

**Bail commercial : la seule
expiration de la durée
contractuelle n'est pas un motif
de résiliation du bail lorsque le
preneur bénéficie du droit au
renouvellement (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64322	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4340
Date de décision 20221005	N° de dossier 2021/8201/5248	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Vice de forme du congé, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Loi 49-16, Expiration du terme contractuel, Droit au renouvellement, Congé, Condition d'exploitation 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 le régime juridique applicable à un bail commercial à durée déterminée et sur la validité du congé donné par le bailleur pour simple arrivée du terme. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'expulsion du preneur. L'appelant soutenait que le bail, étant à durée déterminée, échappait au statut des baux commerciaux et devait être résilié de plein droit à son échéance, en application du droit commun des obligations. La cour écarte ce moyen en retenant que le preneur, justifiant d'une exploitation continue du fonds de commerce supérieure à deux ans, bénéficie du droit au renouvellement prévu par la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux. Elle juge dès lors que l'arrivée du terme contractuel ne constitue pas, au regard de ce statut protecteur, un motif légitime de non-renouvellement permettant au bailleur de solliciter l'expulsion. La cour relève en outre que le congé délivré au preneur était irrégulier, faute de respecter les mentions obligatoires prescrites par l'article 26 de ladite loi. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد ابراهيم (أ.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 26/10/2021 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 6136 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/06/2021 في الملف عدد 64/8219/2021 القاضي بعدم قبول الطلب وتحميل رافعه الصائر.

في الشكل: حيث لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنف مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبة قانونا.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيد ابراهيم (أ.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤداة عنه الرسم القضائي بتاريخ 04/01/2021 عرض من خلاله انه يكري للمستأنف عليه محلا تجاريا بسفلي العقار الكائن بعنوانه أعلاه بسومة قدرها 1900 درهم لجعله محلبة بمقتضى عقد كراء مصحح الامضاء بتاريخ 4/10/2017 وان هذا الكراء محدد المدة من 1/11/2017 الى 1/11/2020 وانه كلما حضر الى المغرب ينذر به بافراغ المحل بعد انتهاء المدة المحددة في العقد ملتصا بالحكم بفسخ عقد الكراء المبرم بين الطرفين واسترجاع المحل وبافراغ المستأنف عليه من المحل التجاري أعلاه هو و من يقوم مقامه او باذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير والصائر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل والاكراه في الأدنى و استدل باصل عقد كراء.

وبناء على جواب دفاع المستأنف عليه جاء فيه انه استمر في استغلال المحل موضوع عقد الكراء بعد انتهاء مدة العقد ليكون العقد قد تم تجديده تلقائيا كما ان السبب الذي تأسست عليه الدعوى غير منصوص عليها في القانون 49/16 ملتصا أساسا عدم قبول الطلب و احتياطيا برفضه واستدل بصورة طبق الأصل لمستخرج السجل التجاري وصور طبق الأصل لتحويلات بنكية بعد انتهاء المدة المحددة بالعقد .

وبناء على تعقيب دفاع المستأنف اكد من خلاله ان العقد شريعة المتعاقدين وان العقد انتهت مدته وانه في امس الحاجة لاسترجاع محله وان المدعى عليه توصل بانذار بتاريخ 6/8/2020 دون جدوى ملتصا بالحكم وفق المقال واستبعاد دفع المستأنف عليه واستدل باستفسار

وبناء على تعقيب دفاع المستأنف عليه افاد من خلاله ان الإنذار الموجه له غير نظامي ومخالف للفصل 26 من ق 49/16 وان الإنذار الذي توصل به عن طريق البريد يخص افراغ مرافق أخرى من بينها الطابق السفلي السكني كما ان المحل أسس عليه الأصل التجاري وان العقد تم تجديده تلقائيا واكتسب جميع عناصر الأصل التجاري ملتصا رد جميع مزاعم المستأنف واستدل بانذار .

