

**Bail commercial et droit de
priorité : Les actes et procédures
accomplis par le bailleur sous
l'empire du dahir du 24 mai 1955
ne peuvent être remis en cause
par l'entrée en vigueur de la loi
n° 49-16 (CA. com. Casablanca
2019)**

| Identification | | | |
|--|--|---|------------------------------|
| Ref 71801 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 148 |
| Date de décision 20190117 | N° de dossier 2018/8206/5826 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Renouvellement, Baux | | Mots clés Loi n° 49-16, Éviction pour démolition et reconstruction, Droit de priorité du preneur, Désaccord sur le loyer, Demande d'indemnisation, Dahir du 24 mai 1955, Confirmation du jugement, Bail commercial, Application de la loi dans le temps, Absence de refus du bailleur | |
| Base légale Article(s) : 11 - 12 - 38 - 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 | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande d'indemnisation pour privation du droit de priorité, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'application dans le temps de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande au motif que le preneur ne rapportait pas la preuve du refus du bailleur de lui accorder ce droit. L'appelant soutenait que le défaut de réponse du bailleur à une mise en demeure de livrer les nouveaux locaux, conjugué à un désaccord sur le loyer, caractérisait un manquement justifiant une indemnisation au visa de la nouvelle loi. La cour écarte ce moyen en relevant que le bailleur avait bien invité le preneur à exercer son droit de priorité. Elle retient qu'un simple désaccord sur le montant du nouveau loyer ne saurait constituer un refus de la part du bailleur de renouveler le bail. La cour juge surtout que les dispositions de la loi n° 49-16 ne sauraient s'appliquer, dès lors que l'ensemble des formalités relatives au droit de priorité, y compris l'invitation faite au preneur, avaient été accomplies sous l'empire du dahir du 24 mai 1955. En application de l'article 38 de la nouvelle loi, celle-ci ne peut conduire à remettre en cause les actes et procédures valablement accomplis avant son entrée en vigueur. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

حيث تقدم الطاعن السيد محمد (د.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 25/10/2018 والذي يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/04/2018 تحت عدد 1685 في الملف رقم 229/8206/2018 والقاضي في الشكل بعدم قبول الدعوى وتحميل رافعها الصائر.

حيث قدم الاستئناف داخل الأجل القانوني ووفق باقي الشروط الشكلية المتطلبه قانونا، مما يتعين معه التصريح بقبولها شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف أن المستأنف السيد محمد (د.) تقدم بواسطة محاميه إلى المحكمة التجارية بالرباط بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 18/01/2018، والذي يعرض فيه أنه يكتري المحل الكائن بزقة [العنوان] القنيطرة، من المدعى عليه منذ فاتح مارس 1981، وأن هذا الأخير استصدر في مواجهته قرارا عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 5841/2011 قضى بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بالإفراغ للهدم وإعادة البناء، والذي تم تنفيذه بتاريخ 20/09/2012، وأن العارض ورغبة منه في ممارسة حق الأسبقية في الاستفادة من المحل استدر أمرا قضائيا بتعيين خبير لتحديد مساحة المحل، والتي حدها في 240 م²، وأنه أبلغ مالك المحل برغبته في استرجاع نشاطه، وأن هذا الأخير أنهى أشغال البناء منذ أكثر من ثلاث سنوات، وفق ما هو ثابت من محضر المعاينة المؤرخ في 09/05/2014، وكذا رسالتي دفاعه المؤرختين على التوالي في 30/04/2015 و 18/05/2015 واللتان يقر من خلالهما بانتهاء الأشغال، وباستعداده لإبرام عقد جديد يهم المحلات التجارية الثلاث، وأن العارض وجه له إنذار بتسليم هاته المحلات داخل أجل 15 يوما من تاريخ توصله بهذا الإنذار تحت طائلة اللجوء للمحكمة للمطالبة بالتعويض، لأجله يلتزم الحكم على المدعى عليه بأداء تعويض مسبق قدره 1000 درهم، والأمر تمهيدا بإجراء خبرة قصد تحديد التعويض المناسب عن الأضرار المترتبة عن الإفراغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه والتي جاء فيها أنه وقبل التصرف في المحل موضوع الدعوى قام بإعلام دفاع المدعي أنه توصل 23/04/2015 من طرف المهندس المكلف بقياس مساحة البناء الجديد، مؤكدا على استعداده التام من أجل إبرام عقد جديد عارضا عليه جميع المحلات التي يتوفر عليها، وهو بذلك لم يرفض قط تمتيعه بحق الأسبقية، موضحا أنه منحه أجل ثلاثة أشهر لإبداء رأيه، وبخصوص طلب التعويض المسبق، فإن المدعي سبق له أن استفاد من تعويض مؤقت يعادل كراء ثلاث سنوات، وأن طلب الخبرة لا يمكن تقديمه كطلب أصلي في الدعوى، ملتصقا بالحكم برفض طلب التعويض المسبق، وعدم قبول طلب الخبرة، مرفقا مذكرته بصورة لشهادة إيداع، ونسخة حكم. وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعي والتي جاء فيها أنه بمجرد إفراغه راسل المدعى عليه بتاريخ 05/12/2012 يخبره بعنوانه، وبرغبته في الاستفادة من حق الأسبقية بمجرد انتهاء الأشغال، وأنه وجه إليه إنذارا توصل به بتاريخ 17/07/2017 من أجل تسليمه المحلات المتفق عليها داخل أجل 15 يوما من تاريخ توصله بقي بدون جدوى، وأن طلب إجراء خبرة يعتبر ضروريا لتحديد التعويض المناسب، وأنه قدم ثانيا بعد طلب التعويض المسبق

وقدره ألف درهم ، وأرفق مذكرته بنسخة حكم.

وبعد استيفاء الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية بالرباط الحكم أعلاه، والذي تم استئنافه من طرف المدعي السيد محمد (د.).

حيث جاء في أسباب استئناف الطاعن بأن الحكم المستأنف قضى بعدم قبول الدعوى بعلته أن حرمان العارض من حق الأسبقية غير ثابت بالملف، لعدم الإدلاء بما يفيد امتناع المدعى عليه (المستأنف عليه الحالي) عن إبرام عقد جديد، وهو تعليل يتناقض مع مضمون الوثائق المدلى بها في الملف ، وخاصة الإنذار بتسليم محلات تجارية المؤرخ في 28/06/2017 ، والذي توصل به المستأنف عليه بتاريخ 17/07/2017 ، علما أن العارض اتصل في تاريخ سابق عن تاريخ الإنذار بالمستأنف عليه من أجل الاستفادة من حق الأسبقية ، فالتزم هذا الأخير بتسليم العارض ثلاث محلات تجارية مساحتها الإجمالية هي 239 م² ، أي أقل بمترا مربعا عن المساحة التي كان يستغلها قبل الهدم ، حسب ما يستفاد من رسالة دفاع المستأنف عليه المؤرخة في 18/05/2015 ، وبسبب خلاف حول السومة الكرائية ، لجأ الطاعن في ظل ظهير 24/05/1955 إلى المحكمة الابتدائية بالقيطيرة من أجل تحديد السومة الكرائية ، طبقا للفصل 13 من الظهير المذكور ، انتهت بالحكم بعدم قبول الطلب ، فتقدم بدعوى في نفس الإطار ، وبسبب سريان تطبيق القانون رقم 49-16 أصدرت المحكمة الابتدائية بالقيطيرة حكما بعدم الاختصاص النوعي لفائدة المحكمة التجارية، وبالتالي أصبح المالك بموجب القانون الجديد ملزما بتسليم المحل للمكثري، كما أصبح هذا الأخير ملزما بأداء السومة الكرائية وفق العقد القديم في انتظار تحديدها من طرف المحكمة في حالة عدم الاتفاق ، مضيفا بأنه وتطبيقا للمادتين 11 و 12 من القانون رقم 49-16 ، وجه العارض للمستأنف عليه إنذارا توصل به بتاريخ 17/07/2017 من أجل تسليمه المتفق عليه داخل أجل 15 يوما من تاريخ توصله ، ولم يبادر المستأنف عليه لتنفيذ مضمونه ، مما يجعل المستأنف محقا في المطالبة بالتعويض المنصوص عليه في المادة السابعة من القانون رقم 49-16 ، ملتمسا أساسا قبول الاستئناف شكلا ، في الموضوع إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به، وبعد التصدي الحكم بتمتع العارض بما ورد في المقال الافتتاحي.

وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وصورة لمحضر تبليغ إنذار.

وحيث أدلى الطرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية خلال جلسة 03/01/2019، والتي جاء فيها بأنه وخلافا لما تمسك به الطاعن، فإن العارض لم يحرمه من حق الأسبقية ، إذ عرض عليه اختيار أحد المحلات الثلاث ، لكن الطاعن لم يختار أيًا منها ، وذلك راجع إلى أنه لم يعد يحترف مهنة الميكانيك من جهة، ومن جهة أخرى لم يعد مسموحا بممارسة هذا النوع من الحرف ، وأما بخصوص طلب إجراء خبرة ، فإن العارض لم يسبق له أن عارض في ذلك ، وإنما أثار فقط كون هذا الطلب لا يمكن التقدم به كطلب أصلي. لأجله يلتبس: من حيث الشكل: مراقبة مدى استيفاء المقال الاستئنافي لكافة الشروط الشكلية، ومن حيث الموضوع: رد جميع دفعات المستأنف لعدم ارتكازها على أي أساس ، و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به ، وتحميل الطاعن الصائر.

وبعد إدراج الملف بجلسة 03/01/2019 تخلف عنها نائب المستأنف رغم سابق التوصل المحكمة، وألفي بالملف مذكرة جوابية لنائب المستأنف عليه ، واعتبرت المحكمة القضية جاهزة فحجزتها للمداولة لجلسة 17/01/2019.

التعليل

حيث يعيب المستأنف على الحكم المستأنف ما سطر بمقاله.

وحيث وخلافا لما تمسك به الطاعن ، فإن الحكم المستأنف جاء معللا لتعليلا قانونيا سليما ، ذلك أنه وبالرجوع لوثائق الملف ، يتبين بأن المستأنف عليه قام بدعوة الطاعن لممارسة حق الأسبقية وفق ما يقرره القانون ، وأن الخلاف حول السومة الكرائية الجديدة ، وفق ما يستفاد من الرسائل المتبادلة بين الطرفين ، لا يفيد امتناع المطعون ضده عن تجديد العقد ، وأنه لا مجال للتمسك بمقتضيات المادتين 11 و 12 من القانون رقم 49-16 ، مادامت سائر الإجراءات قد تمت وفق ظهير 24/05/1955 ، بما فيها الدعوة الموجهة من طرف المكثري لفائدة المكثري من أجل ممارسة حق الأسبقية ، وأنه ولئن كانت مقتضيات القانون رقم 49-16 تطبق على عقود الكراء الجارية وعلى القضايا غير الجاهزة للبت فيها، فإن ذلك لا يمكن أن يؤدي إلى تجديد التصرفات والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخول

هذا القانون حيز التنفيذ، وذلك بصريح المادة 38 من نفس القانون. مما يتعين معه رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس ، وتأييد الحكم المستأنف ، وتحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا حضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع : برده ، وتأييد الحكم المستأنف، وتحميل رافعه الصائر.