

Le bail portant sur un local commercial, n'ayant pas atteint la durée de deux ans requise pour l'application du statut des baux commerciaux, est soumis aux règles du Code des obligations et des contrats (Cass. civ. 2010)

Identification			
Ref 16808	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3274
Date de décision 20100817	N° de dossier 2190/1/6/2009	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Statut des baux commerciaux, Régime juridique, Local commercial, Fin de bail, Expulsion, Durée du bail, Droit commun, Congé, Code des obligations et des contrats, Champ d'application, Cassation, Bail professionnel, Bail d'habitation, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 1 - Dahir n° 1-80-315 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n° 6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel		Source Revue : Revue marocaine des études juridiques et judiciaires المجلة المغربية للدراسات القانونية والقضائية	

Résumé en français

Il résulte de l'article 1er de la loi n° 6-79 du 25 décembre 1980 que les dispositions de cette loi s'appliquent exclusivement aux baux de locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel n'ayant pas un caractère commercial, industriel ou artisanal. Par conséquent, un bail portant sur un local à usage commercial qui, faute d'avoir atteint la durée de deux ans, ne bénéficie pas de la protection du dahir du 24 mai 1955, reste soumis aux règles de droit commun du Code des obligations et des contrats. Encourt la cassation la cour d'appel qui soumet un tel bail aux dispositions de ladite loi du 25 décembre 1980.

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

القرار عدد: 3274، المؤرخ في: 17/8/2010، ملف عدد: 2190/1/6/2009

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 و ررتها، بعدم الارتكاز على أساس و نقصان التعليل 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 المكتري 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 للمكتري 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 السنتين 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 انه « يتبين من تاريخ إبرام عقد الكراء بين الطرفين في 1/9/2004 و تاريخ الإشعاع الذي توصل به المكتري بتاريخ 21/6/2006 أن عقد الكراء لم يستوف بعد مدة السنتين المتطلب مرورها على عقد الكراء ليكتسب المكتري 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 أو 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 السنتين 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 ألاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، و كانت الهيئة متركبة من السيد الرئيس محمد مخلص والمستشارين السادة: المصطفى لزرق مقررا و أحمد بلكري وميمون حاجي و الطاهرة سليم أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد الطاهر احمروني و بمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.