وبعد تبادل المدكرات بين الأطراف، وتمام الاجراءات , صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن المستأنف للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعن أن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب فيما قضى به ولم يرتكز على أساس ذلك ان عقد الكراء المستدل به في النازلة موقع ومصحح الامضاء بين الطرفين بتاريخ 04/10/2017, و ان عقد الكراء المشار اليه أعلاه هو محدد المدة من تاريخ 01/11/2017 والى غاية 01/11/2020 وتنفيذا لما جاء في عقد الكراء بادر الى توجيه انذار الى المستأنف عليه يطالبه بافراغ المحل

التجاري المكروى له لانتهاء مدته طبقا لعقد الكراء المحرر في النازلة وان المستانف عليه توصل بالإنذار ولم يحرك ساكنا مما دفع المستانف الى توجيه هذه الدعوى لافراغه من المحل التجاري لإنهاء مدة كرائه , وأن ما جاء في تعليقات الحكم المستانف لا يرتكز على أساس لمخالفته للحقيقة والواقع بدليل أن جميع ما أثير في تعليقاته هو واضح وثابت في الاستفسار البريدي الذي لا ينكر المستانف عليه التوصل به ويجدر به توضيح هذه البيانات الثابتة والواضحة في الإنذار والاستفسار وتجاهلها الحكم بالرغم من ثبوتها , وانه بخصوص الأجل المثار فان العبرة هي بالواقع وان الأجل الممنوح للمستانف عليه هو جد كاف لتدبير شؤونه وانه بالرجوع الى الاستفسار البريدي وبالضبط في الواجهة الخلفية للإستفسار ستلاحظ المحكمة بأن الإنذار وزع بصفة عادية بتاريخ 06/08/2020 أي أن المستانف عليه توصل بهذا الإنذار بهذا التاريخ , و انه بالرجوع الى الواجهة الأولى لهذا الإستفسار يتبين أن تاريخ إيداعه بالبريد هو 29/07/2020 ويستنتج من هذا القول بأن الأجل الممنوح والمعطى للمستانف عليه لتدبير شؤونه هو مدة ثلاثة أشهر وان هذه المدة هي جد كافية ومعقولة وهذا ما يستدعي معه القول بأن ما جاء في حيتية الحكم هو في غير محله لمخالفته للحقيقة والواقع حسب الإستفسار البريدي الذي هو حجة قاطعة وثابتة في النزاع. وأثار في انذاره المدلى به من طرف المستانف عليه بأن سبب الإنذار هو نهاية مدة عقد كراء المحل التجاري , ووجه له إنذارا وان أجل ثلاثة اشهر الممنوحة له كافية بدليل البيانات المسطرة في الواجهتين الأولى والخلفية المضمنة في الاستفسار البريدي والذي لم يعره الحكم أي اهتمام مما يجعل ما قضى به يشكل عيبا طاله ويتعين الغائه لمخالفته للحقيقة والوقائع الثابتة والواضحة في الاستفسار البريدي, والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستانف وبعد التصدي الحكم وفق كل ما جاء في مقاله الافتتاحي للدعوى وكذلك الوثائق المدلى بها والدفعات المثارة بصدها لنزاهتها وجديتها ومصداقيتها كذلك وتحميل المستأنف عليه الصائر .