

**Bail commercial : les règles de résiliation étant d'ordre public, la clause prévoyant l'extinction du contrat à l'arrivée du terme est sans effet (CA. com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64433	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4519
<b>Date de décision</b> 20221018	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/4862	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Refus d'éviction, Ordre public, Nullité de la clause, Loi n° 49-16, Droit au renouvellement, Congé, Clause de durée déterminée, Bail commercial, Arrivée du terme	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce juge de la validité d'une clause contractuelle prévoyant l'expiration de plein droit du bail à l'arrivée de son terme, au regard des dispositions d'ordre public de la loi n° 49-16. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'expulsion formée par la bailleuse, fondée sur une telle clause. L'appelante soutenait que le principe de l'autonomie de la volonté autorisait les parties à convenir d'un terme extinctif, les dispositions légales sur le droit au renouvellement ne s'appliquant qu'aux baux à durée indéterminée. La cour écarte ce moyen en rappelant que la résiliation d'un bail commercial est impérativement soumise aux formalités de l'article 26 de la loi n° 49-16. Elle retient que toute clause dérogeant à cette procédure, notamment en prévoyant une obligation d'éviction à l'échéance du contrat, est nulle comme contraire à des dispositions d'ordre public. Dès lors, la simple arrivée du terme contractuel ne pouvait fonder l'action en expulsion, faute pour la bailleuse d'avoir délivré un congé conforme aux exigences légales. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة جلول (س.) بواسطة دفاعها والمؤداة عنه بتاريخ 09/08/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 31/03/2021 في الملف عدد 1445/8207/2019 والقاضي برفض الطلب.

في الشكل:

حيث لا دليل على ما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنفة وهو الشيء الذي يجعل الاستئناف واقعا داخل الأجل القانوني فيكون حريا التصريح بقبوله من هذه الناحية.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المستأنف ان السيدة جلول (س.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال مؤدى عنه إلى المحكمة التجارية بالرباط عرضت من خلاله أن المدعى عليه يكتري منها المحل الكائن بالطابق الأول من اجل سيارة التعليم مكون من ثلاث غرف وفناء و مطبخ ومرحاض ومراب بسومة قدرها 1100 درهم وأن المدعى عليه التزم بمقتضى عقد الكراء بافراغ المحل السكني بحلول اجل 31-12-2017 حسبما هو وارد في عقد الكراء وانها بادرت الى توجيه انذار اليه من الافراغ عند انتهاء مدة الكراء المتفق عليه داخل الأجل القانوني. و ان جميع المحاولات التي بذلت معه باءت بالفشل لاجله تلتمس الحكم بافراغ المدعى عليه هو او من يقوم مقامه من العين المكترة و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى و تحميله الصائر و ارفق المقال بعقد كراء و اشعار و محضر تبليغ انذار و ارفق المقال بعقد كراء و محضر تبليغ انذار و موجب اراءة

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه افاد فيها أن الدعوى غير مقبولة على حالتها لمخالفتها للفصل 2 من عقد الكراء لان عقد الكراء لازال عقدا صحيحا وقد ترتبت عليه اثار قانونية كالزبناء و الموقع وانجز بشانه سجلا تجاريا منقل بديون وان العارض لم يخل بالتزاماته اذ يؤدي واجبات الكراء بانتظام كما أن الكراء يتجدد تلقائيا إضافة إلى أن المدعية لم تطالب بفسخ عقد الكراء حتى تكون على صواب في مطالبته بالافراغ لاجله يلتمس اساسا عدم قبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم برفض الطلب

وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف نائب المدعي عليه أفاد فيها أن الإنذار لا يحمل المبلغ المطلوب أداؤه و المدة المطالب بها و بالتالي فان الإنذار غير جدير بالمصادقة عليه كما انه لا يتضمن السومة الحقيقية التي هي 2000 درهم لأجله فانه يلتمس الحكم برفض الطلب

وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف نائب المدعية أفادت فيها أن الجهة المدعى عليها سبق ان تقدمت بمذكرة جوابية وانه تعقيبا لما ورد في الجواب فانها تؤكد أنها أبرمت عقد كراء مع المدعى عليه حدد فيه اجل 31-12-2017 كنهاية لمدة الكراء المذكور وانها لم تحصل أيا من واجبات الكراء بعد نهاية مدة العقد المذكور وان المدعى عليه لم يلزم بمقتضيات العقد بالرغم من المحاولات التي بذلت معها وأضاف أن الإنذار الموجه للطرف المدعى عليه تتوفر فيه جميع الشروط القانونية المنصوص عليها في الفصل 46 من الظهير رقم 1/13/111 وان المكثري لا يخدع لظهير 24-5-1955 وان المادة 26 من القانون 16-49 لا علاقة لها بملف النازلة لان المكثري لم يكتسب اصل تجاري وليس له صفة التاجر لأجله تلتمس الاشهاد على اصلاح مقالها الافتتاحي واطرافه طلب فسخ عقدة الكراء بينها و بين المدعى عليه و الحكم وفق كتاباتها و تحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه افاد فيها أن الإنذار وجه اليه لغير عنوانه ووجه لمحل سكن

والده الذي لم يعد يقيم معه وأنه خلافا لادعائها فإنه أدى واجب كراء الأشهر يناير وفبراير ومارس 2018 كما أكد ان له سجل تجاري منقول بالرهون وأضاف أن العقد الكراء تجدد تلقائيا لاجله يلتزم التصريح برفض الطلب و تحميل المدعية الصائر و ارفق المذكرة السجل التجاري ورخص ومحضر رفض العرض العيني ومحضر معاينة .

وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف نائب المدعية تؤكد فيها كتاباتها السابقة

وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف المدعى عليه أكد فيها كتاباته السابقة ورفض الطلب واحتياطيا التصريح بعدم الاختصاص و تحميل المدعية الصائر و ارفق المذكرة بشهادة السكني ومحضر العرض العيني.

وبناء على المذكرة التعقيبية المقدمة من طرف نائب المدعية تلتزم فيها رد الدفوعات المثارة لعدم ارتكزها على الساس والحكم وفق مقالها وبناء على الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة الابتدائية بالرماني بتاريخ 11-12-2018 و القاضي بعدم الاختصاص النوعي واحالة الملف على المحكمة التجارية بالرباط

وبناء على احالة الملف على هذه المحكمة و تسجيلها بها

وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب مضاد المقدمة من طرف نائبة المدعى عليه أفاد فيها انه بتقديم المدعية طلبا إضافيا يرمي إلى الأداء الواجبات الكرائية عن المحل موضوع الدعوى يجعل طلب فسخ الانتهاء المدة غير مرتكز على أساس وسابق لأوانه وبالتالي فان الطلب يبقى غير مقبول وفي الموضوع افاد ان الثابت من أوراق الملف أن العارض كان يؤدي واجبات الكراء طيلة فترة التعاقد و باستمرار الى ان فوجيء باستدعاء دعوى الحال الرامية إلى افراغه لانتهاء مدة العقد والحال أنه اسس أصلا تجاريا على المحل موضوع الدعوى واكتسب سمعة وزبناء وأنه تكبد خسائر مادية لاصلاحه وجعله قابلا للاستعمال وادى مبالغ مهمة وان طلب المدعية يشكل اجحافا في حقه لاجله يلتزم في الطلب الأصلي التصريح أساسا بعدم قبول الطلب شكلا واحتياطيا الحكم برفض الطلب وتحميل المدعية الصائر وفي الطلب المضاد التمس الامر تمهيدا باجراء خبرة على الأصل التجاري وعلى المحل المكترى لتحديد المصاريف المادية التي تكبدها العارض لاصلاح المحل المكترى وتحديد تعويض عن فقدان اصله التجاري مع حفظ حقه في تقديم مستنتاجاته بعد الخبرة وتحديد كافة مطالبه والاداء عنها والحكم على المدعية بمبلغ قدره 200000 درهم عن فقدان الاصل التجاري وعن الاصلاحات التي تكبدها لجعل المحل المكترى جاهزا لاغراضه التجارية وتعويضا عن الضمانات التي اداها مقابل كراءه للمدعى فيه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعية الصائر في جميع الحالات

وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكمها المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفته المدعية

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف انه باستقراء النصوص المنظمة لإنهاء عقد الكراء التجاري فإنه لا يظهر منها انه من غير الجائر اتفاق طرفي العقد على تحديد مدته ذلك أن تنصيص المشرع في الفقرة الاولى من المادة الرابعة من القانون المتعلق بكراء المحلات التجارية على احقية المكتري في تحديد العقد متى اثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الاقل لا يعني ان المتعاقدان لا يجوز لهما ابرام عقد محدد المدة بل يعني بالمفهوم المعاكس ان العقد الذي لم تحدد مدته هو الذي تنطبق عليه مقتضيات الفصل المذكور. وأنه اذا كان من المتفق عليه، ان الاصل في الاشياء هو الاباحة فإن التطبيق السليم لمبدأ حرية الارادة والتعاقد يقتضي اطلاق حرية المتعاقدين وعدم تقييدها الا اذا خالفت النظام العام. وأنه وبمقتضى الفصولين 228 و 229 من قانون للالتزامات والعقود، فإن الالتزامات تلزم طرفيها ونتج اثرها بينهما. كما انه وبمقتضى الفصل 230 من نفس القانون فإن الالتزامات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها مما يجعلها ملزمة للمتعاقدين بنفس درجة الزامية القانون. وأن المستأنف عليه لم يدع في اية مرحلة من مراحل المسطرة كون ارادته معيبة او ان عملية التعاقد لم تكن سليمة بسبب تدليس او عيب من عيوب الرضى. وأنه تطبيقا للنصوص المشار اليها أعلاه فإن المستأنف عليه يعتبر ملزما بتطبيق بنود العقد الذي حدد مدة الكراء في ثلاث سنوات بتبديء في 01/01/2015 وتنتهي في

31/12/2017 . وأنها وجهت للمستأنف عليه إنذارا طبقا للبند الثاني من عقد الكراء تنذره فيه بإفراغ المحل بسبب انتهاء مدة الكراء . وأنه لا يظهر من النصوص المنظمة للكراء التجاري أن المشرع منع إبرام عقودا كرائية محددة المدة بخصوص المحلات التجارية . و يترتب عن كل ما سبق أن الحكم المستأنف جانب الصواب فيما قضى به . والتمست لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم وفق مقال الدعوى الافتتاحي. وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستشارف عليه بجلسة 26/07/2022 جاء فيها انه بالرجوع إلى المادة 4 التي تنص على "استفادة المكتري من تجديد عقد الكراء متى اثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الأقل" لم يعني بها المشرع ولم يجعلها حكرا على العقود الغير محددة المدة بل جعلها سارية نافذة على مجمل العقود الخاصة بكراء العقارات و المحلات المخصصة للإستعمال التجاري او الصناعي أو الحرفي . وأن النص الخاص أولى بالتطبيق لتقييده للنص العام . وأن المحكمة لما تبين لها أن المكتري قد استوفى الأجل القانوني المنصوص عليه بالمادة 4 من القانون رقم 49.16 المحدد في السنتين واكتسب بتاريخ 1-1-2017 أصلا تجاريا في العين المكترة تكون قد عللت حكمها القاضي برفض الطلب تعليلا قانونيا سليما. والتمس لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 27/09/2022، تقرر خلالها حجزها للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 18/10/2022 .

محكمة الاستئناف

حيث عابت المستأنفة على الحكم المطعون فيه عدم ارتكازه على أساس لأن النصوص المنظمة لإنهاء عقد الكراء لا تتضمن ما يمنع الاتفاق على تحديد مدة عقد الكراء ملتزمة للعلة المذكورة إغناء الحكم المستأنف وتصديا الحكم وفق ما ورد بالمقا الافتتاحي.

لكن، حيث إن الثابت قانونا أن عقد الكراء التجاري لا ينتهي العمل به إلا بتوجيه إنذار مستوف للشكليات المنصوص عليها في الفصل 26 من قانون 16-49، فلا يسوغ لطرفي العلاقة الكرائية اللجوء إلى ما ورد بالعقد من التزام بالإفراغ داخل أجل محدد لأن المشرع أوجب توجيه إنذار بالإفراغ وأن مجرد الاتفاق على إنهاء عقد الكراء لا تأثير له لوقوعه باطلا لتعلق الأمر بقواعد من النظام العام، فبصدور قانون 16-49 أصبحت رغبة المكريه بإنهاء علاقتها بالمستأنف عليه تستلزم أولا توجيه إنذار إليه بذلك في إطار المادة 26 من قانون 16-49 يتضمن وجوبا السبب المعتمد في الإفراغ مع منحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل الأمر الذي يجعل المستأنفة غير محقة في ترتيب أي أثر للإفراغ على مجرد الاتفاق المذكور باعتبار أن الالتزام بالإفراغ داخل أجل محدد يبقى مشوبا بالبطلان طالما أنه يخرج عن زمرة الأسباب النظامية الموجبة لإنهاء عقد الكراء الأمر الذي يكون معه ما خلص إليه الحكم المطعون فيه من رفض طلب الإفراغ مبني على أساس سليم ويتعين تأييده ورد ما باستئناف الطاعنة مع تحميلها الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا، انتهائيا وحضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف

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