

**Bail à durée déterminée :
L'existence de saisies sur
l'immeuble loué ne fait pas
obstacle à la résiliation du
contrat à son terme (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 58403	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5394
Date de décision 20241107	N° de dossier 2024/8219/4513	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Trouble de jouissance, Saisie immobilière, Résiliation du bail, Obligation de garantie du bailleur, Non-renouvellement du bail, Expulsion, Expiration du terme, Charge de la preuve, Bail	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'incidence de saisies immobilières sur l'obligation de garantie du bailleur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur, fondée sur l'arrivée du terme contractuel.

Le preneur appelant soutenait que l'existence de saisies conservatoires et d'une saisie-exécution sur l'immeuble loué constituait un manquement du bailleur à son obligation de garantie, le privant de la jouissance paisible des lieux et rendant prématurée la demande de résiliation. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen, retenant que les saisies, affectant le droit de propriété, sont sans incidence sur le contrat de bail en cours, lequel se poursuit et serait opposable à l'adjudicataire en cas de vente aux enchères.

La cour relève en outre que le preneur ne rapporte pas la preuve d'une impossibilité effective d'exploiter les lieux, notamment par un refus d'immatriculation au registre de commerce ou par l'administration fiscale. Dès lors, le terme contractuel étant échu, la demande du bailleur est jugée fondée.

Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمت شركة ل. بواسطة محاميها بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 07/08/2024 تستأنف من خلاله الحكم عدد 5294 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/04/2024 في الملف عدد 14323/8219/2023 القاضي بفسخ العقد المصحح الإمضاء في 22/06/2022 وبإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من المحل الكائن ب 355 شارع محمد الخامس الطابق الثاني الرقم 25 إقامة يسرى الدار البيضاء مع تحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المطعون بتاريخ 23/7/2024 وفق ما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي و تقدمت باستئنافها بتاريخ 7/8/2024 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانون صفة و أداء و أجلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن عمر (و.) تقدم بتاريخ 28/12/2023 بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء, جاء فيه أنه مالك للمكتب الكائن ب 355 شارع محمد الخامس إقامة يسرى الطابق 2 الرقم 25 الدار البيضاء , و ابرم عقد كراء بتاريخ 2022/6/22 مع مشعل (ت.) الممثل القانوني لشركة ل. لمدة سنة بوجيبة كرائية شهرية قدرها 5000.00 درهم, واتفقا على ان يكونا شريكين في شركة ل. بعد ستة اشهر من تاريخ إبرام عقد الكراء إلا أن هذا الاتفاق لم يتحقق, وأن المدعي سبق ان اتفق مع مشعل (ت.) الممثل القانوني لشركة ل., على ان المكتب يمثل قطعة من المكاتب التابعة لمدرسة إ. المتخصصة في السمي البصري التي يملكها, والتي بدا في ترتيباتها لكي تفتح أبوابها , وأنه قام بتاريخ 2023/03/31 بإنذار المدعى عليها بعدم رغبته في تجديد عقد الكراء حسب الثابت من محضر التبليغ المحرر من طرف المفوض القضائي هان عبد الحكيم بتاريخ 2023/3/31, بقي دون جدوى, ملتصقا بالحكم بفسخ العقد المؤرخ في 22 يونيو 2022, و بإفراغ المدعى عليه و كل من تواجد به أو بإذنه أو يقوم مقامه من المكتب الكائن ب 355 شارع محمد الخامس الطابق الثاني الرقم 25 إقامة يسرى الدار البيضاء , تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع والى غاية يوم التنفيذ وتحميل المدعى عليها الصائر, مدليا بأصل عقد الكراء وأصل الإنذار مع محضر التبليغ.

وبناء على رسالة توضيحية المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 23/01/2024 جاء فيها أن نائبة المدعي توضح للمحكمة انه تسرب خطأ مادي لرسالة الإدلاء بالوثائق المدلى بها الملف إذ أنها تنوب عن السيد عمر (و.) بدل شركة ل., وتلتمس الإشهاد لها بتدارك الخطأ المادي, مدلية بتصميم مطابق للأصل للمدرسة المسماة م. مع رخصة مصادق عليها.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة 02/04/2024, تمسكت من خلالها بإخلال المدعي بواجب الضمان الملقى على عاتق كمكري , اذ انها لم تنتفع بالمحل المذكور لانه موضوع مجموعة من الحجوزات التحفظية, وحجز تنفيذي مباشر فيه مسطرة البيع بالمزاد العلني كما تثبت ذلك شهادة الملكية المتعلقة بالعقار المكترى, مما شكل عائقا حال دون الانتفاع بالعين المكترة , و تدليس واحتيال من جانب المكري الذي وجه إليه إنذار بتاريخ 10/2/2023 دون جدوى, و باعتبار أن احتساب مدة الكراء تبتدئ من تاريخ الانتفاع وليس من تاريخ إبرام العقد أو التاريخ المضمن به, ونظرا لكون مدة السنة التي يزعم المدعي أنها انتهت لم تنتفع خلالها العارضة بالعين المكترة ولم تتمكن من ممارسة نشاطها التجاري, ملتصقة بعدم القبول شكلا وموضوعا التصريح برفض الطلب,

مدلية بشهادة الملكية وإنذار ومحضر تبليغ إنذار.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 23/04/2024 أكد من خلالها ما سبق، موضحاً أن المدعى عليها كانت على علم بالحجوزات الواقعة على عقاره، قبل إبرام عقد الكراء، وأن الممثل القانوني لشركة ل. اتفق معه على كرائته له بصفة مؤقتة وبوجيبة كرائية تمثل نصف قيمة الكراء وقدرها 5000.00 درهم، على الرغم من أن السومة الكرائية في الموقع الاستراتيجي الذي يتواجد به المكتب بشارع محمد الخامس فضاء يسرى تصل السومة الكرائية به إلى 10.000.00 درهم، كما أنها كانت على علم بان المكتب يمثل قطعة من المكاتب التابعة لمدرسة إ. المتخصصة في السمعي البصري، و تم الاتفاق على إفراغه بعد مرور سنة من اجل إعداد ترتيباته وافتتاح المدرسة، ملتمساً رد جميع دفعوات المدعى عليها لعدم جديتها والحكم وفق المقال الافتتاحي للعارض ومذكرته التعقيبية .

