

**Bail commercial : Un contrat de moins de deux ans est soumis au droit commun et non à la loi 49-16, écartant le délai de forclusion de l'action en résiliation (CA. com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65173	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5778
<b>Date de décision</b> 20221220	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/4700	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Qualification du contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Qualification du contrat, Non-paiement des loyers, Loi n° 49-16, Forclusion, Eviction, Condition de durée de deux ans, Code des obligations et des contrats, Bail commercial, Application du droit commun	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur le régime juridique applicable à la résiliation d'un bail commercial de courte durée pour défaut de paiement des loyers. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, retenant l'application des règles générales du droit des obligations.

L'appelant soutenait que l'action du bailleur était irrecevable, faute d'avoir été introduite dans le délai de six mois prévu par l'article 26 de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux. La cour écarte ce moyen en retenant que le statut protecteur de ladite loi, et notamment ses délais procéduraux, n'est applicable qu'aux contrats justifiant d'une exécution continue d'au moins deux années, conformément à son article 4.

Dès lors que le contrat de bail avait été conclu moins de deux ans avant l'introduction de l'instance, il demeurait soumis aux seules dispositions du code des obligations et des contrats. La cour en déduit que le bailleur n'était pas tenu par le délai de forclusion de six mois invoqué par le preneur pour agir en résiliation et en expulsion.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد الحسين (ب.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 28/07/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 288 بتاريخ 01/02/2022 في الملف عدد 2077/8207/2021 و القاضي في منطوقه : في الشكل : بقبول الطلب

في الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 14.000,00 درهم كواجبات الكراء عن المدة من 2020/03/01 إلى 2020/10/01 ، وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2020/10/16 وإفراغ المدعى عليه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه ومن جميع شواغله من المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] جرف الملحمة وبتحديد الإكراه البدني في حق المدعى عليه في الأدنى ، وبحصر النفاذ المعجل بخصوص أداء الواجبات الكرائية فقط وبتحميله الصائر و برفض باقي الطلبات

حيث ان ملف الدعوى خال مما يثبت تبليغ الحكم المستأنف للمستأنف مما يكون معه الاستئناف قد قدم وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد إدريس (م.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 15/06/2021 يعرض فيه أن المدعى عليه أكثرى منه المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] الملحمة بسومة كرائية قدرها 2000 درهم شهريا لاستغلاله في محل بيع الملابس والأحذية ، وأن المدعى عليه تقاعس عن أداء واجبات الكراء رغم جميع المحاولات الحبية المبذولة معه وتخلذ بذمته 7 أشهر عن المدة الممتدة من 2020/03/01 إلى غاية 2020/10/01 أي 7 أشهر x 2000 درهم 14000 درهم ، وأنه بادر إلى توجيه انذار مباشر إلى المدعى عليه لأداء ما بذمته عن المدة المذكورة أعلاه ومنحه أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ توصله ، وأن المدعى عليه توصل بالإنذار بتاريخ 2020/10/16 إلا أنه لم يحرك ساكنا ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ والأداء والحكم تبعا لذلك على المدعى عليه بإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من جميع شواغله من المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] جرف الملحمة ، والحكم عليه بأدائه لفائدته واجبات الكراء في مبلغ 14000 درهم عن المحل المذكور أعلاه عن المدة الممتدة من 2020/03/01 إلى غاية 2020/10/01 بحساب 2000 درهم شهريا مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر ، و ارفق مقاله بصورة طبق الأصل لعقد كراء ومحضر تبليغ انذار .

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 2022/01/25 والذي أجاب من خلالها بأنه توصل بالإنذار بتاريخ 2020/10/16 ، وأن الأجل المحدد في الإنذار انتهى بتاريخ 2020/10/31 وأن المدعي تقدم بطلبه بتاريخ 2020/05/14 ، وأن المدة الفاصلة بين تاريخ انتهاء الأجل المحدد في الإنذار وتاريخ تقديم الدعوى فاق السنة أشهر ، مما تكون معه الدعوى الحالية مقدمة خارج الأجل القانوني ، ملتصا بالحكم برفض الطلب وتحميل المدعي الصائر .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

## أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن المحكمة التجارية بالرباط قضت بالأداء و الإفراغ معللة ذلك بكون العقد الرابط بين طرفي الدعوى خاضع للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات و العقود وأن الإنذار الموجه للعارض جاء في إطار القواعد المحددة في القانون 16-49 وأن المستأنف عليه حدد إطارا قانونيا لدعواه في المادة 26 من القانون 16-49 وأن الثابت من خلال وثائق الملف أن الدعوى قدمت في خرق واضح للمادة 26 و التي اشترطت عرض المطالبة القضائية قبل انتهاء أجل 06 أشهر من تاريخ نهاية أجل الإنذار وأن الحكم الابتدائي جانب الصواب بقضائه بالإفراغ ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي رقم 288 الصادر بتاريخ 2022/02/01 في ملف عدد 2021/8207/2077 عن المحكمة التجارية بالرباط وبعد التصدي الحكم برفض الطلب . أرفق المقال ب: نسخة من الحكم .

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 20/10/2022 التي جاء فيها أن المستأنف دفع بخرق المادة 26 من قانون 49.16 وأن هذا الدفع غير مؤسس قانونا على اعتبار انه وعملا بالفصلين 26 و 8 من القانون 49.16. المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي فان المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية يوجه للمكثري اندارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده ويمنحه أجلا 15 يوما اذا كان الطلب مبني على عدم أداء واجبات الكراء وأنه وفي نازلة الحال فان العقد الرابط بين الطرفين حددت مدته في سنة تبتدئ من 2020/02/06 إلى غاية 2021/02/05 وفي هذه الحالة فان القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود هي الواجبة التطبيق وأن أداء واجبات الكراء تعتبر من الالتزامات الأساسية الملقة على عاتق المكثري مقابل انتفاعه من العين المكراة طبقا للفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود وأن المستأنف امتنع عن أداء واجبات الكراء عن المدة الممتدة من 2020/03/01 إلى غاية 2020/10/01 وأن تماطل المستأنف ثابت من خلال محضر تبليغ اندار مباشر مما يكون معه العارض محقا في طلب فسخ عقد الكراء وإفراغه ، ملتصقا بعدم القبول شكلا وموضوعا رد دفعات المستأنف لعدم جديتها وارتكازها على أي أساس قانوني سليم وتأييد الحكم الابتدائي .

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 06/12/2022، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 20/12/2022

## التعليل

وحيث أسس المستأنف استئنافه على سبب وحيد مستمد من خرق مقتضيات المادة 26 من قانون 46.16 وذلك بعلة ان طلب المصادقة على الإنذار الموجه له من طرف المستأنف عليه قدم بعد انصرام أجل ستة اشهر المحددة بمقتضى المادة المذكورة.

وحيث ان عقد الكراء الرابط بين المستأنف والمستأنف عليه ابرم بتاريخ 30/09/2020 وتوصل بالانذار موضوع الدعوى بتاريخ 16/10/2020 للتماطل ، وتقدم المستأنف عليهم بدعوى المصادقة عليه في 15/06/2021، أي بعد تسع اشهر من ابرام عقد الكراء وبالتالي يبقى خاضعا للقواعد العامة التي لا تشترط اجلا للتقدم بدعوى الافراغ، لا لمقتضيات القانون 49.16 الذي يشترط اجل سنتين على ابرام عقود الكراء حتى يطبق عليها طبقا لمقتضيات المادة 4 من نفس القانون ، و يكون ما أسس عليه المستأنف استئنافه غير واقع في محله ويبقى الحكم المطعون فيه قد صادف الصواب ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رفعه.

## لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

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