

**Bail commercial - Qualification -
Un bail d'une durée inférieure à
deux ans est régi par le Code des
obligations et des contrats et non
par la loi n° 49-16 (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 59833	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6329
Date de décision 20241219	N° de dossier 2024/8219/4966	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Qualification du contrat, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Qualité à agir du bailleur, Qualification du contrat, Preuve de la propriété, Loi n° 49-16, Expulsion, Défaut de paiement du loyer, Condition de durée d'exploitation de deux ans, Bail commercial, Application du Code des obligations et des contrats	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la qualité à agir du bailleur non propriétaire et le régime juridique applicable au bail de courte durée. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en paiement et en expulsion formée par les héritiers du bailleur initial. L'appelante soulevait l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité des bailleurs, qui n'étaient pas propriétaires du bien loué, ainsi que l'incompétence du tribunal de commerce. La cour écarte le moyen tiré du défaut de qualité en rappelant que le bailleur n'a pas à justifier de sa propriété sur le bien loué et que le contrat de bail, en application de l'article 698 du code des obligations et des contrats, se poursuit avec ses héritiers. Elle déclare par ailleurs irrecevable le déclinatoire de compétence, faute d'avoir été soulevé in limine litis devant le premier juge. Sur le fond, la cour retient que le bail, n'ayant pas atteint la durée de deux ans requise par la loi 49-16 pour l'application du statut, échappe à ce régime spécial et demeure régi par le droit commun des obligations. Dès lors, le simple manquement du preneur à son obligation de paiement, constaté sur plusieurs mois, justifiait la résiliation du contrat sans qu'il soit nécessaire de caractériser un arriéré de trois mois. Le jugement est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءً على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 03/09/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2428 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 03/07/2024 في الملف عدد 4160/8207/2022 والذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليها السيدة حليلة (ب.) لفائدة المدعين السادة ورثة دهيبي (أ.) فاطمة (أ.) و هشام (أ.) وعبد الرزاق (أ.) و خديجة (أ.) ومليقة (أ.) ومنير (أ.) الواجبات الكرائية المتبقية عن المدة من 09/2022 الى غاية 12/2022 وجب عنها مبلغ 2400 درهم، مع النفاذ المعجل ، والحكم بتعويض عن التماطل قدره 800 درهم وبتحديد مدة الإكراه البدني في الحد الأدنى المنصوص عليه قانونا، وبالمصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 06/12/2022 و بفسخ العقد الرابط بين الطرفين و بإفراغها هي و من يقوم مقامها أو بإذنه من المحل المكترى و بتحميله الصائر و برفض الباقي.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 19/08/2024 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفته بتاريخ 03/09/2024 أي داخل الأجل القانوني .

وحيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في طلب إدخال الغير في الدعوى : حيث إن طلب إدخال الغير في الدعوى أمام محكمة الاستئناف يقع تحت طائلة عدم القبول لما في ذلك من خرق لمبدأ التقاضي على درجتين لأن إدخال الغير في الدعوى هو بمثابة إدعاء مقدم ضد هذا الغير يجب مباشرته امام محكمة الدرجة الأولى.

وحيث إنه يتعين إبقاء الصائر على رافع الطلب.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن ورثة دهيبي (أ.) تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 29/12/2022 عرضوا من خلاله أنهم يكرون خلفا عن مورثهم المحل التجاري الكائن بجماعة ايت ايكو المركز إقليم الخمسيات بسومة قدرها 800 درهم حسب الثابت من عقد الكراء المدلى به، و أنها تقاعست عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من 09/2022 الى غاية 12/2022 وجب عنها مبلغ 3200 درهم، و التمسوا الحكم عليها بالمبلغ أعلاه، مع النفاذ المعجل و الإكراه بالبدني في الأقصى و بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين، و بإفراغها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل المكترى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و الصائر.

و بناءً على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بتاريخ 05/04/2023 و التي جاء فيها أن الصفة من النظام العام و المدعى عليهم لم يثبتوا صفتهم في الدعوى خاصة و ان الملك موضوع النزاع تابع للملك الجماعي، و في الموضوع، فإنها ظلت تؤد الواجبات الكرائية لمورث المدعين الى ان توفي وأدت الواجبات الكرائية عن غشت وشتنبر و أكتوبر، و بقي بذمتها شهر دجنبر وان عدم

أداء شهر من الكراء لا يثبت التماطل في مواجهتها، والتمست الحكم برفض الطلب و ارفقت مقالها وصولات.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبيهم بتاريخ 26/04/2023 و التي جاء فيها أن العقد الرابط بين مورث المدعين و المدعى عليها هو عقد صحيح و لم يطعن فيه بأي موجب قانوني ، و ان هذه الأخيرة تؤد الواجبات الكرائية من خلال ايداعها بحساب مورثهم و أنها لم تؤد منذ ابرام العقد إلا مبلغ 4001 درهم، حسبما يستفاد من كشف الحساب المدلى به و ان الخمسة اشهر المؤدى عنها هي من مارس الى يوليوز 2022 مما تبقى معه التواصل المدلى بها لا تفيد الأداء، مما يبقى معه التماطل ثابت في حقها، و التمسوا الحكم وفق الطلب.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها و التي جاء فيها أنها فعلا أدت الواجبات الكرائية الى حدود أكتوبر 2022 كما هو ثابت من خلال الوصلات المرفقة و انها لا تظهر في الكشوفات الحسابية للمدعين، و أن التماطل غير ثابت في حقها، و التمسوا الأمر تمهيدا بإجراء بحث في النازلة، و الحكم برفض الطلب و ارفقت المذكرة بصور من وصولات .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبيهم بتاريخ 07/06/2023 جاء فيها أن ما جاء بمذكرة المدعى عليها يوضح الأداء الجزئي للواجبات الكرائية و ان من ادلى بحجة فإنه قائل بها، و التمسوا أساسا الحكم وفق الطلب و احتياطيا الأمر بإجراء بحث.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها بتاريخ 07/06/2023 و التي جاء فيها أنه بالإطلاع على ارائة الهالك فإن هذا الأخير توفي بتاريخ 22/10/2023 علما بأنها أدلت بما يفيد أداء الواجبات الكرائية عن شهري 9 و 10 من خلال التحويل البنكي المدلى به، و أن المدعين وجهوا إنذارا قصد أداء الواجبات الكرائية عن المدة من 9 إلى غاية 12/2022 و عمدوا عدم الإشارة إلى تاريخ الإنذار، و أدلت بالمذكرة السابقة بوصولات تفيد أداء بتاريخ غشت حسب الوارد في الوصولات و أن التماطل غير ثابت في حقها، و احتياطيا فإنه سبق لها و أن طالبت الأداء عن الواجبات الكرائية عن المدة من شتنبر الى غاية دجنبر بناء على انذار تم تبليغه بتاريخ 06/12/2022، علما أنه سبق لها الأداء عن المدة المذكورة و ان المادة 8 من القانون 49/16 اشترطت عدم الأداء عن 3 اشهر مسترسلة، مما يكون معه التماطل غير ثابت في حقها، و التمسوا أساسا الحكم بعدم قبول الطلب و احتياطيا الحكم برفضه.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 14/06/2023 و القاضي بإجراء خبرة عهد بها للخبير هشام بن عبد الله الذي أنجز تقريراً في الموضوع .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبيهم بتاريخ 12/06/2024 و التي جاء فيها انه يتجلى من تقرير الخبرة ان المدعى عليها لم تؤد الواجبات الكرائية عن المدة من 10/2022 الى غاية 12/2022 و هي المدة المضمنة بالإنذار، المؤسس عليه الدعوى ، مما يكون التماطل ثابتا في حقها ، و التمسوا الحكم عليها بأداء مبلغ 2400 درهم عن الواجبات الكرائية أعلاه، مع الإفراغ، و احتياطيا ارجاع الأمورية للخبير قصد تجاوز الخطأ المادي الذي جاء في تقرير الخبرة و الذي أشار الى ان الواجبات الكرائية بين مارس و أكتوبر محددة في مبلغ 5600 درهم بدلا من 6400 درهم، مع تأكيد السابق.

وبناء على المستنتجات المدلى بها من طرف المدعى عليها بتاريخ 12/06/2024 والتي جاء فيها أن عقد الكراء يربط بين مورث المدعين والجماعة القروية لايت ايكو ، وأنه بعد وفاة المورث اصبح المحل في ملك الجماعة ولا يتوفرون على الصفة في رفع الدعوى الحالية، و أنها ظلت تؤد الواجبات الكرائية الى غاية وفاة مورث المدعين، وانه التماطل لا يتحقق إلا عند عدم أداء ثلاث اشهر من الكراء، و يتعين تبعا لذلك الحكم برفض الطلب ، و رفقت المذكرة بعقد كراء .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة وجاء في أسباب استئنافها بخصوص نقصان التعليل الموازي لانعدامه وحول انعدام صفة المستأنف عليه في الدعوى أقام المدعي دعواه اعتبارا لكونه من ورثة المرحوم دهيبي (أ). و أن ورثة المرحوم دهيبي (أ). بصفتهم مدعين ليست لهم الصفة في الدعوى على اعتبار أنهم ليسوا مالكين للمحل موضوع النزاع وأنه يرجع لجماعة أ.أ. حسب ما يفيد ذلك المراسلة الإدارية ، و أن الصفة من النظام العام و أن انعدام الصفة يمكن إثارتها في أي مرحلة من مراحل

التقاضي وأن محكمة الدرجة الثانية بما تملكه من حق التصدي كفيلة بإرجاع الأمور إلى نصابها و الحكم تصديا بإلغاء الحكم الابتدائي و بالتبعية عدم قبول الدعوى ، تطبيق قانون الكراء التجاري رقم 49-16 على عقار نطاق التطبيق ، وأن المادة الثانية من القانون 49-16 استثنت من نطاق الخضوع لهذا القانون مجموعة العقارات من بينها العقارات المرتبطة بالجماعات الترابية وأن المحل التجاري موضوع النزاع يعتبر ملكا جماعيا حسب ما يفيد ذلك مراسلة قيادة ايت ايكو تعقب من خلالها على محضر معاينة و استجواب سبق تنفيذه بخصوص هذا المحل والحال فإن المادة أعلاه كفيلة لوحدها باستبعاد مقتضيات القانون 49-16 من نطاق التطبيق على نازلة وأن الاختصاص يبقى من النظام العام مما يتعين على محكمة الدرجة الثانية التصدي استنادا إلى الدفع القانوني بالتصريح بعدم اختصاصها للبت في الموضوع استعداد المستأنفة لإثبات أداء سومة كرائية أثناء المناقشة أمام محكمة الدرجة الثانية ، وأنه سبق لها أن أدت سومة كرائية من السومات الثلاث موضوع الحكم بالأداء ، وأنه و بتحقيق محكمة الدرجة الثانية من أداء شهر من هذه الأشهر الثلاث يجعل المحكمة التجارية غير مختصة بالبت في موضوع النزاع على اعتبار أن قانون الكراء التجاري يشترط مدة ثلاث أشهر لإضفاء وصف التماطل ، وأن واحدة من هذه الدفوع المثارة كأسباب للاستئناف كفيلة بإلغاء حكم محكمة الدرجة الأولى وإرجاع الأمور إلى نصابها إحقاقا للحق و إنصافا للمستأنفة ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا بإلغاء الحكم الابتدائي والقول بعدم قبول الدعوى ، وأرفقت المقال بنسخة من الحكم مع طي التبليغ ومراسلة لقيادة ايت ايكو.

