

Bail commercial verbal : Le preneur ne peut retenir le paiement des loyers pour exiger l'établissement d'un contrat écrit conformément à la loi n° 49-16 (CA. com. Casablanca 2020)

| Identification | | | |
|---|--|--|-------------------------------|
| Ref 68850 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 1339 |
| Date de décision 20200617 | N° de dossier 2020/8206/893 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Résiliation du bail, Baux | | Mots clés Résiliation du bail, Obligation de paiement du loyer, Mise en demeure, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Expulsion du preneur, Droit de rétention du loyer, Contrat de bail verbal, Bail commercial, Application de la loi dans le temps, Absence de contrat écrit | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conséquences du défaut de paiement des loyers en l'absence de contrat écrit formalisé selon la loi n° 49-16. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur.

L'appelant soutenait que l'action du bailleur était irrecevable faute de contrat écrit, et qu'il disposait d'un droit de rétention sur les loyers jusqu'à la régularisation de la situation contractuelle. La cour écarte ce moyen en rappelant que l'exigence de l'écrit prévue par la loi n° 49-16 ne s'applique qu'aux baux conclus après son entrée en vigueur, la relation locative orale antérieure demeurant pleinement efficace entre les parties.

Elle retient en outre que le preneur ne peut légalement suspendre le paiement des loyers pour contraindre le bailleur à établir un contrat écrit, cette faculté n'étant fondée sur aucune disposition légale. Le défaut de paiement étant établi par une mise en demeure restée sans effet, la résiliation du bail est justifiée.

Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد بوسنة (ع.) بواسطة دفاعه بتاريخ 28/01/2020 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/10/2019 تحت عدد 9127 ملف عدد 7675/8219/2019 و القاضي:

في الشكل: بقبول الطلب .

في الموضوع: بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 2000 درهم (ألفا درهم) عن واجبات الكراء بخصوص المدة المتراوحة من فاتح دجنبر 2018 إلى متم مارس 2019 و بالمصادقة على الانذار بالأداء و الافراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 18/04/2019 و بإفراغه من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء هو و من يقوم مقامه ، و بشمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء و بتحديد الاكراه البدني في الأدنى في حق المدعى عليه مع تحميله الصائر و برفض باقي الطلبات .

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 16/01/2020 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستثنائي و تقدم باستئنافه بتاريخ 28/01/2020 أي داخل الأجل القانوني فيكون المقال الاستثنائي مستوفيا للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد اهيري (س.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه نائب المدعي أن العارض يملك العقار رقم 8985/س وأنه يكرى للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء بسومة كرائية شهرية قدرها 500,00 درهم ، و أن المدعى عليه تخلف عن أداء واجبات الكراء منذ فاتح دجنبر 2018 إلى متم مارس 2019 و جب فيها مبلغ 2000,00 درهم و أنه بعث له بإنذار توصل به بتاريخ 18/04/2019 و لم يبادر إلى أداء ما بذمته رغم انصرام الأجل المحدد بالانذار ، و التمس الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة العارض مبلغ 2000 درهم الممثل لواجبات الكراء من فاتح دجنبر 2018 إلى متم مارس 2019 و الحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 18/04/2019 و فسخ عقد الكراء و بإفراغه من المحل التجاري هو و من يقوم مقامه و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد الاكراه في الأقصى و تحميل المدعى عليه الصائر .

وأدلى بنسخة طبق الأصل لشهادة ملكية- طلب تبليغ إنذار- محضر تبليغ -توصيل كراء .

وبناء على جواب المدعى عليه بواسطة نائبه جاء فيه أن مقال المدعي معيب شكلا على اعتبار أن المدعي لم يدل بما يفيد صفته طبقا لمقتضيات المادة 3 من الظهير الشريف رقم 99.61 الصادر بتاريخ 13 شوال 1437 الموافق 18 يوليوز 2016 بتنفيذ القانون رقم 49/16 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للإستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي و التي تستوجب تحرير عقد كراء حتى تثبت صفة المكري ، و أنه ليس من ضمن وثائق الملف عقد كراء المحل موضوع دعوى الحال ، و تبعا لذلك فالعارض يلتزم التصريح بعدم قبول

الطلب ، و احتياطيا من حيث الموضوع: فإن المدعي يدعي بكون العارض لم يؤد المبالغ المطالب فيها بالإندار لكن إن ادعاء المدعي لا أساس له من الصحة على اعتبار أن العارض كان دائما يؤدي الواجبات الكرائية و بانتظام و أن المدعي يقر بهذه الواقعة إذ أنه لم يطالب إلا عن مدة وجيزة و أن العارض طالبه عن هذه المدة بإبرام عقد كراء مقابل توصله بالواجبات الكرائية ، و أن طلبات العارض ووجهت بالرفض من قبل الطرف المدعي بغية تهريبه الضريبي، و أن العارض لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يكون مماطلا في أداء الواجبات الكرائية خاصة و أن أصله التجاري تبلغ قيمته مبالغ لا تقدر بثمن و المدعي يعلم علم اليقين هذا الأمر و يستحيل على العارض عدم أداء تلك المبالغ الزهيدة المطالب فيها بالإندار، و أن المستجدات القانونية تفرض على المدعي إبرام عقد كراء حتى يتسنى له المطالبة بحقوقه كاملة و أن من حق العارض مطالبة المدعي بإبرام عقد كراء خاصة و أن المشرع الضريبي ألزم المكثري باستخلاص المستحقات الضريبية من مبلغ الكراء و إيداعه بالخزينة و التمس أساسا الحكم بعدم قبول الطلب شكلا و برفضه موضوعا بصفة احتياطية .

وبناء على تعقيب المدعي بواسطة نائبه أكد فيه ما سبق مضيفا أن المدعي عليه يعترف بالعلاقة الكرائية و بتواجده المادي في المحل ملتسما رد دفوعات المدعي عليه و الاستجابة لمطالب العارض و تحميل المدعي عليه الصائر .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد بوستة (ع.) و جاء في أسباب استئنافه أن الحكم الابتدائي موضوع دعوى الحال جاء منعدم التعليل ذلك أن المستأنف عليه تقدم بمقال رام إلى الأداء و الإفراغ دون ان يعزز دعواه بعقد الكراء طبقا لمقتضيات المادة 3 من الظهير الشريف رقم 1.6.99 الصادر بتاريخ 13 شوال 1437 الموافق ل 18 يوليوز 2016 بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء المحلات التجارية و الحرفية و الصناعية و التي تستوجب تحرير عقد الكراء حتى تثبت صفة المكثري و أن تعليل المحكمة التجارية بخصوصه كان منعدما على اعتبار أن عبء إثبات العقد يقع على المدعي عليه و أنه تمسك بتوافر عقد الكراء لكون إدارة الضرائب طالبت به ، و أن مستجدات القوانين الضريبية أصبحت تلزم المكثرين بان يستخلصوا الضرائب المفروضة على مالك العقارات و تودعها بحسابات الخزينة. و أن العارض لم يماطل قط في أداء الوجيبة الكرائية و هذا ما يؤكد المستأنف عليه نفسه و أن المدة المطالب قصيرة ، و من حق العارض حبس هذه الوجيبة إلى حين تحرير عقد الكراء و تمكينه من شهادة التعريف البنكي و الضريبي الخاصة بالمستأنف عليه حتى يتسنى له المحافظة على حقوق الدولة من الضياع و أن المحكمة الابتدائية لم تعلق حكمها تعليلا كافيا مما يكون و العدم سواء ملتسما الحكم بإلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي التصريح أساسا بعدم قبول الطلب مع تحميل المستأنف عليه الصائر .

و أرفق مقاله بنسخة من الحكم مع طي التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 26/02/2020 جاء فيها أنه انذر المستأنف بأداء الواجبات الكرائية و ضرب له اجل لإبراء ذمته لكنه لم يفعل ، و أن المطل يتثبت بانذار المدين و امتناعه عن الأداء بعد توصله به و أن الدفع بعدم وجود عقد للكراء لا تأثير له على سلامة الدعوى مادام المستأنف يعترف بصفة العارض كمكثري وانه قام بحبس الواجبات الكرائية بين يديه لضمان أداء مستحقات الضرائب و أن الالتزامات المترتبة عن العلاقة الكرائية تنتج أثرها بين المكثري و المكثري فقط و لا تتعداهما الى الغير سواء ادارة الضرائب او غيرها من المرافق ، وخاصة ما يتعلق بالاداء ، و أن المستأنف لا يحق له اجراء الحبس بين يديه من تلقاء نفسه في غياب اي امر قضائي بذلك و هو دليل صريح على امتناعه عن الاداء، ذلك أن المكثري هو من له حصريا حق استيفاء المبالغ الكرائية و انه لما كان مطل المستأنف ثابت بواسطة الإندار، و اعترافه الصريح بحبس الكراء بين يديه دون سند قانوني فان الفسخ و الافراغ يكون جزاء لهذا المطل، و ان الحكم المستأنف كان صائبا فيما ذهب اليه ، ملتسما رد الاستئناف و تأييد الحكم الابتدائي مع ابقاء الصائر على المستأنف.

و بناء على مذكرة التعقيب المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 11/03/2020 أكد فيها الدفوع السابقة و دفعه بكون الحكم الابتدائي موضوع دعوى الحال جاء منعدم التعليل و ان المستأنف عليه وجه له إنذارا مؤرخا في 20/05/2019 و أرجع بملاحظة رفض شخص بصفته ابن المعني بالأمر تسلم الإندار كما رفض ذكر اسمه و بتاريخ 11/06/2019 يطالبه فيه بإفراغ المحل التجاري قصد الهدم وإعادة البناء فإنه يؤكد بأنه لم يتوصل بأي إنذار ولم يتم رفضه من طرف ابنه و إنما ابنه يؤكد أنه لم يحضر لديه أي مفوض

قضائي في تلك الفترة، و أن الغاية من الافراغ هي المضاربة ليس إلا و إن استئنائه مبرر و المحكمة الابتدائية التجارية لم تعلق حكمها تعليلا كافيا مما يكون و العدم سواء ، ملتصقا رد جميع دفع المستأنف عليه و القول و الحكم وفقا لما جاء في مقاله الإستئنائي و مذكرته التعقيبية .

و أرفق مذكرته بصورة من محضر تبليغ الإنذار مع نسخة من مقال الدعوى .

إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 11/3/2020 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 18/3/2020 تقرر تمديدها لجلسة 17/06/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنائه وفق ما سطر أعلاه .

حيث دفع الطاعن بعدم ادلاء المستأنف عليه بعقد كراء مكتوب حسب ما تقتضيه المادة 3 من قانون 16/49 و انه لم يتماطل قط في اداء الكراء و انه من حقه حبس الوجيبة الكرائية الى حين تحرير عقد الكراء و تمكينه من شهادة التعريف البنكي و الضريبي الخاصة بالمستأنف عليه حتى يتسنى له المحافظة على حقوق الدولة من الضياع .

و حيث ان الامر خلاف ما تمسك به الطاعن اذ ان شرط الكتابة المنصوص عليه بالمادة 3 من القانون 16/49 يتعلق بعقود الاكزية التي ابرمت بعد دخول قانون 16/49 حيز التنفيذ اي العقود المبرمة بعد تاريخ فبراير 2017 اذ نصت المادة 38 من القانون المذكور على ان الاكزية المبرمة خلافا لمقتضيات المادة 3 اعلاه تخضع لهذا القانون و يمكن للاطراف الاتفاق في اي وقت على ابرام عقد مطابق لمقتضيات هذا القانون و ان توصل الطاعن بانذار يطالبه فيه المستأنف عليه باداء الكراء عن المدة من 1/12/2018 الى متم مارس 2019 و عدم اثباته خلو ذمته من هذه الواجبات الكرائية يجعل المطل قائم في حقه بصرف النظر عن طول المدة المطالب بها او قصرها طالما ان مقتضيات المادة 26 من القانون المذكور رتبت المطل في حق المكثري بمجرد تقاعسه عن اداء كراء ثلاثة اشهر و ان الدفع باحقية الطاعن في حبس الكراء الى غاية تحرير عقد كراء كتابي لا يستند على اي اساس قانوني سليم لان عقد الكراء الشفوي الرابط بين طرفي الدعوى يلزم المكثري الطاعن باداء الواجبات الكرائية مقابل استغلاله للمحل دون ان يكون الامر متوقفا على تحرير عقد ما دامت العلاقة الكرائية قائمة و غير منازع فيها .

و حيث انه تبعا لذلك تكون الاسباب المستند عليها في الطعن غير وجيئة و يكون بالتالي الحكم الذي قضى بالاداء و بالافراغ من العين المكترة قد صادف الصواب و يتعين تاييده .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وجعل الصائر على المستأنف .