

# Bail commercial : La compétence du juge des référés pour ordonner la récupération d'un local abandonné n'est pas subordonnée à la résiliation préalable du bail (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
<b>Ref</b> 55799	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3611
<b>Date de décision</b> 20240627	<b>N° de dossier</b> 2024/8225/2571	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Récupération des lieux, Ordonnance d'incompétence, Loi n° 49-16, Local abandonné, Juge des référés, Continuation du bail, Compétence, Bail commercial, Annulation et renvoi, Absence de résiliation préalable	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance d'incompétence en matière de reprise de locaux commerciaux abandonnés, la cour d'appel de commerce examine les conditions de recevabilité d'une telle action. Le président du tribunal de commerce s'était déclaré incompétent au motif que la relation locative n'avait pas été préalablement résiliée.

L'appelant soutenait que la procédure de reprise n'imposait nullement une telle condition préalable. La cour d'appel de commerce, tout en constatant l'inapplicabilité des dispositions spécifiques de la loi 49-16 au cas d'espèce, censure le raisonnement du premier juge.

Elle retient que l'action en reprise de locaux abandonnés doit être examinée au regard des dispositions générales et, se fondant sur une jurisprudence de la Cour de cassation, rappelle que cette procédure suppose précisément que la relation locative soit toujours en cours. L'exigence d'une résiliation préalable du bail constitue donc une erreur de droit.

Partant, la cour infirme l'ordonnance et renvoie le dossier au premier juge afin qu'il statue sur la demande.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة أ.م. بواسطة نائبها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 26/04/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر عدد 1786 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/03/2024 في ملف عدد 2024/8116/2003 القاضي بعدم الاختصاص مع إبقاء الصائر على عاتقهم.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المطلوبة أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والأمر المطعون فيه أن المدعية شركة أ.م. تقدمت بواسطة نائبها بتاريخ 2024/03/18 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها أكرت للمدعى عليها الشقة المتواجدة بعنوانهما أعلاه، الا انها توقفت عن أداء واجبات الكراء منذ 01/06/2023 لغاية متم شهر يناير 2024 وتركت المحل مهجورا ومغلقا، ملتزمة الأمر باسترجاع المدعية لشقتها والمهجورة الكائنة بالرقم 231 شارع إميل زولا الطابق 04 الشقة 42 (14 سابقا) الدار البيضاء، مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وبتاريخ 19/03/2024 صدر الأمر موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الأمر خرق مقتضيات المادة 32 من القانون 16/49 ونقصان التعليل المعد بمثابة انعدامه ذلك أن الإطار القانوني لاسترجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة نظمه المشرع المغربي في مقتضيات المادة المذكورة والتي حدد من خلالها الشروط القانونية لسلوك هاته المسطرة واشترط فقط وجود عقد كراء ومعينة واقعة الإغلاق وكذا إنذار دون أي شرط آخر لكن الأمر المطعون فيه أسس منطوقه على مقتضيات المادة 4 والتي لا علاقة لها مع التكييف القانوني لواقعة الهجر، فهي تنظم تجديد عقد الكراء وكيفية الاستفادة من الحق في الكراء وليس استرجاع المحلات التجارية المهجورة، وفي مقابل ذلك فإن المادة 32 من قانون 16/49 هي الواجبة التطبيق و التي أسند من خلالها المشرع و بنص خاص مسطرة سلوك استرجاع حيازة المحلات المهجورة لرئيس المحكمة بصفته قاضيا لأمر المستعجلة للبت في هاته القضايا، مما يتعين معه واستنادا للأثر الناشر للاستئناف إلغاء الأمر المستأنف فيما قضى من عدم الاختصاص وبعد التصدي الحكم باختصاص رئيس المحكمة للبت في الملف.

ومن جهة أخرى، فان الامر المستأنف جاء فاسد التعليل ذلك ان الطاعنة لا تود إنهاء العلاقة التعاقدية و إنما تود استرجاع حيازة المحل المهجور و اختارت هاته المكنة لأنه في حالة ظهور المستأنف عليها و كانت لها الرغبة في ممارسة حق الرجوع فتكون المطالبة بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه موقوفة على الشرط المتمثل في أداء ما تخلذ بذمتها من واجبات كرائية استنادا لمقتضيات المادة 32 من قانون 16/49، وعليه يكون منطوق الامر الابتدائي غير ذي اساس قانوني سيما وأن الإطار القانوني المنظم لدعاوى استرجاع حيازة المحل المهجور حدد الجهة المختصة للبت في النزاع كما حدد الشروط التي يجب أن تتوفر في الملف حتى يتم الاستجابة لطلبه ولم ينص أبدا

على إنهاء العلاقة التعاقدية أولاً ثم ممارسة دعوى استرجاع الحيازة لأنه عند الحديث عن إنهاء العلاقة التعاقدية، فإنه يتم الانتقال من دعوى الاسترجاع إلى دعوى الإفراغ وبمقتضاه يكون الأمر الابتدائي غير مؤسس من الناحية القانونية، ملتزمة إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم الاختصاص و بعد التصدي الحكم وفق ملتوماتها المسطرة بمقالها الافتتاحي واحتياطياً إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم الاختصاص وبعد التصدي القول باختصاص رئيس المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء بصفته قاضياً للأمر المستعجلة للبت في النزاع وإحالة الملف عليه للبت فيه وفق للقانون.

وحيث أدرج الملف بجلسة 13/06/2024 حضر خلالها دفاع المستأنفة، رجع مرجوع استدعاء المستأنف عليها بأن المحل مغلق، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 27/06/2024.

## محكمة الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الأمر خرق مقتضيات المادة 32 من القانون 49/16 وفساد التعليل، بدعوى ان القاضي الاستعجالي استند في تعليقه إلى مقتضيات المادة 4 من القانون المذكور، والتي لا علاقة لها مع التكييف القانوني لواقعة الهجر، علماً ان الإطار القانوني المنظم لدعاوى استرجاع حيازة محل مهجور حدد الجهة المختصة للبت في النزاع، كما حدد الشروط الواجب توافرها وليس من ضمنها إنهاء العلاقة التعاقدية أولاً ثم ممارسة دعوى استرجاع الحيازة.

وحيث إنه حقاً لئن كان شرط المدة المنصوص عليه في المادة 4 من القانون 49/16 غير محقق في الدعوى الماثلة كما جاء في تعليل الأمر المستأنف، مما لا محل معه لتمسك الطاعنة بمقتضيات المادة 32 من ذات القانون لأنه لا مجال لإعمالها، فإن الثابت من المقال الافتتاحي للدعوى أن الطاعنة لم توطر دعواها في إطار مقتضيات القانون السالف الذكر، الأمر الذي كان يتعين معه على رئيس المحكمة بعد تأكده من استيفاء الطلب لكافة الشروط الواجب توافرها قانوناً والتي ليس من ضمنها إنهاء العلاقة الكرائية أولاً كما جاء في تعليل الأمر المستأنف لأن سلوك مسطرة فتح المحلات المهجورة تستوجب (( ان تكون العلاقة الكرائية لا زالت قائمة بين الطرفين )) وفق ما أكدته محكمة النقض في قرارها عدد 154/2023 بتاريخ 02/03/2023 في الملف عدد 997/3/2/2021 المنشور في المنصة الرقمية للمجلس الأعلى للسلطة القضائية البت في الدعوى في إطار مقتضيات العامة بعد سلوك المسطرة الخاصة المفروضة في مثل هذه الدعاوى قبل إصدار أمره.

وحيث ترتيباً على ما ذكر، فإن رئيس المحكمة قد جانب الصواب عندما قضى بعدم الاختصاص، مما يتعين معه إلغاء أمره، وإرجاع الملف إليه للبت فيه طبقاً للقانون.

## لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائياً، علنياً وحضورياً في حق المستأنفة وغيابياً في حق المستأنف عليها :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : باعتباره وإلغاء الأمر المستأنف و الحكم بإرجاع الملف إلى المحكمة مصدرته للبت فيه طبقاً للقانون مع حفظ البت في الصائر.