

**Propriété commerciale :  
Condition de deux ans de  
jouissance continue et  
détermination de son acquisition  
pour l'exercice du droit au  
renouvellement (Trib. civ.  
Casablanca 1991)**

Identification			
<b>Ref</b> 21144	<b>Juridiction</b> Tribunal de première instance	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 867/89
<b>Date de décision</b> 18/09/1991	<b>N° de dossier</b> non spécifié	<b>Type de décision</b> Ordonnance	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Bail, Commercial		<b>Mots clés</b> ملكية تجارية, Bail commercial, Congé, Délai de jouissance, Droit au renouvellement, Irrecevabilité de la demande, Jouissance de plus de 2 ans, Propriété commerciale, Appréciation de la condition, Renonciation tacite, تاريخ توجيه الإنذار, تنازل ضمني, حق التجديد, عدم قبول الطلب, عناصر الأصل التجاري, محل تجاري, مدة الانتفاع, إنذار بالإخلاء, Acquisition du fonds de commerce	
<b>Base légale</b> Article(s) : 5 - 27 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Le locataire d'un local commercial n'ayant pas atteint deux années de jouissance effective des lieux à la date du congé ne peut bénéficier de la propriété commerciale. Par conséquent, il ne peut invoquer les dispositions protectrices du Dahir du 24 mai 1955 relatives au renouvellement du bail.

## Résumé en arabe

المكتري لمحل تجاري الذي لم يستكمل مدة سنتين من الانتفاع الفعلي بالمحل عند تاريخ توجيه الإنذار بالإفراغ، لا يمكنه الاستفادة من الملكية التجارية. وبالتالي، لا يحق له التمسك بالمقتضيات الحمائية لظهير 24 ماي 1955 المتعلق بتجديد عقود الكراء التجاري.

## Texte intégral

المحكمة الابتدائية بالبيضاء

بعين السبع الحي المحمدي

أمر رقم 867/89 تاريخ الأمر 18/09/1991

الشركة المدنية العقارية « (ف. خ. 31) » / ضد شركة « (ك. م. ك. ط. ك. س) »

### التعليل:

حيث إن الطلب يرمي إلى إفراغ المدعى عليه التي أصبحت محتلة للمحل التجاري الذي تكتريه من الطالبة لكونها توصلت بإنذار بالإخلاء ولم تلجأ لفاضي الصلح داخل الأجل المنصوص عليه في الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955 .

وحيث إنه وللاستفادة من مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 يتعين أن يكون المحل المطلوب إفراغه استكمل العناصر التكوينية للأصل التجاري.

وحيث إن الفصل الخامس من نفس الظهير حدد سنتين متتابعتين من حق الانتفاع بالمحل للحصول على الملكية التجارية الكاملة له.

وحيث إنه وإن كانت شركة « (ك. م. ك. ط. ك. س) » المكترية الحالية للمحل منذ 22 يونيو 1989 قد استغلته لأكثر من سنتين فإنه بتاريخ نونبر 1990 الذي وجه إليه فيها الإنذار لم تكن بعد قد قضت بالمحل أكثر من 18 شهراً.

وحيث إن ملكيتها التجارية له في تاريخ مطالبتها بالإفراغ لم تكن مكتملة بعد.

وحيث إن العبرة في ذلك للاستفادة من مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 ترجع لتاريخ توجيه الإنذار.

وحيث إنه للقول بأن شركة « (ك. م. ك. ط. ك. س) » أصبحت متنازلة عن حقها في تجديد العقد طبقاً للفصل 27، يتعين أن تكون متمتعة بهذا الحق طبقاً للفصل الخامس المذكور، وهذا شيء غير متوفر في هذه النازلة في تاريخ توجيه الإنذار.

وحيث إنه ما دامت شروط الاستفادة من الفصل 27 من الظهير المنظم لكراء المحلات التجارية غير متوفرة في النازلة، فإن طلب الإفراغ للاحتلال يبقى غير مؤسس ويتعين التصريح بعدم قبوله.

وتطبيقاً للفصلين 5 و 27 من ظهير 24 ماي 1955 .

### لهذه الأسباب:

نصرح بعدم قبول طلب المدعية وإبقاء الصائر عليها.