

Bail commercial : Le congé de non-renouvellement notifié au preneur le jour de l'échéance du terme de deux ans fait obstacle à la naissance du droit au renouvellement (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61291	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3690
Date de décision 20230601	N° de dossier 2023/8206/906	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Notification du congé, Loi n° 49-16, Extinction du contrat, Expulsion du preneur, Droit au renouvellement, Délai de deux ans, Contrat à durée déterminée, Congé de non-renouvellement, Bail commercial, Application du droit commun	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur le régime juridique applicable au non-renouvellement d'un bail commercial conclu pour une durée déterminée de deux ans. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion du preneur en se fondant sur la force obligatoire du contrat. L'appelant soutenait que le bail, ayant atteint une durée de deux ans, relevait impérativement du statut protecteur de la loi n° 49-16, ce qui rendait le congé irrégulier. La cour écarte ce moyen en retenant que la relation contractuelle demeure principalement régie par les dispositions de l'article 230 du dahir des obligations et des contrats. Elle relève que l'avis de non-renouvellement, notifié le dernier jour du terme, a été délivré avant l'expiration complète du délai de deux ans. La cour en déduit que, les délais prévus par la loi n° 49-16 étant des délais francs, la condition de durée requise pour l'application du statut n'était pas remplie au moment de la notification. Dès lors, en l'absence de clause contractuelle contraire, le bail a valablement pris fin à son échéance, le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 17/02/2023 تقدمت المستانفة بواسطة محاميها بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف من خلاله الحكم عدد 11758 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/12/2022 في الملف عدد 7621/8219/2022 القاضي بإفراغها في شخص ممثليها القانوني هي و من يقوم مقامها من المحل المكترى الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء مع تحميلها الصائر و رفض الباقي .

في الشكل :

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المطعون فيه بتاريخ 02/02/2023 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدمت بمقالها بتاريخ 17/02/2023 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن المصطفى (م.) وفاطمة (م.) تقدمتا بتاريخ بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء، عرضا فيه أن المدعى عليها اكرتت منهما محلا بمقتضى عقد محدد المدة من 01/06/2020 لغاية 31/05/2022 ، و أنهما أنذرا المدعى عليها قصد إفراغ المحل المكترى بسبب انتهاء مدة الكراء دون جدوى ، ملتسمين الحكم بإفراغها من المحل المكترى الكائن بـ [العنوان] بسبب انتهاء مدة الكراء هي و من يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية 300 درهم من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و تحميلها الصائر. وأدليا بجلسة 07/09/2022 بإنذار مع محضر تبليغ ، نسخة عقد كراء .

و بناء على جواب المدعى عليها بجلسة 19/10/2022 عرضت فيه بواسطة نائبيها أن المقال و الإنذار لم يحترما مقتضيات القانون رقم 16-49 و لا يتضمن الشروط المنصوص عليها بالقانون ، مضيقة أن علاقة الكراء امتدت من 01/06/2020 لغاية يومه الأمر الذي ترتب عنه اكمال عناصر تكوين الأصل التجاري من حيث المدة و الكتابة مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الطلب ، كما أنها تؤدي واجبات الكراء لغاية أكتوبر 2022 ، مما يجعل مقال المدعين غير مؤسس ، ملتسمية رفض الطلب و تحميل المدعين الصائر، وأدلت بأصل 7 وصولات تحويل أموال .

و بناء على مذكرة تعقيب المدعين بجلسة 07/12/2022 عرضا فيها بواسطة نائبيها أن العلاقة الرابطة بين الطرفين محددة في الاستفادة من كراء محل لفترة معينة، والتي انتهت كما هو مبين بالإنذار الذي عبر فيه المدعيان عن رفضهما تجديد العقد مع المدعى عليها ، و أن الرابطة بين الطرفين تبقى خاضعة لشروط العقد و ليس للقانون رقم 16-49 ، كما أن واقعة تأسيس أصل تجاري غير ثابتة في الملف ، مضيفين أن أداء المدعى عليها لواجبات الكراء رغم انتهاء العقد كان من تلقاء نفسها و ليس بطلب العارضين ، ملتسمين الحكم وفق مقالهما .

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية، صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة أن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف عللت حكمها بان العقد شريعة المتعاقدان وان العقد محدد المدة، و هو لتليل يخالف مقتضيات قانون 16-49 المنظم للعلاقة الكرائية للمحلات المعدة للاستعمال التجاري، في حين أن شروط تطبيق مقتضيات القانون المذكور متوفرة في النازلة بدليل لجوء المستأنف عليه للمحكمة وليست المحكمة العادية، وان الاختصاص يسند

للمحكمة التجارية في حالة توفر مقتضيات قانون 16-49، وأنه وبالرجوع الى معطيات الملف يتضح ان عقد الكراء مكتوب في محرر ويتعلق بمحل تجاري مر على كرائه سنتين كما هو واضح من العقد والاذنار الموجه للمستأنفة بتاريخ 31 ماي 2022، كما ان المستأنف عليه توصل منها بمبلغ 5000,00 درهم كما هو واضح من عقد الكراء، مما لا محل معه للحديث عن القواعد العامة المنصوص عليها في المادة 230 من ق ل ع، وان مقتضيات القانون رقم 16-49 هي الواجبة التطبيق في نازلة الحال، علما انها ادت الاقساط الكرائية المطالب بها في الاذنار، والذي لم يبلغ لها الا بتاريخ 31 ماي 2022 بعد اكتمال السنتين، وأنه وكما هو واضح من العقد فان العقد قابل للتجديد وتم تجديده بقوة القانون نظرا لعدم تبليغ الاذنار الا بتاريخ 31 ماي 2022 دون احترام الاجل المعقول من طرف المستأنف عليه، و ان المحكمة التجارية لم تصادف الصواب لما استبعدت مقتضيات قانون 16-49 وعللت حكمها بالقواعد العامة على الرغم من ان اختصاصها تستمد من قواعد قانون 16-49 المنظم للعلاقة الكرائية للمحلات المعدة للاستعمال التجاري، ملتزمة الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب، وتحميل المستأنف عليهما الصائر، وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف وغلاف التبليغ.

وبناء على طلب اخراج الملف من المداولة لعرض المذكرة المدلى بها خلال المداولة على دفاع المستأنفة.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها خلال المداولة من طرف المستأنف عليهما بواسطة دفاعهما بجلسة 27/04/2023 تعرض فيها انه بخلاف دفعات المستأنفة في استئنافها فطلبهما الابتدائي ووقائعه كانت مبنية على أساس صحيح وقانوني ومعززة بالعقد الرابط بين طرفي المخاصمة، وان الحكم المستأنف بدوره جاء صائبا ومعللا تعليلا سليما، وأن المشرع اعتبر كل عقد سليم بين طرفيه وحددت بنوده و شروطه بالشكل الواجب ودون ان يكون موضوع طعن فهو شريعة متعاقديه بمعنى انه يقوم مقام القانون حسب الفصل المحدد من طرف محكمة الدرجة الأولى في عللها، وانهما عبرا بمقتضى الإنذار المبلغ للمستأنفة عن رغبتهما في انتهاء ذلك العقد واسترجاع محلها وليس في ذلك العقد أي شرط يمنح للمكترية اجل لافراغ المحل، وان القانون رقم 16-49 المعتمد عليه من جانبها كالأساس القانوني الواجب ليس له محل في هذه النازلة لان ذلك العقد لا ينطبق عليه قانون 16-49 وللتذكير فإن ظهير 24/05/1955 قد تم نسخه وان قانون الالتزامات والعقود الذي يبقى للمحكمة التجارية صلاحية تفعيله كلما عرض عليها نزاع يستوجب ذلك وانه بالتالي فان الحكم الابتدائي كان في محله ويقضي التأييد، وتحميل المستأنفة الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 18/05/2023 تعرض فيها ان العلاقة القانونية التي تربط بين الطرفين يحكمها قانون 16-49 كما هو ثابت من معطيات الملف، وان القول بان العقد شريعة المتعاقدين لا يمكن معه القفز على الاطار القانوني المنظم للعلاقة بين الطرفين بدليل ان الدعوى معروضة على المحكمة التجارية للاختصاص. والتمست الحكم وفق ما جاء بمقالها الاستئنافي.

وحيث ادرج الملف بجلسة 18/05/2023 فتقرر حجز الملف للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 01/06/2023

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه يما يخص الدفع المتعلق بعدم تطبيق القانون 16/49، فانه بالرجوع الى الإنذار موضوع الدعوى المبلغ للمستأنف بتاريخ 31/5/2022 فإنه بني على سبب انتهاء مدة السنتين المتفق عليها في عقد الكراء، الذي بمقتضاه اتفق الأطراف على كراء المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء، لمدة سنتين تبتدئ من فاتح يونيو 2020، و لما كانت الاتفاقات المضمنة بالعقد تنزل منزلة القانون استنادا لمقتضيات الفصل 230 من ق ل ع، فان العلاقة الكرائية تبقى خاضعة للقواعد العامة، أما بخصوص ما تمسك به المستأنف من عدم تطبيق مقتضيات القانون 16/49 في النازلة، فانه تجدر الإشارة الى أن الآجال في إطار القانون المذكور هي آجال كاملة طبقا للمادة 36 منه، و بالتالي و مادام أن المستأنف توصل بالإنذار في 31/5/2022 فيكون تبعا لذلك قد تم إشعاره بعدم رغبة المستأنف عليهم في التجديد قبل استكمال اجل السنتين، و لا مجال تبعا للدفع بمقتضيات المادة 4 من القانون 16/49، و بانتهاء المدة المتفق عليها وجب

على المستأنف إفراغ المحل استجابة للإنذار الموجه إليه، و استنادا لعقد الكراء المبرم بين الطرفين، و الذي لم يشترط أي إجراء شكلي بخصوص الإنهاء، و بالتالي يكون الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى به، و يتعين تبعا لذلك رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنف .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .