

**Bail commercial : l'application
de la loi n° 49-16 est
subordonnée à une exploitation
du local pendant deux ans ou au
paiement d'un droit d'entrée
(CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 56227	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3926
Date de décision 20240717	N° de dossier 2024/8225/3335	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Récupération de local, Loi n° 49-16, Incompétence du Tribunal de commerce, Exploitation de deux ans, Droit d'entrée, Droit au bail, Confirmation de l'ordonnance, Condition de durée, Champ d'application, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance d'incompétence rendue en référé, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions d'application de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux. Le tribunal de commerce avait décliné sa compétence pour statuer sur une demande de restitution d'un local commercial abandonné par le preneur. L'appelant, bailleur, soutenait que la compétence du juge commercial devait être reconnue en application des dispositions de ladite loi. La cour écarte ce moyen en retenant que le régime protecteur des baux commerciaux est inapplicable dès lors que le preneur ne justifie pas d'une jouissance des lieux d'au moins deux années consécutives, condition posée par l'article 4 de la loi précitée. Elle précise qu'en l'absence de preuve du versement par le preneur d'une somme au titre du droit au bail, l'exception légale à cette condition de durée n'est pas davantage caractérisée. Faute pour le bailleur de pouvoir se prévaloir de ce statut spécial, la compétence du juge commercial ne pouvait être fondée sur ce texte. L'ordonnance d'incompétence est en conséquence confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد عبد الناصر (ل.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 07/06/2024 يستأنف بمقتضاه الأمر عدد 3291 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/05/2024 في الملف عدد 3493/8116/2024 القاضي بعدم الاختصاص وإبقاء الصائر على عاتق الطاعن.

في الشكل :

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

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الأمر المطعون فيه أن المدعي السيد عبد الناصر (ل.) تقدم بواسطة نائبه بمقال استئنافي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أن المدعى عليها تكتري منه المحل التجاري المشار إليه أعلاه بسومة شهرية قدرها 2.000,00 درهم إلا أنها توقفت عن أداء واجبات الكراء وعمدت منذ مدة إلى إغلاق المحل ومغادرته حسب الثابت من محضر المعاينة، فوجه لها إنذارا لكنه تعذر التوصل لكون المحل مغلق، ملتصقا الأمر باسترجاع المحل المذكور مع النفاذ المعجل.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الأمر المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الأمر المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الأمر المطعون فيه القاضي بعدم اختصاص السيد رئيس المحكمة التجارية مرتكز على أساس غير سليم من القانون ويتعارض مع مقتضيات المادة 32 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي، لأجل ذلك يلتمس إلغاء الأمر المطعون فيه لعدم مصادفته للصواب وبعد التصدي الأمر بفتح المحل التجاري المذكور وتمكين الطاعن منه.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 10/07/2024 تخلفت المستأنف عليها وافيد عنها ان المحل مغلق، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 17/07/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بسبب فريد مفاده أن الأمر المستأنف جاء مخالفا لمقتضيات القانون 49/16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي، في حين أنه وخلافا لما تمسك به الطاعن، فإن مقتضيات القانون 49/16 لا تطبق على نازلة الحال لكون الملف يخلو مما يفيد انتفاع المستأنف عليه بالمحل موضوع النزاع لمدة سنتين لاكتساب الحق في الكراء وتطبيق مقتضيات القانون المذكور، ذلك أن تاريخ بداية العقد هو 01/04/2023 في حين أن تاريخ رفع الدعوى هو 28/05/2024، وبالتالي فإن شرط المدة غير متوافر وفق ما تقتضيه المادة 4 من القانون 49/16، كما أن الملف يخلو مما يفيد تقديم المكتري مبلغا ماليا مقابل الحق في الكراء للإعفاء من شرط المدة وفق ما تقتضيه نفس المادة المشار إليها.

وحيث إنه في غياب إثبات توفر الشروط المشار إليها في المادة 4 من القانون 49/16 يبقى تمسك الطاعن بمقتضيات القانون 49/16

على غير أساس ويتعين تبعا لذلك رد الاستئناف وتأييد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وغيابيا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.