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية، صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة في أسباب استئنافها، أن أن المحل المكترى موضوع النزاع لم تنتفع به لكونه موضوع مجموعة من الحجوزات التحفظية وحجز تنفيذي مباشر فيه مسطرة البيع بالمزاد العلني، كما تثبت ذلك شهادة الملكية المتعلقة بالعقار المكترى، مما حال دون الانتفاع بالعين المكتراة وإخلالا بالالتزام بالضمان المستحق لها والملقى على عاتق المكري، و أنها تكبدت مجموعة من الأضرار جراء التصرف الذي قام به المستأنف عليه، إذ أنها حرمت من ممارسة نشاطها التجاري منذ تاريخ إبرام العقد، لكون مصلحة السجل التجاري وإدارة الضرائب رفض تسجيل وقبول عنوان - كموطن - في المحل المفتوحة فيه مسطرة البيع بالمزاد العلني، و قد بادرت إلى إنذار المستأنف عليه بهذه الواقعة بتاريخ 10/02/2023 لكي يضع حدا لها، ويمكنها من الانتفاع بالعقار المكترى وحيازته حيازة هادئة بلا معارض، دون جدوى، ثم انه لا يمكن تخصيص المحل كمكتب تابع لمدرسة و هو موضوع مسطرة البيع بالمزاد العلني، والذي من المحتمل معه ان تنتقل ملكيته لأحد الاغيار ، اضافة الى ان المستأنف عليه لم تعد له صلاحية التصرف في العقار موضوع النزاع لكون القضاء وضع يده عليه في إطار مسطرة التنفيذ الجبري، و بالتالي فإن طلب المستأنف عليه سابق لأوانه على اعتبار أن هناك نزاع جدي حول عدم انتفاعها بالعين المكتراة وفق ما هو متفق عليه في عقد الكراء، و أن احتساب مدة الكراء تبتدئ من تاريخ الانتفاع وليس تاريخ إبرام العقد أو التاريخ المضمن به، ملتمساً لذلك إلغاء الحكم الابتدائي و التصريح من جديد برفض الطلب جملة و تفصيلاً، مدلية بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ.

وحيث أدلى المستأنف عليه بمذكرة جوابية بجلسة 17/10/2024 أكد من خلالها انتفاع المستأنفة واستغلالها للمحل المكترى موضوع النزاع، و علمها بالحجوزات الواقعة على عقاره قبل إبرام عقد الكراء، و انه تم الاتفاق مع الممثل القانوني لشركة ل. على كراء المكتب لمدة سنة واحدة تبتدئ من 01/07/2022 إلى غاية 30/06/2023 وبوجيبة كرائية تمثل نصف قيمة الكراء وقدرها 5000.00 درهم ،على الرغم من أن السومة الكرائية في الموقع الاستراتيجي الذي يتواجد به المكتب بشارع محمد الخامس فضاء يسرى تصل السومة الكرائية به إلى 10.000.00 درهم، كما أن المستأنفة على علم بان المكتب يمثل قطعة من المكاتب التابعة لمدرسة إ. المتخصصة في السمعي البصري التي يملكها، ملتمساً التصريح برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث أدرج الملف بجلسة 31/10/2024 حضرها دفاع المستأنف عليها وتخلف دفاع المستأنف رغم الإعلام والإمهال، فتقرر حجز الملف للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 07/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تعيب الطاعنة الحكم المستأنف مجانته الصواب، بدعوى عدم انتفاعها بالمحل لوجود مجموعة من الحجوزات التحفظية و حجز تنفيذي مباشر فيه مسطرة البيع بالمزاد العلني.

و حيث أنه و بخصوص السبب الأول المبني عليه الطعن و المتعلق بعدم تحقق الانتفاع, فان وجود حجوز تحفظية أو تنفيذية على العين المكرة, لا تأثير له على عقد الكراء الذي يبقى مسترسلا, لأنها تلك الحجوزات تتعلق بأصل الملكية, و لا تمس العقود الكراء الجارية التي تبقى مسترسلة حتى بعد البيع بالمزاد العلني وفق دفتر التحملات, و تنتقل للمالك الجديد, و لا اثر لها على ممارسة المقاولة لنشاطها التجاري, و من جهة أخرى فالطاعنة لم تدل بما يثبت أن مصلحة السجل التجاري و إدارة الضرائب قد رفضت تسجيل و قبول العنوان كموطن, و أن الإنذار المدلى به يتضمن تصريحاتها فقط, كما لم تدل بما يثبت أنها لم تمارس أي نشاط مذكور بالعين المكرة للعلة المتمسك بها من طرفها, و بالتالي و بانتهاء مدة السنة المتفق عليها يبقى المستأنف عليها محق في طلب الفسخ, ليبقى السبب المؤسس عليه النعي غير مؤسس و يتعين رده, و ترتيبا عليه يكون الحكم المستأنف قد صادف الصواب, و يتعين تأييده, مع رد الاستئناف و إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا:

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف، مع إبقاء الصائر على رافعه.