

**Bail commercial : Le preneur
bénéficie du droit au
renouvellement après deux ans
d'occupation continue, même en
présence d'un contrat à durée
déterminée (CA. com. Casablanca
2022)**

Identification			
Ref 65054	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5566
Date de décision 20221212	N° de dossier 2022/8232/4100	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Renouvellement, Baux		Mots clés Rejet de la demande, Primauté de la loi spéciale, Occupation continue, Loi n° 49-16, Formalisme du congé, Fin de bail, Droit au renouvellement, Demande d'expulsion, Contrat à durée déterminée, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'articulation entre l'arrivée du terme d'un contrat à durée déterminée et le droit au renouvellement du preneur prévu par la loi n° 49-16. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'expulsion formée par le bailleur, la jugeant mal fondée. L'appelant soutenait que l'arrivée du terme contractuel suffisait à mettre fin au bail en application du droit commun des obligations, le preneur devenant occupant sans droit ni titre. La cour retient que le preneur, justifiant d'une occupation des lieux supérieure à deux ans, bénéficie de plein droit au renouvellement en application de l'article 4 de la loi n° 49-16. Elle rappelle, au visa de l'article 6 de ladite loi, que la fin d'un bail commercial ne peut intervenir que dans le respect des formes impératives prescrites par l'article 26, à savoir la délivrance d'un congé motivé dont la validité doit être soumise au juge. Un simple avis de non-renouvellement envoyé par le bailleur à l'approche du terme est donc jugé inopérant pour mettre fin à la relation locative. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم فؤاد (و.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 18/07/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 31/05/2022 تحت عدد 5690 ملف عدد 1923/8205/2022 و القاضي في الشكل : قبول الدعوى و في الموضوع : برفض الطلب مع جعل الصائر على عاتق رافعه.

وحيث انه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المستأنف الى الطاعن مما يتعين التصريح بقبول الإستئناف لإستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة واجلا واداء.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و الذي يعرض فيه ان المدعى عليها تكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانها أعلاه بسومة شهرية قدرها 1.000,00 درهم غير شاملة لواجب النظافة و ذلك بمقتضى عقد كراء محدد المدة في 3 سنوات تبتدئ من 15/12/2015 و تنتهي في 14/12/2018 و الذي وقع تجديده تلقائيا سنة تلوى الأخرى الى ان تنتهي بصفة نهائية بتاريخ 14/12/2021 و انه و قبل نهاية مدة الكراء اشعر المدعى عليها برغبته باسترجاع المحل موضوع الكراء و ذلك بتاريخ 20/12/2021 الا ان هذه الأخيرة لم تقم بافراغ المحل المؤجر لها بالتاريخ المحدد في عقد الكراء، لذلك يلتمس الحكم بطرد المدعى عليها من المحل الكائن بدارب [العنوان] الدار البيضاء و الحكم بافراغها منها و من يقوم مقامها باذنه او بغيره و كذا بأداء المدعى عليها لفائدته غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير و تبتدئ من تاريخ الامتناع عن التنفيذ و بتدخل القوة العمومية عند الاقتضاء و بشمول الحكم بالنفاذ المعجل و بتحديد مدة الاكراه البدني في أقصى ما ينص عليه القانون و بتحصيل المدعى عليها كافة المصاريف، و عزز المقال بعقد كراء و انذار مع محضر تبليغه.

و بناء على ادلاء نائبة المدعى عليها بمذكرة جوابية بجلسة 19/04/2022 جاء فيها ان القانون عدد 16+49 هو المطبق على النازلة لتعلقه بكراء محل تجاري و انه و بمقتضى المادة الرابعة من هذا القانون فان المكترى يستفيد من تجديد العقد باتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الأقل و هو الثابت بالملف على اعتبار ان المدعى اقر بتجديد عقد الكراء بين الطرفين لمدة ثلاث سنوات أخرى تبتدئ من 15/12/2018 الى 14/12/2021 و ان المادة السادسة اكدت على حق المكترى في تجديد عقد الكراء لمنها لم تنص على ان عقد الكراء ينتهي بمجرد اشعار المكترى برغبته عدم تجديده كما ان الطلب المقدم من المدعى غير مؤسس لعدم احترام الفصل 26 المذكور أعلاه لان الاشعار الموجه لها المؤرخ في 06/12/2021 و المبلغ لممثلا بتاريخ 20/12/2021 و المستدل به لم يتضمن الا رغبة المدعى في عدم تجديد العقد معها مع مطالبتها بتسليمه المفاتيح بعد نهاية العقد و انه استنادا لمقتضيات القانون المذكور فانه لا بد لانتهاء عقد الكراء للمحل التجاري بين الطرفين وفق المادة 6 من القانون المذكور من التقييد بمقتضيات الفصل 26 منه اذ لا ينتهي عقد الكراء بالتوصل بهذا الإنذار بل لا بد من اللجوء الى القضاء للمطالبة بالمصادقة على هذا الإنذار و الحكم على المكترى بالافراغ وفق ما جاء في المادة 27 من القانون 16-49، لذلك تلتزم التصريح برفض الطلب و تحصيل المدعى الصائر.

و بناء على ادلاء نائب المدعى بمذكرة تعقيبية بجلسة 10/05/2022 جاء فيها ان الثابت من وثائق الملف ان عقد الكراء المبرم بين الطرفين كان محدد المدة استنادا لمقتضيات المادة 230 من ق ل ع و انه ابتداء من تاريخ انتهاء عقد الكراء لم تصبح المدعى عليها محمية بمقتضيات قانون رقم 16-49 و تخضع بالضرورة الى القواعد العامة التي تعتبر تواجد المدعى عليها بالمحل التجاري موضوع

النزاع هو من قبيل الاحتلال بدون سند، لذلك يلتمس الحكم برد جميع الدفع المثارة من طرف المدعى عليها مع التصريح و الحكم وفق ما جاء في المقال الافتتاحي للدعوى و ذلك جملة و تفصيلا، و ارفق المذكرة بحكم ابتدائي و قرار استئنافي.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية بجلسة 24/05/2022 التي اكدت من خلالها سابق دفعاتها و ملتمساتها.

و بعد إستيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه فؤاد (و.) و جاء في أسباب استئنافه، بعد عرض موجز للوقائع، انه من ظاهر الوثائق أن العارض يملك المحل الكائن بدار البيضاء، مجهز بمادتي الماء و الكهرباء و المؤجر للمدعى عليها شركة (س. س. إ. س.). الممثلة في شخص لحسن (س.)، بسومة شهرية قدرها 1000,00 درهم غير شاملة لواجب النظافة ، و أن عقد الكراء الرابط بين العارض و المستأنف عليها الممثلة في شخص لحسن (س.) و المؤرخ في 15/12/2015 و المصادق عليه لدى السلطات المحلية تحت عدد 24995 قد حدد مدة الكراء في 3 سنوات تبتدئ من 15/12/2015 و 14/12/2018 و الذي وقع تجديده تلقائيا الى 14/12/2021 ، و أن العارض استنادا للمادة 690 من ق ل ع ، اشعر المستأنف عليها برغبته في عدم تجديد عقد الكراء و طالبا بتسليم مفاتيح الشقة المؤجرة لها عند نهاية العقد الذي سيكون بتاريخ 14/12/2021، و أن تعليق الحكم المستأنف لا يتماشى و ما أدلى به العارض في المرحلة الابتدائية وهو الحكم الابتدائي عدد 1865 و القرار الاستئنافي عدد 638 الذي بث في نازلة مماثلة للملف الحالي بالإفراغ بعلته أن تواجد المكترية بالعين المؤجرة لها بعد انتهاء المدة هو من قبيل الاحتلال بدون سند، و أنه يتضح و حسب القرار الاستئنافي عدد 638 أن تواجد المستأنف عليها بعد انتهاء الاجل المنصوص عليه في عقد الكراء في حكم المحتملة لملك الغير بدون سند و لم تعد محمية بمقتضيات قانون رقم 16.49، ملتسما الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و الحكم من جديد و بعد التصدي وفق ما جاء في المقال المفتتح للدعوى و التصريح بأداء المستأنف عليها لفائدة العارض غرامة تهديدية و قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير و تبتدئ من تاريخ الامتناع عن التنفيذ و التصريح بتحميل المستأنف عليها كافة المصاريف.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 03/10/2022 جاء فيها ان عقد الكراء الرابط بين الطرفين يشير فعلا الى الاتفاق على تحديد مدته في ثلاث سنوات تبتدئ من 15/12/2018 و تنتهي في 14/12/2021 و الذي يشير الى تعلق العقد بمحل تجاري بين الشركة التجارية العارضة و المدعي و بالتالي فإن القانون عدد 16 - 49 هو المطبق على النازلة لتعلقه بكراء محل تجاري و انه بمقتضى المادة الرابعة من هذا القانون فإن المكترية يستفيد من تجديد العقد بانتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الاقل وهو الشيء الثابت بالملف على اعتبار ان المدعي اقر بتجديد عقد الكراء بين الطرفين لمدة ثلاث سنوات اخرى تبتدئ من 15/12/2018 الى 14/12/2021 و ان المادة السادسة اكدت على حق المكترية في تجديد عقد الكراء لكنها لم تنص بتاتا على ان عقد الكراء ينتهي بمجرد اشعار المكري للمكترية برغبته عدم تجديده، و أن انتهاء عقد الكراء وفق القانون رقم 16 - 49 لا ينتهي بتوصل المكترية باشعار فقط لعدم الرغبة في تجديد الكراء بل لا بد لانتهاء عقد الكراء للمحل التجاري بين الطرفين وفق المادة 6 من القانون المذكور من التقيد بمقتضيات الفصل 26 منه الذي يوجب توجيهه الى المكترية انذارا يتضمن وجوبا السبب المعتمد للإفراغ و يمنح اجلا للإفراغ و لا ينتهي عقد الكراء بالتوصل بهذا الانذار بل لا بد من اللجوء الى القضاء للمطالبة بالمصادقة على هذا الانذار و الحكم على المكترية بالإفراغ وفق ما جاء في المادة 27 من القانون 16 - 49 ، ملتسمة التصريح برفض الإستئناف و تحميل المستأنف الصائر.

و بناء على ادراج الملف بعدة جلسات كانت اخرها جلسة 28/11/2022 حضر الأستاذ (ب.) عن الأستاذ (ح.) و الأستاذة (ا.) عن الأستاذ (ع.) فتقرر حجز الملف للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 12/12/2022.

التعليق

حيث تمسك الطاعن بأوجه استئنافه المبسوطه أعلاه.

وحيث لما كان الثابت من المقال الإفتتاحي منطلق الدعوى ، ان الطاعن أسس طلبه على كون المستأنف عليها قد أصبحت محتلة للمحل بعد انتهاء مدة العقد، فان المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه لما ثبت لها ان المستأنف عليها تنتفع بالمحل المكترى لمدة تفوق السنتين و اعتبرتها تستفيد من تجديد العقد و ان تواجدها في المحل المدعى فيه تواجد مشروع يستند الى عقد الكراء الرابط بين الطرفين،

تكون قد طبقت صحيح احكام المادة 4 من القانون 16.49 التي نصت على ان المكتري يستفيد من تجديد العقد متى أثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الأقل، وجاء حكمها مؤسس على أسس قانونية سليمة لا سيما وان المادة السادسة من القانون المذكور تنص على ان انتهاء العمل بعقود كراء المحلات والعقارات الخاضعة له لا يتم الا طبقا لمقتضيات المادة 26 بعده، وان كل شرط مخالف يعتبر باطلا ، مما يبقى معه مستند الطعن على غير أساس الأمر الذي يناسب تأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعن الصائر