

**Propriété commerciale : le défaut
de durée d'exploitation
suffisante entraîne la nullité du
congé fondé sur le dahir du 24
mai 1955 (Cass. com. 2013)**

Identification			
Ref 52647	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 283/2
Date de décision 20130502	N° de dossier 2012/2/3/879	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Propriété commerciale, Nullité, Durée d'exploitation, Droit au renouvellement, Dahir du 24 mai 1955, Congé, Condition de durée, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant constaté que la durée légale d'exploitation du local loué, requise pour l'acquisition du droit à la propriété commerciale, n'était pas remplie, une cour d'appel en déduit exactement que le bail échappe au champ d'application du dahir du 24 mai 1955. Par conséquent, elle prononce à bon droit la nullité du congé délivré au preneur sur le fondement dudit dahir.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن المطلوب تقدم بمقال الى المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه انه يطعن في الانذار المباشر المبلغ اليه بتاريخ 05-4-2010 من طرف الطالبة في اطار ظهير 03-82 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين مخالفا بذلك ظهير 24-5-1955. وبالرجوع الى العقد المبرم بين الطرفين يتضح انه لن ينتهي الا بتاريخ 11-10-2010 بينما توصل بإشعار بانتهاء العقد بتاريخ 05-4-2010 اي لمدة أكثر من ستة اشهر المقررة قانونا مما يجعل الانذار معرضا للإبطال. وبخصوص التعويض فمدة

الكراء محددة في سنة غير قابلة للتجديد و لا علم له بها ولم يكن ليوافق على العقد، والتمس أساسا الحكم ببطان الانذار و احتياطيا اجراء خبرة لتحديد التعويض عن الضرر الحاصل له جراء افرأغه.

وأجابت الطالبة بان الفصل 6 من ظهير 1955 يعطي الحق للمكري بان يوجه للمكتري انذارا باي طريقة بما في ذلك الانذار المباشر أو الرسالة المضمونة مع الاعلام كما اشار الى اجل 06 اشهر على الاقل قبل انقضاء العقد وان اي مدة اكثر لا تضر بمصلحة المكتري.

و بعد تبادل المذكرات قضت المحكمة التجارية بقبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا. بحكم استأنفه المطلوب فقضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغائه و الحكم من جديد ببطان الانذار المبلغ بتاريخ 05-4-2010 بعلل منها: "أن المحل المعد للتجارة لم يتحقق بشأنه شرط المدة موضوع الفصل 5 من ظهير 24-5-1955 وهو بذلك يخضع لأحكام قانون ظهير 6/79 ؛ الا ان المستأنف عليها لم تحترم الشكليات القانونية، و المشرع رتب جزاء البطان في حالة الإخلال بها ذلك ان الانذار المبلغ المستأنف بتاريخ 05-4-2010 وجه في اطار ظهير 1955 ان تضمن مهلة الستة اشهر ومقتضيات الفصل 27 من الظهير المذكور وهو عكس ما ادعته المستأنف عليها خاصة وان الانذار المتنازع فيه لم يمن على سبب التماطل أو التخلي عن المحل او مجموع المحلات المكراة بكافة مرافقها وبيانه للأسباب المثارة من طرف المكري و الاشارة الى اجل ثلاثة اشهر على الاقل ؛ وتخلف أحد الشروط يجعل الانذار باطلا كما هو الشأن في النازلة...". وهو القرار المطلوب نقضه.

- حيث تعيب الطالبة القرار في وسائله الثلاثة مجتمعة بخرق الفصل 359 من ق م م و بانعدام الأساس القانوني و بخرق الفصل الاول من ظهير 14 ماي 1955 (هكذا) و بانعدام التعليل و بخرق الفصل 3 من ق م م: ذلك أن العقد الرابط بين الطرفين انصب على محل تجاري اعد لبيع الدجاج وانهما حدد مدته في سنة غير قابلة للتجديد. فطبيعته تفرض اخضاعه لمقتضيات ظهير 24 ماي 1955. و اتفاق الطرفين على تحديد مدة العقد لا يتنافى مع تطبيق مقتضيات الظهير المذكور. كما أن الفصل الاول من ذاك الظهير لا تجعل شرط مدة سريان العقد التجاري أكثر من سنتين لشموله تطبيق مقتضياته بل انها جاءت عامة على "عقود كراء الاملاك والاماكن التي يستغل فيها أصل تجاري..." بغض النظر عن مدة العقد. كما أن مقتضيات الفصل 5 من الظهير المذكور لا تفيد عدم تطبيق مقتضيات الظهير عليها (هكذا) استنادا الى كون مدة العقد هي سنة فقط ولكن نتحدث عن حق تجديد عقد الكراء من قبل المكتري او المتخلي له عن عقد الكراء وهي لا تطبق على المكري. وقضاة الموضوع حين استبعدوا تطبيق ظهير 24-5-1955 على النازلة وقضوا ببطان الانذار الموجه في هذا الاطار اعتبارا لشرط المدة و استنادا للفصل 5 من الظهير المذكور لم يطبقوا الظهير بشكل سليم مما يجعل القرار منعدم الاساس القانوني. ثم ان القرار علل بشكل مبهم ولم يوضح ما هي الشروط التي لم تحترم في الانذار الذي توصل به المطلوب ولا ما هي العيوب المثارة على الانذار خاصة و الطالبة تمسكت في جميع المراحل بانها احترمت كافة الشروط الشكلية وفق ما هو منصوص عليه في ظهير 24-5-1955. كما أن القرار خرق الفصل 3 من ق م م لان المقال المقدم من طرف المطلوب يندرج في اطار الفصل 32 من ظهير 24-5-1955 مادام يهدف الى المنازعة في الأسباب الداعية الى رفض الطالبة تجديد عقد الكراء ؛ وبدلا من أن تتقيد المحكمة بالبحث في صحة الاسباب التي ينازع فيها المطلوب قامت بتغيير صحة هذه الأسباب وموضوعها و كان عليها أن تتقيد بمراعاة صحة الاسباب التي ينازع فيها المطلوب خاصة وان مقاله يستمد مشروعيته من ظهير 24-5-1955.

لكن، حيث أن محكمة الاستئناف التجارية التي تبث لها أن الانذار الموجه من الطالبة الى المطلوب انصب على محل لم تستوف بشأنه المدة القانونية اللازمة لاكتساب الأصل التجاري و ابطلته لهذه الغاية تكون قد راعت ما تقتضيه المقتضيات القانونية وما اعتمده بهذا الخصوص يعتبر تعليلا سليما و مطابقا للمقتضيات المذكورة، بصرف النظر عما أوردته بشأن مقتضيات قانون رقم 6/79 الذي يعتبر تعليلا زائدا يستقسم القرار بدونه والوسائل على غير أساس.

قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالبة الصائر.