وبناء على المذكرة التأكيدية مع طلب إدخال الغير في الدعوى المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها والتي أوضحت بخصوص المقال الاستئنافية أنها تؤكد سابق دفوعاتها المسطرة في المقال الاستئنافية وأن الصفة من النظام العام وأن مالك العقار موضوع الدعوى هو الجماعة وليس المستأنف عليهم وأن عقد الكراء الأصلي يربط مورث المستأنف عليهم والمستأنفة وأن العقد الأصلي انتهى بوفاة مورث المستأنف عليهم وأن البند الثامن من عقد الكراء بين مورث المستأنف عليهم وجماعة أ.ا.، ينص على أنه في حالة موت المتعاقد مع الجماعة العقار موضوع الكراء وعلى كل من يرغب في استغلاله إبرام عقد جديد باسمه ، وأن المستأنف عليهم لقيام صفتهم في الادعاء ملزمون بالإدلاء بما يفيد استمرارية علاقة كراء المحل موضوع الدعوى بعد وفاة مورثهم ، وأن عقد الكراء المذكور لا يمنح المستأنف عليهم الحق في تولية الكراء و التخلي وأن الجماعة كطرف أصلي في العقد هي من تملك وقاية المستأنفة ، وأن انعدام الصفة مآله عدم قبول الدعوى وفي مقال الإدخال فإن عقد الكراء الأصلي يربط بين الجماعة ومورث المستأنف عليهم ، وأن حماية مصالح المستأنفة والوصول إلى الحقيقة يقتضي إدخالها في الدعوى، ملتزمة في المقال الأصلي بإلغاء الحكم الابتدائي والتصريح تصديا بعدم قبول الدعوى وفي الإدخال استدعاء جماعة ا.ا. اقليم الخميسات في شخص رئيسها.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم والذين أوضحوا أن المدعى عليها تقدمت بمقال الطعن بالاستئناف في الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط ملف 2022/8207/4160 بتاريخ 3/7/2024 تحت عدد 2428 القاضي بعد قبول الطلب بأداء المدعى عليها السيدة حليلة (ب.) لفائدة المدعين السادة ورثة دهيي (ا.) وهم : فاطمة (ا.) و هشام (ا.) وعبد الرزاق (ا.) و خديجة (ا.) ومليكة (ا.) ومنير (ا.) الواجبات الكرائية المتبقية عن المدة 2022/9 الى غاية 2022/12 ووجب عنها مبلغ 2400 درهم مع النفاذ المعجل والحكم قدره 800 درهم وبتحديد مدة الاكراه البدني في الحد الأدنى المنصوص عليه قانونا وبالمصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 06/12/2022 وبفسخ العقد الرابط بين الطرفين وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو باذنها من المحل المكترى وبتحميلها الصائر وبرفض الباقي ، وان المقال الاستئنافية لم يأت بجديد وبعيد عن صحيح القانون والواقع وما هو الا تمطيط للدعوى وتكرار لما سبق مناقشته ابتدائيا ، ملتزمين اسناد النظر شكلا وموضوعا بالتأييد .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 12/12/2024 أُلقي بطلب تسجيل نيابة الأستاذ لقمان عن الطرف المستأنف عليه ومذكرة جوابية فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 19/12/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه وبتفحص عقد الكراء المدلى به تبين أن المكري الذي أبرمه هو السيد زهبي (ا.) بصفته الشخصية وذلك بتاريخ 23/2/2022 ، ولأن عقد الكراء يمتد الى الورثة سواء بوفاة المكري أو المكتري طبقا للفصل 698 من ق ل ع ، ولأنه ليس من الضروري أن يكون المكري مالكا للعقار وليس من الضروري إثبات صفته كمالك ، ولذلك فإن الإدلاء بعقد الكراء يكفي لإثبات صفة المكري في الدعوى ، وأنه حتى على فرض صحة أن من أكرى العقار ليس بمالك له ولم يستند في كرائه على وكالة من مالكة الحقيقي فإنه لم يكن لمن اكتراه أن يثير عدم ملكيته له وأن ماله أن يثيره هو ما يتعلق بعقد الكراء والعلاقة الكرائية وليس الملكية ، لذا يبقى ما أثارته المستأنفة بهذا الخصوص غير منتج في طعنها ويتعين رده .

وحيث إنه طبقا للفصل 16 من قانون المسطرة المدنية فإنه يجب على الأطراف الدفع بعدم الاختصاص النوعي قبل كل دفع أو دفاع ولا يمكن إثارة هذا الدفع في طور الاستئناف إلا بالنسبة للأحكام الغيابية ، ولأن الثابت من وثائق الملف الابتدائي أن المستأنفة سبق وأن أجابت عن الدعوى دون أن تثير الدفع بعدم الاختصاص و الحكم صدر حضوريا في حقها ، مما يبقى آثارها للدفع بعدم اختصاص المحكمة غير جدير بالاعتبار ، هذا مع ملاحظة أنه طبقا للفقرة الرابعة من المادة الأولى من قانون 49.16 فإن عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الملك الخاص للدولة أو الجماعات الترابية تطبق بشأنها مقتضيات القانون المذكور، كما أنه طبقا للمادة 4 من نفس القانون فإن المكتري يستفيد من تجديد العقد متى أثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الأقل، وطالما أن عقد الكراء لم يمض على انعقاده وقت توجيه الإنذار وتقديم الدعوى المدة المعتمدة سلفا فإنه طبقا للمادة 38 من قانون المذكور فإن مقتضيات قانون الالتزامات والعقود هي التي تطبق على عقود الكراء التي لا تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في الباب الأول من هذا القانون ، كما أنه وبثبوت مطل المكترية لعدم أدائها لكراء أشهر أكتوبر ونونبر و دجنبر من سنة 2022 موضوع الإنذار فإن طلب الأداء والإفراغ يبقى مبررا وهو ما قضى به الحكم المستأنف عن صواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث إنه يتعين ابقاء الصائر على المستأنفة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف وعدم قبول طلب إدخال الغير في الدعوى مع إبقاء الصائر على رافعه.

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