

**Bail commercial et
consensualisme : Le juge ne peut
contraindre le bailleur à
formaliser par écrit un bail
verbal en l'absence de son
consentement (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 57167	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4626
Date de décision 20241008	N° de dossier 2024/8219/4031	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Formation du Contrat, Baux		Mots clés Refus de signer, Principe du consensualisme, Pouvoirs du juge, Loi n° 49-16, liberté contractuelle, Formation du contrat, Formalisation par écrit, Confirmation du jugement, Bail verbal, Bail commercial, Absence de consentement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande de formalisation judiciaire d'un bail commercial verbal, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'articulation entre l'exigence légale d'un écrit et le principe du consensualisme. Le tribunal de commerce avait refusé d'ordonner l'établissement d'un contrat écrit au motif que le juge ne pouvait créer une preuve pour une partie. L'appelant soutenait que l'obligation d'un écrit posée par l'article 3 de la loi n° 49-16 sur les baux commerciaux devait permettre au juge d'imposer sa rédaction, même en l'absence d'accord du bailleur. La cour écarte ce moyen en rappelant le caractère fondamental du consensualisme contractuel. Elle retient que si la loi précitée impose un écrit, son article 38 prévoit que la régularisation d'un bail verbal demeure une simple faculté subordonnée à l'accord des parties. Dès lors, le juge ne peut, au visa de l'article 230 du code des obligations et des contrats, se substituer à la volonté des contractants pour créer un titre, une telle intervention violant le principe de l'autonomie de la volonté. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد عبد الاله (د.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/06/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 562 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 14/02/2024 في الملف عدد 4152/8207/2023 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر.

في الشكل:

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

بناء على القرار عدد 1183 الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 2023/9/25 في الملف عدد 2023/1201/639 والقاضي بإلغاء الحكم المستأنف والحكم بعدم الاختصاص النوعي مع إحالة الملف على هذه المحكمة.

وبناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به المدعي المؤدى عنه الرسوم القضائية وعرض من خلاله، بأنه يكتري المحل الكائن بعنوانه من المدعى عليه بموجب عقد شفوي بسومة شهرية قدرها 1500 درهم وأنه انذر المدعى عليه من اجل ابرام عقد كتابي معه الا انه لم يستجب له، والتمس لأجل ذلك الحكم على المدعى عليه بإثبات عقد الكراء وبسومة شهرية قدرها 1500 درهم شاملة لواجب استهلاك الماء والكهرباء حسب مبلغ 100 درهم وذلك في محرر كتابي مع التوقيع عليه وتصحيح امضائه لدى الجهات المختصة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وشمل الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية التي ادلى بها المدعى عليه بواسطة نائبه والتمس من خلالها القول بعدم اختصاص المحكمة الابتدائية بالقنيطرة للبت في الملف وعدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا.

وبناء على المذكرة المرفقة التي ادلى بها نائب الطرف المدعى عليه والتي ارفقها بفاتورات استهلاك الماء والكهرباء، صور وثائق ضريبية، صور جواز سفر.

وبناء على جلسة البحث المنعقدة امام المحكمة الابتدائية بالقنيطرة.

وبناء على مذكرتي ناأبي الطرفين بعد البحث.

وبناء على المذكرة التي ادلى بها نائب المدعي امام هذه المحكمة والتمس من خلالها اجراء بحث مع الحكم وفق ملتمساته المضمنة بمذكراته السابقة.

وبناء على المذكرة التي ادلى بها نائب المدعى عليه وجاء فيها بانه صدر في مواجهة المدعي حكم قضى بافراغه، ملتمسا الحكم بإفراغ المدعى عليه مع تحديد الاكراه البدني في حقه وشمل الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر.

وبعد استيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفه المستأنف مستندا على الأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف:

حيث تمسك الطاعن أنه بخصوص انعدام الأساس القانوني والتعليل، مع خرق مقتضيات المادة 3 من قانون 16-49 الثابت قانونا أن كل حكم أو قرار ينبغي أن يكون معللا تعليلا سليما ، و سلامة التعليل تقتض أن يتضمن كل حكم أو قرار الأسباب التي تبرره و أن يجيب عن الطعون المقدمة على شكل مستنتاجات قدمت بصفة قانونية ، و لهذا فإن مجلسكم الموقر استقر في قرارات عديدة أن عدم جواب المحكمة عن وسيلة من وسائل الدفاع يعد بمثابة انعدام التعليل ، تستدعي نقضه و في ذات السياق إذا كانت محكمة الموضوع تستعمل في إطار سلطتها التقديرية بتحليل مستندات الخصوم و الاقتناع بنتائجها من خلال الترجيح فيما بينها إذا ما توفرت لديها دواعي هذا الترجيح و أسبابه ، فإن قضاءها المؤسس على دليل من تلك الأدلة أو القاضي باستبعاد إحدى هذه الأدلة ينبغي أن يكون معللا لأنها في ذلك تخضع لرقابة كمة الدرجة الثانية بصفتها محكمة الطعن وأنه و لما كان الأمر كذلك و كان من البين أن قضاء الدرجة الأولى حينما خلص من ظاهر حيثيات حكمه المطعون فيه أنه موضوع يخرج عن دائرة اختصاص القضاء بعله أنه يرمي إلى صنع حجة و إلزام المستأنف عليه على عقد الأصل فيه هو الرضى فإنها تكون قد بنت قضاءها على غير أساس سليم و جاء خارقا لمقتضيات المادة 3 من القانون المذكور و هو ما يبرر المطالبة بإلغائه و إبطاله للاعتبارات التالية أن الثابت قياسا على مقتضيات المادة المتمسك بخرقها أن المشروع اشترط ضرورة إفراغ الاتفاق المنعقد بين الأطراف و المنصب أثره على كراء محلات تجارية في محرر مكتوب ثابت التاريخ يكون حجة بين الأطراف. - و حيث أن الخصومة في نازلة الحال انعقدت في سياق هذا النص ، فإذا كان الأصل في الدعوى أنها تنعقد في حدود الطلبات الختامية للأطراف و لا يجوز للمحكمة أن تحول أو تغير فيها إلا في حدود إعطائها الوصف القانوني الملائم لها ، فإن المحكمة باتت ملزمة بتطبيق المقتضيات القانونية الواجبة التطبيق على الوقائع المطروحة أمامها حتى و لو لم يطلب الأطراف ذلك صراحة وأنه و لما كان الأمر كذلك و كان من البين أن المرافع ناشد إجراء بحث في الدعوى يستدعي له الشهود الذين حضروا مجلس عقد الكراء المبرم بينه و المستأنف عليه لتبين شروط هذا العقد و أركانه مع إلزام المستأنف عليه بإثبات مضمون هذا العقد في محرر مكتوب فإن الطلب لا يخرج عن دائرة اختصاص المحكمة و لا يعتبر الفصل فيه بمثابة خلق الحجة لأحد الأطراف أو صناعتها ، طالما أنه ليس في صحيح القانون ما يمنع الفصل في مثل هذه الطلبات خاصة و أن الحكم الذي ينشده المرافع من وراء ذلك هو حكم معلن لوضع و حق ثابت و ليس صاعقا له يجد سنده القانوني في صياغة المادة المتمسك بخرقها و أن الأصل في الأمور الإباحة و مؤدى هذه القاعدة الأصولية الفقهية أنه يجوز ابتداء إثبات جميع التصرفات وإقامة الحجة على مختلف الوقائع القانونية إلا ما استثني منها بنص شرعي أو قانوني أو محكمة إذ الأصل فيها هو الجواز و ليس المنع ، الإباحة لا الحظر ، و يترتب عن هذه القاعدة أنه من يدعي حذر فعل أو تصرف أو طلب و منعه قانونا أو شرعا إثبات مدعاه بحجة معتبرة و هو ما نعدمه في حيثيات الحكم المطعون فيه و من ثمة فإن إثبات و توثيق جميع التصرفات مباح باستثناء ما تحظره القوانين الجاري بها العمل ، و الضابط أو المعيار في تحديد المباح من المحظور يعود إلى القوانين السارية و الأعراف المرعية و العوائد المحكمة ما لم تخالف نصا صريحا واضحا ، و هو ما ينسجم قولا و فعلا مع قاعدة أن الأصل المحكم إتيان مطلق الأفعال و إبرام مطلقا للتصرفات ابتداء و عليه و طالما أنه ليس في القانون ما يمنع قضاء الدرجة الأولى إثبات طبيعة العقد القائم بين أطراف النازلة بعد إجراء تحقيق حول أركانه و شروطه و اختبار عنصر الرضى بين طرفيه فإن الحكم المطعون فيه حينما نحى إلى غير ذلك و اعتبر ذلك من المحظور قانونا دون أن يبرز في قضاءه أسس و ضوابط هذا المنع أو الحظر في نصوص القانون يكون قد خالف في قضاءه ظاهر المادة المتمسك بخرقها أعلاه و أنكر تحقيق العدل و تطبيق المقتضيات القانونية الواجبة التطبيق فجاء قضاءه غير مؤسس قانونا و منعدم ، ملتصقا بقبول المقال الاستئنافي شكلا و موضوعا إلغاء الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف التجاري عدد 2023/8207/4152 بتاريخ 2024/02/14 فيما قضى به للعلل المبينة أعلاه و الحكم وفق الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة من حكم ابتدائي.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 24/09/2024 والذي أوضح أنه بخصوص الرد على انعدام الأساس القانوني والتعليل مع خرق المادة 3 من قانون 49/16 فإن الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط القاضي برفض الطلب مؤسس ومكتمل البنيان ومعلل تعليلا سليما وان المحكمة ردت على ان تواجهه بالمحل موضوع تفريغ عقد الكراء

وإنجازها طبقا لمواصفات المادة 230 من ق ل ع لم يعضده بأية وثيقة تثبت استغلاله للمحل على وجه الكراء وان الطاعن تقديمه دعوى تهدف إلى تحويل العقد الشفوي (حسب ادعائه) إلى عقد كتابي مع التوقيع عليه وتصحيح إمضائه، يستشف منه بالملحوس أن المستأنف محتل للمحل بدون سند ولا قانونان المحكمة برفضها للطلب، يفيد أن المستأنف في وضعية المحتل للعقار وعليه فان التعليل قائم ومؤسس ولا عيب فيه، الشيء الذي ينبغي معه رد هذا الدفع واعتباره كأن لم يكن ، وبالتالي القول بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى بهأما بخصوص انجاز عقد وفق مقتضيات الفصل 230 من ق ل ع بخصوص هذا الفصل لابد من قول كلمة فإن تفرغ عقد شفوي حسب ادعاء المستأنف إلى عقد كتابي لا يقوم ولا يستقيم إلا بتوافر أركان العقد وأن العقد لابد أن يقوم على الإرادة أي تراضي المتعاقدين، والإرادة يجب أن تتجه إلى غاية مشروعة وهذا هو السبب، خاصة وان للعقد ركنان وهما التراضي والسبب، أما المحل فهو الالتزام لا في العقد وانه مادام لصحة التعاقد ضرورة وجود التراضي المتمثل ف وجود هاتين الإرادتين حتى يمكن أن يكون العقد صحيحا وغير مشوب بعيب من العيوب، وان يتجه تراضي إرادتين متوافقتين، ولا بد من الرضى إلى إحداث اثر قانوني معبرا عنها من طرفهما معا لما يجب أن يتحقق بين الإرادتين حتى يقوم العقد او العقد او يمران بمرحلة تمهد لهذا العقد وانه في نازلة الحال فإرادة العارض والاستجابة لطلب المستأنف معدومة، بالإضافة إلى معارضته للاستجابة لهذا الطلب الذي تقدم به المستأنف بعله انه لم يكن هناك أي تعاقد شفوي ولا السماح باستغلال المحل ولذلك فان العارض متمسك بواقعة الاحتلال للمحل المطلوب انجاز عقد بخصوصه، ولهذه العلة يلتمس رفض دفعات الطرف المستأنف لعدم جديتها وفي الرد على إجراء بحث والاستماع للشهود إن المحكمة في في الحكم الابتدائي الصادر عن حكمة الابتدائية بالقنيطرة في الملف عدد 2019/1201/559 استمعت للشاهدين مصطفى (ن.) وعبد الرحيم (ع.)، وبعد تأكيد المحكمة هويتهم وأدائهم اليمين القانونية لم تقتنع المحكمة بشهادتهما لكونها جاءت غامضة ومبهمة كما أنها لم تحدد بدقة تاريخ توافق طرفي الدعوى شفويا على إبرام عقد الكراء المزعوم مع عدم استطاعتها تحديد عنوان الغرض المخصص للمحل ولا مدة عقد الكراء ولا الأجرة المقابلة له وانه مادام الشاهدين عجزوا عن إثبات ما كان يتوخاه المستأنف ومطالبته من جديد الاستماع المحكمة لشهود جدد من شأنه أن يلحق الضرر بالعارض خوفا من ان يلقنوا من جديد بعد لطلب المستأنف ، ملتصقا بتطبيق القانون شكلا وموضوعا التصريح برد الدفعات المثارة بالمقال الاستئنائي لعدم جديتها وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به لمصادفته الصواب وتحمل المستأنف الصائر .

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 24/09/2024 تخلف الأستاذ حبيب رغم التبليغ بكتابة الضبط وألفي مذكرة جوابية بالملف للأستاذ كندولة عن المستأنف عليه رامية لتأييد الحكم، فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 08/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اسباب استئنائه وفق ما سطر اعلاه.

حيث إنه وخلافا لما تمسك بع الطاعن بخصوص الحكم له بإبرام عقد الكراء فإنه لئن كانت مقتضيات المادة 3 من القانون رقم 49.16 تنص على أن عقود كراء العقارات و المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي تبرم وجوبا بمحرر كتابي ثابت التاريخ ، فإن المادة 38 من نفس القانون اعتبرت الاكزية المبرمة خلافا للمقتضيات الواردة في المادة الثالثة أعلاه خاضعة لهذا القانون مع منح الاطراف امكانية الاتفاق في أي وقت على ابرام عقد مطابق لمقتضياته وهو ما يستفاد منه تطبيق القانون المذكور على عقود الكراء الشفوية المبرمة قل دخوله حيز التنفيذ بتاريخ 12/02/2017 كما هو الحال في هذه النازلة وأن ما جاء في الاستئناف بخصوص الحكم بإبرام عقد كراء كتابي استنادا لمقتضيات المادة 3 من القانون 16/49 يعتبر غير جدير بالاعتبار، وأن محكمة الموضوع غير ملزمة بتتبع الاطراف في جميع مناحي اقوالهم، ومعلوم أن ما يميز العقود هو الرضائية وهو مبدأ مقدس لا يمكن المساس به من خلال فرض شروط وشكليات للعقد بموجب حكم بل يجب التراضي بين طرفيه وفقا للفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود، وبالتالي يبقى سبب الطعن غير مؤسس قانونا ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف ورد الاستئناف وإبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهايا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأيد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.