

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 الإفراج, تجديد العقد, إفراج Renouvellement du bail, Occupation sans droit, Expulsion, Délai de validité du bail, Bail commercial, Action en expulsion	
Base légale Article(s) : 5 - Dahir du 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 قد بتاريخ 16/3/2015 مقالا الى المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه ان الطالب يكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانه بمقتضى عقد مصادق عليه بتاريخ 27/8/2013 بسومة شهرية قدرها 1600 درهم توصل منه بتاريخ 26/8/2014 بانذار في اطار ظهير 24/5/1955 من أجل الأداء والافراج ولم يلتتجي الى مسطرة الصلح، والتمس لذلك افراجه منه ومن يقوم مقامه حيث صدر حكم بالافراج ورفض الباقى أيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه. حيث ان من جملة ما يعيي به الطاعن القرار في الوسيلة الأولى انعدام التعليل وعدم الارتكاز على اساس قانوني. ذلك أنه بالرجوع الى عقد الكراء يتبيين أنه مبرم بينه وبين المطلوب بتاريخ 27/8/2013 في حين ان الإنذار المستدل به وجہ له بتاريخ 26/8/2014 أي قبل انصرام سنة من تاريخ انصرام العقد. وأن الاحتلال دون سند لم يتحقق لعدم انصرام أجل السنتين من تاريخ ابرام العقد وتاريخ توجيه الإنذار وأن المحل لم يخضع بعد لمقتضيات ظهير 24/5/1955 وان الطالب غير ملزم بإقامة دعوى الصلح.

حقا، حيث انه بمقتضى الفصل 5 من ظهير 24/5/1955 فإنه <> لا يحق لأى فرد أن يطالب بتجديد العقد ما عدا المكترين والمتأخلى لهم عن عقد الكراء أو ذوي حقوقهم من يأتون هم أنفسهم أو موروثهم بما يثبت امامح انتفاع لمدة سنتين متتابعتين حصلوا عليه بمقتضى عقد أو عدة عقود خطية متواتلة ...<< ومؤدى ذلك أن من يحق له المطالبة لمكتري 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 ثلاثة سنوات تبتدئ من 27/8/2013 وأن الإنذار الموجه للطالب توصل به بتاريخ 26/8/2014 قبل مرور سنتين على عقد الكراء وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه رغم ثبوت تمسك الطالب بذلك وإيرادها له ضمن قرارها بتعليقها <> أنه وان صح ما تمسك به المستألف من كون عقود الكراء التجارية لا تدخل ضمن نطاق ظهير 24/5/1955 الا بعد مرور سنتين وان العقد الرابط بينه وبين المستألف عليه لم يمض عليه أجل السنتين << اعتبرت عن غير صواب ان توجيه الإنذار في نطاق ظهير 24/5/1955 فيه ضمانة للمكتري وأجلاء 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 تعليلا فاسدا ينزل منزلة انعدامه .

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

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحاله القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون وبحميم المطلوب في النقض الصائر.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له ، اثر الحكم المطعون فيه أوبطره.

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 المستشارين: خديجة الباین مقررة، لطيفة رضا ، عمر المنصور، محمد الكراوي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد محمد الفلاحي وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي .