation des lois relatives à leur organisation et à leur compétence, chaque tribunal est devenu compétent pour les matières qui lui sont attribuées, et le juge peut même se déclarer incompétent d'office conformément à l'article 16 du Code de procédure civile, ce qui signifie que l'exception d'incompétence *ratione materiae* est d'ordre public, ce qui est confirmé par le fait que l'article 17 du même Code oblige le tribunal saisi de l'exception susmentionnée à statuer par jugement distinct ou à joindre la demande incidente au fond.

## **Mais attendu que :**

La compétence des tribunaux de commerce est définie par l'article 5 de la loi n° 95-53 portant création de ces tribunaux, qui a délimité leur compétence en ce qui concerne les actions relatives aux contrats commerciaux, ou celles qui naissent entre commerçants et qui sont liées à leurs fonds de commerce, ou celles qui sont relatives aux effets de commerce, ou les litiges nés entre associés d'une société commerciale, ou celles qui sont relatives aux fonds de commerce. Or, l'action a pour objet l'annulation d'un contrat de location d'un local d'habitation et l'expulsion, et elle n'entre donc dans aucune des catégories de compétence mentionnées à l'article susmentionné, étant donné que le défendeur José Ignacio n'a pas la qualité de commerçant et ne peut être poursuivi que devant les juridictions de droit commun, d'autant plus que les parties au litige n'ont aucune relation revêtant un caractère commercial, et la Cour, en se déclarant compétente pour statuer sur le litige, a motivé sa décision en ces termes : « Attendu que le contrat de location faisant l'objet de l'action en annulation et en nullité, daté du 24 janvier 2014, conclu entre l'appelant José Ignacio et la défenderesse en première instance, porte sur la

location de l'appartement situé avenue Mohammed VI, résidence Océan n° 54, 8ème étage, Tanger, immatriculé sous le titre foncier n° 06/131215, afin de l'affecter à un usage d'habitation, compte tenu du caractère purement civil du contrat de location susmentionné, le litige y afférent relève de la compétence des juridictions de droit commun qui ont la compétence de droit commun, et qu'il en est ainsi, et que l'objet de l'action échappe aux cas dans lesquels la compétence est attribuée de plein droit aux juridictions de commerce, dès lors qu'il ne s'agit pas d'un litige portant sur un fonds de commerce en tant que tel, ni d'une action relative à des contrats commerciaux ou à des effets de commerce, ni d'un litige né entre deux commerçants à l'occasion de leurs activités commerciales, ni entre associés d'une société commerciale, le tribunal de première instance, en se déclarant compétent pour statuer sur l'affaire en tant que titulaire de la compétence de droit commun, a statué à bon droit, il a motivé sa décision par une motivation saine, et le moyen est mal fondé.

**Par ces motifs :**

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne le demandeur aux dépens.