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستانف عليه بجلسة 22/06/2022 جاء فيها ان ما علل به الحكم المستانف يعتبر صائبا ما دام أن المستأنف لم يدل بما يثبت تاريخ تبليغه بالإنذار كما أن الاستفسار المزعوم به لا يتضمن تاريخ توصله و بالتالي يكون الإنذار مخالفا لما يستوجبها الفصل 26 من القانون المذكور أعلاه , بالإضافة إلى ذلك فإن الإنذار غير نظامي نظرا لكونه لا ينسجم مع ما تتطلبه المادة 26 من القانون رقم 49.16 لافتقاره لجميع الشكليات و أيضا لكون مناط الدعوى الحالية لا يدخل في خانة الدعاوى التي ينظمها القانون أعلاه هذا من جهة , و من جهة أخرى فإن الإنذار الذي توصل به عن طريق البريد المضمون يخص إفراغ مرافق أخرى من بينها الطابق الأول السكني و الذي زعم المدعي بأن العارض يكتريه من عنده, و بالتالي فإن عدم ادلاء المستانف بنسخة من الإنذار ضمن المرفقات و الاكتفاء فقط بوصول الاستفسار يفسر على أساس أنه على علم بكون الإنذار المبعوث له غير نظامي و يخص مرافق ينظمها قانون آخر كالقانون المنظم لكراء المرافق السكنية, الشيء الذي يثبت واقعة تقاضيه بسوء نية ومحاولة ايها المحكمة بوقائع غير صحيحة خلافا لما يتطلبه الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية وأن المحل التجاري المكروى أسس عليه الأصل التجاري, كما أن العقد تم تجديده تلقائيا و بقوة القانون نظرا للاستغلال المستمر و انتفاعه من المحل بصفة مستمرة لمدة تفوق سنتين وذلك انسجاما مع ما تقضي به المادة 4 من قانون رقم 19.16 وأن العين المكتراة تنصب على محل تجاري أسس عليه الأصل التجاري و اكتسب جميع عناصره و أن مدة عقد الكراء تتجاوز الثلاثة سنوات مما يجعل من القانون المنظم للمنازعة حوله هو قانون رقم 49.16 وليست القواعد العامة التي لا زال يتشبهت بها المستأنف ولو أن النزاع قد عرض أمام المحكمة التجارية , وأن عقد الكراء جدد تلقائيا و بقوة القانون انسجاما مع ما تتطلبه المادة 4 و 6 من القانون رقم 49.16. وانه بالرجوع إلى مقال الدعوى وكذا عقد كراء الرابط بين الطرفين يتضح انه تم الاتفاق بمقتضاه على تحديد مدة الكراء في ثلاثة سنوات تبتدئ من 01/11/2017 إلى غاية 01/11/2020 وبمرور هذه المدة استمر في استغلال المحل التجاري موضوع عقد الكراء مقابل أداء واجبات الكراء, كما أنه تم تأسيس أصل تجاري عليه بمجرد مرور سنتين حسب الثابت من السجل التجاري المدلى به خلال المرحلة الابتدائية وبالتالي يكون العقد قد تم تجديده تلقائيا و بقوة القانون نظرا للاستغلال المستمر وكذا تأسيس الأصل التجاري عليه و ذلك انسجاما مع ما هو منصوص عليه بمقتضيات المادة 4 من قانون رقم 49.16. فضلا عن ذلك فان الملاحظ هو كون دعوى المستانف غير مبنية على أي أساس على اعتبار أنه ليس هناك أي مقتضى بالقانون المذكور أعلاه ينظم هذه الحالة , و انه بالوقوف عند مقتضيات المادة 26 من القانون المذكور أعلاه يلاحظ بأنها لا تتضمن بالتنصيص على حالة الإفراغ بانتهاء مدة العقد و بالتالي تبقى العلة التي أسس عليها المستأنف دعواه غير منصوص عليها في القانون رقم 49.16. و أن هذا الأخير لم ينظمها قط الشيء الذي تكون معه دعواه غير مؤسسة قانونا و واقعا حالها كحال الإنذار المزعوم به

والذي لا يتضمن الشكليات التي تستوجبها المادة 26 والتمس لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المستأنف بجلسة 20/07/2022 جاء فيها أن المستأنف عليه لا ينكر توصله بالإندار الموجه إليه , و بخصوص الدفع بغير نظامية الإندار فإنه دفع مردود و غير مقبول ذلك أن العقد هو شريعة المتعاقدين وان الطرفين عندما أبرما عقد الكراء بينهما فانه بمثابة قانون بينهما و اتفاق مشروع وغير مخالف للقانون وان قانون الالتزامات والعقود هو الواجب التطبيق في هذه النازلة الشيء الذي يجعل الدفع المستدل به في غير محله ويتعين رده واستبعاده.

و بخصوص الدفع بكون الانذار الذي توصل به يخص مرافق أخرى فهذا الدفع بدوره مردود ذلك انه تمسك فقط بافراغ المستأنف عليه للمحل التجاري وما زاد على ذلك فقد تنازل عنه لكونه لم يطالب به في دعواه وان هذا الدفع هو سابق لأوانه لكونه لم يرد في الادعاء ,مما يجعله مردودا ومستبعدا للسبب اعلاه .

وبخصوص اثبات تاريخ توصل المستأنف عليه بالإندار , فانه برجوع المحكمة إلى الإستفسار البريدي المسلم له من طرف المكتب البريدي ببوزنيقة سيتضح للمحكمة في الواجة الأولى لهذا الإستفسار وبالضبط في اسفله أن الإندار الذي توصل به المستأنف عليه تم ايداعه بمكتب البريد بتاريخ 2020/07/29 ليتم ارساله الى المستأنف عليه في عنوانه, وفي الواجهة الثانية ستلاحظ المحكمة عبارة وزعت بصفة عادية بتاريخ 2020/08/06 الى المستأنف عليه المكتري توصل بهذا الانذار بهذا التاريخ اعلاه , وانه لم يوجه دعواه هاته الى المكتري الا بتاريخ 2021/01/04 اى بعد مرور خمسة أشهر على توصله بالانذار , وان هذه المدة هي جد كافية لتدبير شؤونه خاصة وان قانون الالتزامات والعقود صريح في هذا المجال .

وبخصوص الدفع بان العقد اصبح متجددا من تلقاء نفسه وان المحل اسس عليه اصل تجاري , فان هذا الدفع المثار يتماشى مع ما يروج في مخيلة المكتري ولكنه يتعارض مع القانون خاصة، وان المستأنف عليه لا ينكر العقد المبرم بينهما وان العقد هو شريعة المتعاقدين وما دام أن عقد الكراء هو محدد المدة فالمكتري على علم تام ان تواجهه بالمحل هو مؤقت لتحديد مدته، وان كل ما سيقوم به بعد المدة المحددة في العقد لا يلزمه ولا يثبت أي شيء تجاهه الشيء الذي يتعين معه رده واستبعاده لوجود عقد الكراء بين الطرفين ولثبوت توصل المستأنف عليه بالانذار بافراغ المحل والتمس لاجل ما ذكر الحكم وفق كل ما جاء في مقاله الإستئنافي و تحميل المستأنف عليه الصائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 28/09/2022 تخلف خلالها دفاع الطرفين، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 05/10/2022.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف في أوجه استئنافه بما سطر أعلاه .

وحيث إن الثابت من وثائق الملف ومستنداته ان العلاقة الكرائية بين الطرفين ثابتة بمقتضى عقد الكراء المصادق على صحة توقيعه لدى السلطات المختصة من الطرفين بتاريخ 04/10/2017 والمدلى بصورة منه بالملف والذي يستفاد منه ان العين المكتراة تنصب على محل تجاري و أن مدة عقد الكراء حددت في ثلاثة سنوات بتبتدا في 01/11/2017 الى غاية 01/11/2020 , وبالتالي فالعقد يبقى خاضعا لمقتضيات الظهير الشريف رقم 99.16.1 الصادر بتاريخ 18/7/2016 بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي والذي دخل حيز التنفيذ بتاريخ 12/2/2017 باعتبار ان الانذار البريدي وجه له بتاريخ 29/07/2020 وتوصل به في 06/08/2020 والدعوى قدمت في مواجهته بتاريخ 04/01/2021 أي بعد مرور مدة السنتين من الاستغلال الفعلي والمستمر المشترطة قانونا بموجب المادة 4 من القانون أعلاه التي تنص على ان -المكتري يستفيد من تجديد العقد متى اثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الأقل , ويعفى المكتري من شرط المدة ادا كان قد قدم مبلغا ماليا مقابل الحق في الكراء , ويجب توثيق المبلغ المالي المدفوع كتابة في عقد الكراء او في عقد منفصل -وهو ما لا دليل عليه بالملف ,ومما يبقى معه هذا

العقد خاضعا للقانون رقم 16/49 وليس للقواعد العامة كما يدفع بذلك المستأنف, وهو ما يجعل دعوى المستأنف غير مبنية على أساس على اعتبار أنه ليس هناك أي مقتضى بالقانون المذكور أعلاه يجعل من انتهاء المدة المستند عليه سببا للافراغ هذا من جهة , ومن جهة ثانية فالثابت من وثائق الملف ومستنداته ومن الاستفسار البريدي المرسل من المستأنف للمستأنف عليه والذي توصل به هذا الأخير بتاريخ 06/08/2020 انه جاء مخالفا لمقتضيات المادة 26 من القانون المذكور أعلاه لعدم تضمينه شكلياتها , و بالتالي تبقى العلة التي أسس عليها المستأنف دعواه لا في مقاله ولا في الاندار غير منصوص عليها في القانون رقم 49.16 حالها كحال الاستفسار المستدل به, مما تبقى معه الدفع غير جدية ويتعين ردها مع تأييد الحكم المستأنف لصوابيته.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنف.