

L'impact de la durée d'occupation sur le renouvellement du bail commercial (Cour de cassation 2016)

Identification			
Ref 31453	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2/382
Date de décision 08/09/2016	N° de dossier 2016/2/3/654	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés مدة صلاحية العقد, عقد الكراء التجاري, شغل بدون حق, دعوى الإفراغ, تجديد العقد, الإفراغ, Renouvellement du bail, Occupation sans droit, Expulsion, Délai de validité du bail, Bail commercial, Action en expulsion	
Base légale Article(s) : 5 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

La Cour de cassation a été saisie d'un pourvoi contre un arrêt d'une cour d'appel ayant confirmé un jugement d'expulsion d'un locataire commercial.

La particularité de l'espèce résidait dans le fait que la cour d'appel avait validé la procédure d'expulsion engagée par le bailleur sur le fondement du Dahir du 24 mai 1955, alors même que le locataire n'avait pas encore occupé les lieux pendant deux années consécutives.

La Cour de cassation, après avoir rappelé les dispositions de l'article 5 du Dahir de 1955, selon lequel le droit au renouvellement du bail est réservé aux locataires justifiant d'une occupation effective des lieux pendant au moins deux années consécutives, a constaté que la cour d'appel avait méconnu cette condition de durée.

La Cour de cassation a ainsi cassé l'arrêt attaqué et renvoyé l'affaire devant la même cour d'appel, composée d'une autre formation, pour qu'elle statue à nouveau en tenant compte de la nécessité de respecter la condition de durée prévue par l'article 5 du Dahir de 1955 pour l'application des dispositions relatives au renouvellement du bail et à l'expulsion des locataires commerciaux.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب عبد السلام.ع قدم بتاريخ 2015/3/16 مقالا الى المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه ان الطالب يكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانه بمقتضى عقد مصادق عليه بتاريخ 2013/8/27 بسومة شهرية قدرها 1600 درهم توصل منه بتاريخ 2014/8/26 بانذار في اطار ظهير 1955/5/24 من أجل الأداء والافراغ ولم يلتجئ الى مسطرة الصلح، والتمس لذلك افراغه منه ومن يقوم مقامه حيث صدر حكم بالافراغ ورفض الباقي أيده محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه. حيث ان جملة ما يعيب به الطاعن القرار في الوسيلة الأولى انعدام التعليل وعدم الارتكاز على اساس قانوني. ذلك أنه بالرجوع الى عقد الكراء يتبين أنه ميرم بينه وبين المطلوب بتاريخ 2013/8/27 في حين ان الإنذار المستدل به وجه له بتاريخ 2014/8/26 أي قبل انصرام سنة من تاريخ انصرام العقد. وأن الاحتلال دون سند لم يتحقق لعدم انصرام أجل السنتين من تاريخ ابرام العقد وتاريخ توجيه الانذار وأن المحل لم يخضع بعد لمقتضيات ظهير 1955/5/24 وان الطالب غير ملزم بإقامة دعوى الصلح.

حقا، حيث انه بمقتضى الفصل 5 من ظهير 1955/5/24 فإنه >> لا يحق لأي فرد أن يطالب بتجديد العقد ما عدا المكترين والمتخلى لهم عن عقد الكراء أو ذوي حقوقهم ممن يأتون هم أنفسهم أو موروثهم بما يثبت اماحق انتفاع لمدة سنتين متتابعين حصلوا عليه بمقتضى عقد أو عدة عقود خطية متوالية...>> ومؤدى ذلك أن من يحق له المطالبة لمكترى بتجديد العقد أن يكون قد مر على كرائه مدة سنتين متتاليتين، والثابت من عقد الكراء الرابط بين الطرفين المرفق بالمقال الافتتاحي للدعوى أنه انعقد لمدة ثلاث سنوات تبتدئ من 2013/8/27 وأن الانذار الموجه للطالب توصل به بتاريخ 2014/8/26 قبل مرور سنتين على عقد الكراء وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه رغم ثبوت تمسك الطالب بذلك وإبرادها له ضمن قرارها بتعليلها >> أنه وان صح ما تمسك به المستأنف من كون عقود الكراء التجارية لا تدخل ضمن نطاق ظهير 1955/5/24 الا بعد مرور سنتين وان العقد الرابط بينه وبين المستأنف عليه لم يمض عليه أجل السنتين >> اعتبرت عن غير صواب ان توجيه الانذار في نطاق ظهير 1955/5/24 فيه ضمانه للمكترى وأجلا للأداء واعتبرته بذلك في حالة مطل مع أن المحل لم يكن انذاك خاضعا لمقتضيات ظهير 24 لم يجعل لما قضت به من اساس وعللت قرارها بتعليلها فاسدا ينزل منزلة انعدامه .

وحيث إن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة لتبت فيه طبقا للقانون.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرة لتبت فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقص الصائر.

كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له ، اثر الحكم المطعون فيه أو بطلته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة مليكة بنديان رئيسة والمستشارين: خديجة البابين مقررة، لطيفة رضا ، عمر المنصور، محمد الكراوي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد محمد الفلاحي وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي .