

Bail commercial et droit au renouvellement : la date d'entrée en jouissance, prouvée par quittances, prévaut sur la date de légalisation du contrat pour le calcul de la durée d'occupation de deux ans (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57579	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4895
Date de décision 20241017	N° de dossier 2024/8219/814	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Renouvellement, Baux	Mots clés Preuve par quittance de loyer, Loi n° 49-16, Légalisation de signature, Inadmissibilité de la demande d'éviction, Force probante, Droit au renouvellement, Date de début du bail, Congé pour usage personnel, Condition de durée de deux ans, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la détermination de la date de prise d'effet d'un bail commercial afin d'apprécier le droit au renouvellement du preneur. Le tribunal de commerce avait validé le congé pour reprise personnelle et ordonné l'expulsion, en retenant comme point de départ de la relation contractuelle la date de légalisation de la signature de l'acte, laquelle rendait l'occupation inférieure à deux ans à la date du congé.

L'appelant soutenait que la date effective du début de la location, prouvée par des quittances de loyer, était antérieure à celle de la légalisation de l'acte. La cour d'appel de commerce retient que la production de quittances de loyer non contestées par la bailleuse, et antérieures à la date de légalisation, établit de manière certaine le véritable point de départ de la relation locative.

Dès lors, le preneur justifiait d'une occupation de plus de deux années à la date de réception du congé, le rendant bénéficiaire de la protection accordée par la loi n° 49-16. La cour en déduit que la demande d'éviction, fondée à tort sur l'absence de droit au renouvellement, est irrecevable.

Elle relève par ailleurs que le preneur s'est acquitté des loyers réclamés par la voie de l'offre réelle et de la consignation, ce qui écarte le grief de défaut de paiement. Le jugement est donc infirmé en ce qu'il a prononcé l'expulsion et rejeté la demande reconventionnelle, la cour statuant à nouveau en déclarant irrecevables tant la demande principale d'éviction que la demande reconventionnelle en indemnisation, et confirmant le jugement pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءً على المقال الاستثنائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 09/01/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 6789 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/07/2023 في الملف عدد 5291/8219/2023 و الذي قضى في الطلبين الأصلي و المضاد في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء السيد أيوب (م.) لفائدة السيدة أم كلثوم (خ.) واجبات الكراء عن المدة من 01/08/2022 لغاية 31/10/2022 بمبلغ ألف ثلاثمائة وأربعة عشر درهماً (1314) مع المصادقة على الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصية و إفراغ المدعى عليه الأصلي أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بطريق مولاي بوشعيب الرقم 101 أزمور مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء والإكراه في الأدنى ، وتحميل المدعى عليه فرعياً صائر الطلبين و رفض الباقي.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبة قانوناً فهو مقبول شكلاً .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيدة أم كلثوم (خ.) تقدمت بواسطة نائبيها بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/05/2023 عرضت من خلاله أن المدعى عليه يشغل منها بالكراء المحل التجاري الكائن بطريق مولاي بوشعيب الرقم 101 أزمور بسومة كرائية شهرية محددة في مبلغ 450 درهم ، مع التزامه بأداء ضريبة النظافة حسب الثابت من عقد الكراء المصحح الإمضاء بتاريخ 18/08/2020 ، وقد اشعرته برغبتها في استرجاع المحل المكترى لرغبتها في استغلاله شخصياً مستدلة بالمادة 4 من قانون رقم 49-16 ، مضيفاً أنها أشعرت المدعى عليها برغبتها في استرجاع المحل قبل مرور سنتين حسب الثابت من إنذارها بتاريخ 15/08/2022 مما يتعين معه المصادقة على الإنذار لاسترجاع المحل لاستغلاله شخصياً مضيفاً أنه بخصوص أداء واجبات الكراء و ضريبة النظافة فإن الطرف المكتري امتنع عن أداء واجبات الكراء و ضريبة النظافة عن المدة من 01/01/2022 لغاية 31/10/2022 و يجب فيها مبلغ 4500 درهم و ضريبة النظافة عن سنوات 2020 و 2021 و 2022 و يجب فيها مبلغ 1620 درهم ، ملتزمة في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع الحكم بالمصادقة على الإشعار باسترجاع المحل شخصياً والحكم على المدعى عليه أو من يقوم مقامه أو بإذنه بإفراغ المحل الكائن بطريق مولاي بوشعيب الرقم 101 أزمور دون تمييز لعدم استفادته من شرط المدة سنتين المنصوص عليها في المادة الرابعة من القانون 16-49 ، والحكم على المدعى عليه بأدائه لفوائدها واجبات كراء المحل الكائن بطريق مولاي بوشعيب الرقم 101 أزمور عن المدة من شهر يناير 2020 إلى غاية 31 أكتوبر 2022 بحسب سومة كرائية محددة في مبلغ 450 درهم شهرياً أي ما مجموعه 4500 درهم شهرياً و كذا ضريبة النظافة عن سنوات 2020 و 2021 و 2022 بحسب مبلغ 1620 درهم و سماع الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر مع الإكراه البدني في الأقصى ،

مرفقة مقالها بصورة لعقد الكراء مع محضر اشعار من اجل استرجاع المحل لاستغلاله شخصيا و محضر تبليغه واشعار من اجل أداء واجبات الكراء و محضر تبليغه .

وبناء على المذكورة الجوابية مع مقال مضاد التي ادلى بها نائب المدعى عليه بجلسة 05/07/2023 عرض فيها ان المدعية ضمنت الإشعارات أكثر من سبب لا يمكن الجمع بينها مما يجعل دعواها مخالفة المادة 26 من قانون 49-16 ، و حول استرجاع المحل فالاشعار بلغ له بتاريخ 15/08/2022 و المدعية لم يتقدم بدعواه الحالية الا بتاريخ 10/05/2023 وبالتالي يكون الاشعار قد طاله التقادم المحدد في 6 أشهر ، مضافا أنه يرتبط بالمدعية بعقد كراء محدد المدة في ثلاث سنوات تجدد تلقائيا و لا مجال للحديث عن المادة 4 من قانون 49-16 ، كما أن عقد الكراء مؤرخ في 06/07/2020 و ليس تاريخ المصادقة عليه ، و بخصوص واجبات الكراء فقد سبق له ان استصدر امرا من السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالجديدة من اجل عرض المبلغ المطالب به فتم رفض العرض من قبل المدعية و تم الإيداع بصندوق المحكمة بمركز القاضي المقيم بأزمور بمبلغ 3150 درهم تحت حساب عدد 8378 ، اما بخصوص واجبات النظافة فإن المدعية لم تدل بما يفيد أداء الضريبة المذكورة ، وفي المقال المضاد افاد انه يربطه مع المدعى عليها فرعيا عقد كراء محرر بتاريخ 06/07/2022 و انه قد انشا أصلا تجاريا و قام بالعديد من الإصلاحات و ان افراغه سيسبب له ضرر كبير يجعله مستحقا للتعويض في حالة توفر موجبات الافراغ ، ملتصقا في الطلب الأصلي أساسا عدم قبول الطلب و احتياطيا رفضه وفي المقال المضاد في الشكل قبول الطلب و في الموضوع الحكم بتعويض مسبق محدد في مبلغ 10.000 درهم والامر تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد قيمة التعويض المستحق له عن الضرر ، مرفقا مذكرته بمحضر عرض وإيداع مؤرخ في 19/08/2022 ووصل ايداع رقم 401 حساب 8378 .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه أن كل حكم يجب أن يكون معللا تعليلا كافيا وإلا كان معرضا للإلغاء كما دفع خلال المرحلة الابتدائية بكون العلاقة الكرائية بدأت بتاريخ 01/07/2020 ، وأن المستأنف عليها لم تنازع في ذلك ، إلا أن المحكمة رأت عكس ذلك واعتبرت أن عقد الكراء يبتدئ من تاريخ 18/08/2020 وأنه وما دام الاستئناف يطرح النزاع من جديد فإنه يدلي بتوصيلي الكراء لشهر يوليوز 2020 وشهر غشت 2020 وبالتالي يكون عقد الكراء الرابط بين الطرفين مر عليه أكثر من سنتين مادام أن والده توصل بالإنداز موضوع الإفراغ بتاريخ 16/08/2022 ، هذا من جهة ومن جهة أخرى فوالد السيد اسماعيل (م.) يتواجد بالمحل منذ 12/01/2000 أي ما يناهز 23 سنة سلفت، وبالتالي يكون متواجدا بالمحل لأكثر من سنتين ويتعين تطبيق مقتضيات القانون رقم 49-16 وخاصة المادة 4 المتعلقة بالتعويض عن الإفراغ، وبالتالي يكون الحكم الابتدائي الذي قضى برفض طلب التعويض عن الإفراغ في غير محله ، ملتصقا بقبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم أساسا إرجاع الملف للمحكمة الابتدائية للبت فيه طبقا للقانون و احتياطيا الحكم بتعويض مسبق محدد في مبلغ 10000.00 درهم والأمر تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد قيمة التعويض المستحق له عن الضرر الحاصل له مع حفظ حقه في التعقيب مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا ، وأرفق المقال بتوصيلي ونسخة من الحكم الابتدائي.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 10/10/2024 تخلف نائب المستأنف عليها رغم الاعلام فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/10/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنائه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن دعوى المستأنف عليها أسستها على عدم أداء الكراء و الرغبة في استرجاع المحل لاستغلاله شخصيا بدون تعويض لعدم انصرام أمد السنتين وبالتالي عدم استفادة المستأنف من شرط التجديد المنصوص عليه في المادة 4 من قانون 49.16 بعلة أنها أشعرته بذلك قبل انصرام أجل السنتين بتاريخ 15/8/2022 ، وبالنظر الى تاريخ المصادقة على عقد الكراء في 18/8/2022 ، ولأنه وعملا بالاتر الناشر للاستئناف ولتأكيد الطاعن ما سبق وأن تمسك به ابتدائيا بكون العلاقة الكرائية كانت بداية يوليوز 2020 بخلاف ما ذهب إليه الحكم المستأنف من اعتبار تاريخ المصادقة على عقد الكراء هو تاريخ بداية العلاقة الكرائية فقد أدلى بتوصيلي كراء عن شهري يوليوز و

غشت من سنة 2020 مصاق على صحة الامضاء بهما من طرف المستأنف عليها و اللذين لم يكونا محل منازعة من طرفها ، وهو ما يؤكد صحة ما تمسك به المستأنف بخصوص بداية العلاقة الكرائية في يوليوز 2020 وليس بتاريخ المصادقة على صحة التوقيع بالعقد في 18/8/2022 ، وبذلك يكون العقد قد أصبح محميا بقانون 49.16 بعد أن استفاد المستأنف من شرط المدة المنصوص عليه في المادة أعلاه ، وبالنظر الى تاريخ بداية العلاقة الكرائية في يوليوز 2020 وتاريخ التوصل بالإندارين في 15/8/2020 فإن طلب الإفراغ يجب أن يتم في إطار هذا القانون و ليس في إطار القواعد العامة التي قدمت به المستأنف عليها دعواها في إطارها وبالتالي يبقى الطلب الرامي الى استرجاع المحل لعدم انصرام المدة المنصوص عليها في المادة 4 من قانون 49.16 غير مقبول ومعه الطلب المضاد الرامي الى التعويض في هذا الشق ، وبخصوص الشق المتعلق بأداء الكراء فقد تبين أن المستأنف قد أبرئ ذمته منه داخل الأجل المضروب في الإندار الرامي الى الأداء بعد أن عرضه على المستأنف عليها ورفضته وقام بإيداعه داخل الأجل بصندوق المحكمة وبالتالي يكون قد نفى عنه المطل .

وحيث إنه تبعا لذلك يتعين الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ ورفض الطلب المضاد و الحكم من جديد بعدم قبولهما مع تأييده في الباقي .

وحيث إنه يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ ورفض الطلب المضاد و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بهما و تأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.