

**Bail commercial : est nulle la clause résolutoire fondée sur la fermeture du local, les dispositions d'ordre public de la loi n° 49-16 prévoyant une liste limitative des causes de résiliation (CA. com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71982	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1677
<b>Date de décision</b> 20190417	<b>N° de dossier</b> 2019/8206/734	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Ordre public, Nullité de la clause, Loi n° 49-16, Fermeture du local, Droit au bail, Dispositions impératives, Clause résolutoire, Bail commercial, Annulation du jugement	
<b>Base légale</b> Article(s) : 4 - 6 - 8 - 33 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 230 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce juge que le versement d'un droit au bail emporte soumission de la relation locative aux dispositions d'ordre public de la loi 49-16, rendant inefficace toute clause résolutoire non conforme à ce statut. Le tribunal de commerce avait pourtant prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur en application d'une clause contractuelle sanctionnant la fermeture du local pendant plus de trente jours. La cour rappelle que le paiement de ce droit confère au preneur le bénéfice de la propriété commerciale et que les motifs de résiliation sont limitativement énumérés par l'article 8 de la loi 49-16. Dès lors, la fermeture temporaire du local ne figurant pas parmi ces motifs légaux, la clause contractuelle qui la sanctionne est réputée non écrite en application de l'article 6 de la même loi qui frappe de nullité toute stipulation contraire. La cour écarte également l'argument tiré du préjudice causé à un centre commercial, le contrat ayant expressément soumis le bail au régime de la loi 49-16. Le jugement, fondé à tort sur le droit commun des contrats au visa de l'article 230 du code des obligations et des contrats, est par conséquent infirmé et la demande d'expulsion rejetée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

بناء على مقال الطعن بالاستئناف والذي تقدمت به المستأنفة حسناء (ب.) بتاريخ 04/01/2019 بواسطة محاميها والمؤدى عنه الرسوم القضائية، تستأنف بمقتضاه الحكم التجاري رقم 1876/8206/2018 والذي قضى في الشكل بقبول لدعوى وفي الموضوع بافراغ المدعى عليها حسناء (ب.) من المحل التجاري رقم 30 موضوع الرسم العقاري عدد 03-150557 الكائن بالمركز التجاري جوهرة المدينة المتواجد بالطابق الأرضي للعمارة ذات الواجهتين واجهة بشارع [العنوان] الرباط مع تحميلها الصائر ورفض الباقي.

وحيث إن مقال الاستئناف قدم مستوفيا لجميع شروطه الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن شركة (خ. ا. ا.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال امام المحكمة التجارية بالرباط مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 15 ماي 2017 تعرض فيه أن المدعى عليها تكتري منها بموجب عقد كراء توثيقي بتاريخ 02/01/2017 المحل التجاري رقم 30 موضوع الرسم العقاري عدد 150557/03 الكائن بالمركز التجاري "جوهرة المدينة" المتواجد بالطابق الارضي للعمارة I ذات الواجهتين واجهة بشارع [العنوان] الرباط، وان المحل التجاري المذكور مقفل ومغلق منذ التعاقد ولا يمارس اي نشاط تجاري طيلة الفترة الممتدة من تاريخ 14/03/2017 الى غاية 14/04/2017 ، وأنه غير مجهز وفق الغرض المخصص له وبقي على حالته الاصلية بدون اي اصلاحات أو تجهيزات وفق ما هو ثابت من محضر المعاينة المجردة من طرف المفوض القضائي ، وأن هذا الاغلاق للمحل التجاري المذكور لمدة تزيد عن ثلاثين يوما كاملا دون حصول على الموافقة الكتابية للمدعية يعتبر من حالات وموجبات الفسخ وفق ما هو منصوص عليه ضمن عقد الكراء التوثيقي ، وأن إخلال المدعى عليها لالتزاماتها بنود عقد الكراء يبرر المطالبة بالمصادقة على الانذار من أجل ذلك وبفسخ عقد الكراء وبإفراغ المدعى عليها من المحل المكتري، وأن المدعية قد وجهت للمدعى عليها انذارا تخبره من خلاله بأنها أخلت بنود العقد توصلت به بتاريخ 22/11/2017 كما هو ثابت من محضر تبليغ انذار، وحيث أن أجل ثلاث اشهر المنصوص عليها قانونا والمحددة في انذار المحضر المذكور قد انقضى دون جدوى رفقته محضر معاينة منجز من قبل المفوض القضائي بتاريخ 30/04/2018 يثبت استمرار اخلال المدعى عليها تكون معله المدعى عليها قد اخلت بشروط عقد الكراء التوثيقي المبرم بين الطرفين.من أجله تلتمس من المحكمة الحكم والتصريح بالمصادقة على الانذار بالافراغ موضوع الامر عدد 2867 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 10/10/2017 في ملف عدد 2867/1/2017 المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 22/11/2017 والحكم تبعا لذلك بفسخ العلاقة الكرائية التي بموجبها تعتمر المدعى عليها المحل المكترى موضوع ملف النازلة، مع افراغ المدعى عليها من المحل التجاري رقم 30 موضوع الرسم العقاري عدد 150557/03 الكائن بالمركز التجاري "جوهرة المدينة" المتواجد بالطابق الارضي للعمارة I ذات الواجهتين واجهة بشارع [العنوان] الرباط هي أو من يقوم مقامها أو بإذنهما، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ وتعويض عن التماطل قدره 50.000,00 درهم ، والكل مع النفاذ المعجل وتحديد الاكراه البدني في الاقصى وتحميل المدعى عليها الصائر.

وأرفقت المقال بنسخ من الوثائق التالية: عقد كراء توثيقي ومعاينة مسترسلة ومعاينة مجردة وتبليغ انذار ومحضر معاينة يثبت استمرار

أخلال المدعى عليها.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية ، صدر الحكم المشار اليه اعلاه والذي كان محل طعن بالاستئناف بناء على الاسباب التالية :

بعد سرد لموجز ملخص الوقائع ، جاء في اسباب الطعن بالاستئناف بان المستأنف عليها ارتكزت في طلبها على انها التزمت بعقد الكراء، بأن لا تغلق المحل المكثري لفترة تفوق الشهر، وإلا اعتبرت مخلة ببند العقد ومستوجبة لفسخ العقد والافراغ.

والحال انها اشترت العتبه مقابل 125.000,00 درهم يضاف اليه مبلغ 100.000,00 درهم غير مصرح به في العقد، وتسلمه مباشرة منها وبأن تملكها للعتبه يجعل الشروط الواردة بالعقد متممة بالتعسف وتقييد من حريتها في تسيير امورها، إذ فرض عليها عدم الاغلاق وفرضت كذلك بيع منتوجات ذات القيمة والنوع الجيد وعدم عرض أي منتج خارج المحل ، وعدم تغيير علامتها التجارية إلا بعد الموافقة الكتابية المسبقة من المكريّة.

كما ان اغلاق المحل لم يكن بإرادتها ، وإنما بسبب القوة القاهرة لأنها تعاقدت مع مقاول قصد اجراء اصلاحات تزيين المحل لان النشاط متوقف على ذلك ، إلا أن المقاول لم يف بالتزاماته ودخلت معه في منازعة بعد أن تسلم منها مبلغا مهما لبدأ الإصلاحات. ملتزمة لكل ذلك في الشكل بقبول الاستئناف وفي الموضوع معاينة ان شروط العقد تعسفية وبأن الاغلاق كان خارجا عن إرادتها وأساسا الغاء الحكم وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا اجراء بحث. وأرفقت للمقال بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على جواب المستأنف عليها بواسطة محاميها الأستاذة مريم (ش.) بمذكرة جاء فيها ان مقال الاستئناف يتضمن اقرارا واعتراف صريحا باخلالها بالتزاماتها ، وبأن ما ادعته كأسباب للقوة القاهرة وشراء العبة والتعسف في شروط العقد كلها ادعاءات لا أساس لها وبأن التزامها منبثق من عقد توثيقي يتعلق بالمركز التجاري (جوهرة المدينة) وقد اغلقت المحل منذ التعاقد ولا يمارس فيه اي نشاط، ولم تقم بتجهيزه وفق الغرض المخصص له، وهو فارغ وبدون اي اصلاحات حسب ما تفيده المعاينة المجردة المنجزة من طرف مفوض قضائي وأن اغلاق المحل وذن الحصول على موافقة كتابية منها لمدة تزيد عن 30 يوما كاملة تعتبر من حالات وموجبات الفسخ حسب عقد الكراء والذي هو شريعة المتعاقدين .

ومن باب التوضيح فالمحل يتواجد بمركز تجاري له ضوابط وسمعة وإغلاق المحلات المتواجدة من شأنه الاضرار بقيمة المركز التجاري كما انها غير معنية بالتعاقد مع المقاول ، وأن الحادث الفجائي لا محل له في الدعوى، ملتزمة لكل ذلك اعتبار مناقشة المستأنفة غير جديرة بالاعتبار والحكم بتأييد الحكم الابتدائي وتحميل المستأنف الصائر.

وبناء على ادراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 10/04/2019 بحيث حضر بها نائب المستأنف عليها وأكد جوابه بينما تخلف نائب المستأنفة وتبت تبليغه بالمذكرة الجوابية بكتابة الضبط لهذه المحكمة ، وبذلك اعتبرت المحكمة القضية جاهزة وحجزتها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 17/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث تروم مطالب المستأنفة الى ما هو مسطر أعلاه.

وحيث إنه لا خلاف بين طرفي الخصومة بان القانون الواجب التطبيق على نازلة الحال، إنما هو قانون 16-49 على اعتبار ان المستأنفة اثبتت بعقد توثيقي ثابت التاريخ بأنها ادت مبلغا ماليا مقابل شراء الحق في الكراء حدد حسب مضمون عقد الكراء في مبلغ 115.000,00 درهم عملا بالمادة 4 من القانون المذكور ، وبالتالي أصبحت المستأنفة بقوة القانون تستفيد من حق تجديد العقد ولو لم يستوف شرط المدة حسب الفقرة الأولى من الفصل المذكور وبالتالي، يكون ما علل به الحكم المطعون فيه بأن المحل لم يستوف بعد شرط المدة وطبقت عليه القواعد العامة قد جانب الصواب وخرقت قاعدة أمرّة.

وحيث أكد عقد الكراء المؤطر للعلاقة الكرائية بين عاقيه وإرادة حرة، بان المحل هو غير خاضع لنظام المراكز التجارية بمفهومها الضيق، وإنما المحل خاضع لقانون 16-49، وبالتالي فإن ما تمسكت به المستأنف عليها في معرض جوابها يكون حالة الإغلاق لمدة 30 يوما دون موافقتها المكتوبة، قد اضر بقيمة المركز التجاري الذي يتواجد به المحل والذي له ضوابط وسمعة، إنما هي أوجه دفاع لا تستقيم على اساس من الواقع والقانون، بذليل ما ذكر حول ان عقد الكراء أكد بصريح الفاظه التي لا تحتاج لأي تفسير أو تأويل، بأن المحل موضوع العقد غير خاضع لنظام المراكز التجارية المستثناء من ق 16-49 وأكد العقد بخلاف ذلك أنه محل تجاري خاضع لقانون 16-49 وبالتالي لا محل للتمسك بدفع الاضرار بسمعة المركز التجاري لتقرير شرط الفسخ في حالة الاغلاق لمدة معينة .

وحيث إن قانون 16-49 بفصله 8 حدد اسبابا وارده على سبيل الحصر لرفض التجديد، ولا توجد من ضمن حالاته، حالة اغلاق المحل لمدة 30 يوما بشرط الموافقة المكتوبة من المكري، وبائع الحق في الكراء لمحل تجاري اصبح مستقلا عن ارادة المكريين لأنه تحت عهدة ومسؤولية المكثري الملزم بتنفيذ التزاماته التعاقدية بالاداء مقابل الانتفاع، خاصة وأن حالة الاغلاق الوحيدة الواردة بالقانون المذكور هي المنصوص عليها بالمادة 4 لمدة سنتين على الاقل للحرمان من التعويض، كما أن حالة الشرط الفاسخ تم حصرها بمقتضى المادة 33 من القانون المذكور لحماية لمالكي الاصول التجارية ولو بتملك الحق في الكراء الواجب التعويض عنه في حالة عدم الرغبة في تجديد العقد.

وحيث ان مقتضيات قانون 16-49 هي آمرة حسب مضمون المادة 6 منه، ان اعتبرت هذه الأخيرة أن كل شرط مخالف يقع باطلا .

وحيث استنادا على ما ذكر، يكون ما علل به الحكم الابتدائي بإخضاع النازلة للقواعد العامة والحكم بالإفراغ استنادا للمادة 230 من ق.ل.ع قد جانب الصواب وصح ما عابته المستأنفة على الحكم بخصوص الاضرار بها كمالكة للحق في الكراء، وبالتالي يتعين الغاء الحكم المطعون فيه وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليها الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبنت علينا انتهائيا، وضحوريا

في الشكل: ب

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليها الصائر.