

**Bail commercial : la conclusion
d'un nouveau contrat à durée
déterminée d'un an fait obstacle
au droit au renouvellement prévu
par la loi n° 49-16 (CA. com.
Casablanca 2024)**

| Identification | | | |
|---|--|--|-------------------------------|
| Ref 60115 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 6543 |
| Date de décision 20241226 | N° de dossier 2024/8219/5740 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Extinction du Contrat, Baux | | Mots clés Non-renouvellement, Loi n° 49-16, Force obligatoire du contrat, Extinction du contrat, Expiration du terme, Éviction du preneur, Droit au renouvellement, Contrat à durée déterminée, Condition de durée de deux ans, Bail commercial, Application du droit commun | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour arrivée du terme, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'articulation entre le statut des baux commerciaux et le droit commun des contrats. Le preneur soutenait que le bail devait être soumis aux dispositions de la loi 49.16 en raison d'une occupation continue de plus de deux ans, ce qui rendait le congé irrégulier faute de respecter les formes et délais prévus par cette loi spéciale.

La cour écarte ce moyen en retenant que les parties ont conclu un nouveau contrat d'une durée déterminée d'un an, manifestant ainsi leur volonté de se placer hors du champ d'application du statut protecteur. Elle juge que la condition d'une jouissance continue de deux ans, requise par l'article 37 de la loi 49.16 pour l'application de ses dispositions, n'est pas remplie dans le cadre de ce nouveau contrat.

Faisant prévaloir la volonté des parties en application de l'article 230 du code des obligations et des contrats, la cour considère que le bailleur était fondé à notifier son intention de ne pas renouveler le bail avant son terme. Le jugement ayant ordonné la résiliation et l'expulsion est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة دفاعه بتاريخ 13/11/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 6167 الصادر بتاريخ 16/05/2024 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 3149/8219/2024 والقاضي: في الشكل: بقبول الطلب. في الموضوع: بفسخ عقد الكراء الرابط بين المدعي والمدعى عليه والحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل لكائن بحي مولاي رشيد مجموعة 5 الزنقة 1 الرقم X الدار البيضاء مع تحميله الصائر وبرفض الباقي.

في الشكل :

حيث إنه تم تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 29/10/2024 وبأدر الى استئنافه بتاريخ 13/11/2024 اي داخل الاجل القانوني. وحيث إن الاستئناف قدم مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا أجالا و صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

ويستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد ادريس (س.) تقدم بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/03/2024 والذي يعرض من خلاله أنه يملك المحل التجاري الكائن بحي مولاي رشيد مجموعة 5 الزنقة 1 الرقم X الدار البيضاء. وأنه أبرم مع المدعى عليه عقد كراء يبتدئ من 01/10/2022 وينتهي في 30/09/2023 بسومة شهرية قدرها 1200 درهم. وأن المدعي سبق ووجه للمدعى عليه إنذارا والذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 11/07/2023 وأنه سبق له ورفع دعوى أمام المحكمة المدنية فتح لها ملف عدد 1825/1303/2023 صدر بشأنها حكم قضى بعدم الاختصاص بتاريخ 15/01/2023 تحت عدد 136. ملتصقا لأجل ذلك الحكم في الشكل: بقبول المقال. وفي الموضوع: الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وبفسخ العقد الذي يربط المدعي بالمدعى عليه وإفراغه من المحل التجاري الكائن بحي مولاي رشيد مجموعة 5 الزنقة 1 الرقم X الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه ومتواجد بإذنه لانتهاه مدته للاستعمال الشخصي تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر. وعزز مقاله ب: أصل عقد الكراء، نسخة من الإنذارين مع محضري التبليغ ونسخة الحكم القاضي بعدم الاختصاص.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من قبل دفاع المدعى عليه بجلسة 18/04/2024 التي يعرض من خلالها من جهة ان ما يدعيه المدعي مجرد من أي أساس لخرقه مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 لكون الإنذار الموجه من قبل المدعي وان كان الهدف منه هو عدم الرغبة في تجديد العقد فانه خال من هاته المقتضيات إذ لم يتم الإشارة الى اجل الثلاث أشهر على الأقل الواردة في المادة. من جهة أخرى، ادعى المدعي أن العلاقة الكرائية ابتدأت منذ تاريخ من 01/10/2022 وتنتهي في 30/09/2023 هو ادعاء لا أساس له من الصحة وما دام ان المدعى عليه قد أثبت انتفاعه بالمحل التجاري بصفة مستمرة لمدة طويلة تفوق السنتين المنصوص عليها قانونا لما يزيد عن 11 عشر سنة فانه وطبقا لمقتضيات المادة الرابعة من القانون رقم 49.16 يستفيد من تجديد العقد بقوة القانون. ملتصقا القول والحكم برفض الطلب. وأرفق مذكرته ب: وصل أداء الواجبات الكرائية، رسالة جوابية عن انذار مرفق بالواجبات الكرائية.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من قبل دفاع المدعي بجلسة 09/05/2024 التي يعرض من خلالها ان المدعى عليه ضمن بمذكرته دفع عديمة الأساس على اعتبار أن المدعي خرق مقتضيات المادة 26 من القانون المتعلق بكراء المحلات التجارية

والمخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وكذلك حول أحقيته في الاستفادة من المادة 4 من نفس القانون. وأنه قد أبرم مع المدعى عليه عقد كراء يبتدئ من 01/10/2022 وينتهي في 30/09/2023 بسومة شهرية قدرها 1200 درهم وبالتالي فإن ما يدعيه المدعى عليه من استمرارية العقد لا أساس له خاصة وأن هناك عقد محدد المدة. وأن ما يطالب به المدعى عليه من ضرورة توجيه إنذار يتضمن ثلاثة أشهر كذلك مردود على اعتبار أن العقد الرابط بين الطرفين حدد في المادة 8 منه بأن المكتري هو الملزم بإخبار المالك برسالة مضمونة بثلاثة أشهر قبل الإفرغ. والحالة هاته فإن مقتضيات المادة 26 من قانون رقم 16.49 المتعلق بكراء المحلات التجارية والمخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وكذلك حول أحقيته في الاستفادة من المادة 4 من نفس القانون لا تطبق على نازلة الحال. ملتصقا رد هذه الدفوع والحكم وفقا لما جاء في مقاله الافتتاحي للدعوى.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه أن الحكم الابتدائي جاء مخالفا للقانون وناقض التعليل ومستندا على نصوص قانونية لا علاقة لها بموضوع الدعوى مما يؤكد أن الحكم الابتدائي مخالف للقانون ذلك أن ما تنص عليه مقتضيات الفصل 690 من قانون الالتزامات والعقود والذي على أساسه تم تعليل الحكم الابتدائي لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يعطي للمستأنف عليه الحق في فسخ عقد الكراء الرابط بينه وبين العارض على اعتبار أن مقتضيات المادة الرابعة من القانون الخاص رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي تؤكد على تجديد العقد بقوة القانون وخصوصا في البند الرابع من المادة الرابعة وأن العارض قد أثبت انتفاعه بالمحل التجاري بصفة مستمرة لمدة طويلة تفوق السنتين المنصوص عليها قانونا بل لما يزيد عن 11 عشر سنة الشيء الذي يتبين معه أن الحكم الابتدائي قد خرق القانون كما خرق القاعدة القانونية التي تنص أن الخاص يقيد العام على اعتبار أنه من المعروف إذا وقع تعارض بين القانون العام والقانون الخاص في مسألة معينة فانه يتم تطبيق القانون الخاص وليس العام كما ذهب إليه الحكم الابتدائي هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن الفصل 692 من قانون الالتزامات والعقود الذي عُلل به الحكم الابتدائي لا ينطبق على نازلة الحال لعدم ثبوت أي شرط من الشروط المنصوص عليها في هذا الفصل في طلب المستأنف عليه على خلاف ما ذهب إليه الحكم الابتدائي تماما كما ان القرار الذي علل به الحكم الابتدائي لا ينطبق على نازلة الحال لأنه يتعلق بملف مدني ونزاع مدني محض ولا علاقة له بالقانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي الشيء الذي يؤكد أن الحكم الابتدائي مجاني للصواب بالإضافة الى أن الحكم الابتدائي قد جاء خارقا لحق من حقوق الدفاع لعدم جوابه على دفوعات العارض المؤسسة التي أكد من خلالها أن طلب المستأنف قد خرق مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 16-49 وأن الإنذار الموجه من قبل المستأنف عليه وان كان الهدف منه هو عدم الرغبة في تجديد العقد فانه خال من هاته المقتضيات كما أنه لم يتم الإشارة الى اجل الثلاث أشهر على الأقل الواردة في هذه المادة والتي أوجبها المشرع الشيء الذي يتوجب معه التصريح ببطان الإنذار الذي أسس عليه المستأنف عليه طلبه وان السبب الذي اعتمدت عليه المستأنف عليه في هذه الدعوى لا يبنني على أي أساس صحيح لذلك يلتمس العارض إلغاء الحكم الابتدائي المستأنف وذلك فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وأرفق المقال بنسخة من حكم وطى التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 19/12/2024 جاء فيها أنه أبرم مع المدعى عليه أعلاه عقد كراء يبتدئ من 2022/10/01 و ينتهي في 2023/09/30 بمشاهرة قدرها 1200 درهم و بالتالي فإن ما يدعيه المدعى عليه من استمرارية العقد لا أساس خاصة و أن هناك عقد جديد محدد المدة و أن ما يطالب به المستأنف من ضرورة توجيه إنذار يتضمن ثلاثة أشهر كذلك مردود على اعتبار أن العقد الرابط بين الطرفين حدد في المادة 8 منه بأن المكتري هو الملزم بإخبار المالك برسالة مضمونة بثلاثة أشهر قبل الإفرغ والحالة هاته فإن مقتضيات المادة 26 من قانون رقم 16.49 المتعلق بكراء المحلات التجارية و المخصصة للإستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي و كذلك حول أحقيته في الإستفادة من المادة 4 من نفس القانون لا تنطبق على نازلة الحال إضافة إلى ذلك فموضوع دعوى الحال هو استرجاع المحل قصد الإستعمال الشخصي و أن المستأنف تقدم خلال المرحلة الإبتدائية بطلبات غير مؤداة عنها الرسوم القضائية قصد الحكم له بتعويض عن فقدان المحل رغم لا أحقية له في ذلك لذلك يلتمس العارض رد جميع دفوع الطرف المستأنف وتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 19/12/2024 حضر دفاع المستأنف فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 26/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أوجه استئنافية وفق ما تم تفصيله أعلاه.

وحيث تمسك الطاعن بكون الفصل 692 من ق.ل.ع لا ينطبق على نازلة الحال وأن المادة الرابعة من قانون 16-49 تنص على تجديد العقد بقوة القانون طالما قد أثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين.

وحيث انه وبخلاف ما تمسك به الطاعن فباستقراء البند الثاني من العقد الرابط بين الطرفين يتجلى أن إرادتهما قد انصرفت الى تحديد مدة العقد في سنة واحدة تبتدئ من 01/10/2022 إلى غاية 30/09/2023 وأن المكري وتطبيقا للبند المذكور عمل على توجيه إنذار للمكترتي توصل به بتاريخ 11/07/2023 والذي يبلغه بموجبه بعدم تجديد العقد لانتهاء مدته كما أكد رغبته بانتهاء العقد بموجب الإنذار المبلغ للمستأنف بتاريخ 11/09/2023 .

وحيث ان المحكمة ملزمة بتطبيق بنود العقد بالشكل الذي انصرفت إليه إرادة عاقديه لحظة إبرامه باعتبار أن الالتزامات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها وفقا لما يقضي به الفصل 230 من ق.ل.ع.

وحيث ان ما تحجج به الطاعن من مقتضيات المادة 4 من قانون 16-49 فلا يستند على أساس طالما أن شرط السنتين التي استلزمتهما المادة 37 من نفس القانون لتطبيقه غير متوافرة وبالتالي فلا مجال للتمسك بمقتضيات القانون المذكور وما يستوجبه من تسبب الإنذار واحترام الآجال المنصوص عليها بمقتضاه مادام أن طلب فسخ العقد جاء قبل انتهاء مدته والمحددة في سنة واحدة وقبل تأسيس الطاعن لأصله التجاري.

وحيث انه وتأسيسا على ما سبق تكون محكمة البداية ولما قضت بفسخ عقد الكراء وما يستتبعه ذلك من إفراغ للعين المكراة قد صادفت الصواب ولم تخالف أي مقتضى قانوني وهو ما يوجب تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تثبت علنيا انتهائيا وحضوريا في حق المستأنفة وغيابيا بوكيل في حق المستأنف عليها:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.