

Bail de licence de taxi : la clause exigeant un préavis pour le non-renouvellement écarte l'extinction de plein droit du contrat à son terme

Identification			
Ref 43397	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 1180
Date de décision 26/06/2025	N° de dossier 2025/8201/800	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Tacite reconduction, Renouvellement du contrat, Préavis, Licence de taxi, Force probante de l'écrit, Extinction du contrat, Contrat à durée déterminée, Clause contractuelle, Bail	
Base légale Article(s) : 444 - 687 - 690 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 328 - 429 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 19 - Dahir n° 1-97-65 du 4 kaada 1417 (12 février 1997) portant promulgation de la loi n° 53-95 instituant des juridictions de commerce		Source Non publiée	

Résumé en français

Confirmant un jugement du Tribunal de commerce, la Cour d'appel de commerce juge que les clauses contractuelles dérogent au principe légal selon lequel un bail à durée déterminée cesse de plein droit à l'expiration du terme. Dès lors que les parties ont conventionnellement subordonné la non-reconduction du contrat à une notification formelle du bailleur dans un délai précis, le défaut d'accomplissement de cette formalité entraîne la reconduction tacite du bail si le preneur est laissé en possession des lieux loués. Cette reconduction s'opère alors aux conditions prévues par la convention des parties ou, à défaut, par la loi. La Cour rappelle en outre que la preuve d'un accord verbal visant à contredire les stipulations d'un acte écrit ne peut être rapportée par témoignage entre les contractants, en vertu du principe de la préconstitution de la preuve littérale. Par conséquent, la demande en résiliation du bailleur et les demandes indemnitaires subséquentes sont rejetées, la relation contractuelle s'étant poursuivie par l'effet de la reconduction tacite.

Texte intégral

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2025/6/19

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل: حيث تقدم محمد (ك.) بمقال استئنافي مسجل بتاريخ 2025/5/19 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 490 الصادر عن المحكمة التجارية بمراكش بتاريخ 2025/2/13 في إطار الملف التجاري عدد 2024/8207/3637 القاضي في الشكل بقبول الطلب، وفي الموضوع برفضه، تبين من خلال الاطلاع عليه أنه مستوف للشروط الشكلية المطلوبة قانونا أجلا وأداء وصفة مما تعين معه قبوله من هذه الناحية.

في الموضوع: يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أنه بتاريخ 2024/11/14 تقدم محمد (ك.) بمقال افتتاحي عرض فيه أنه يملك رخصة استغلال سيارة الأجرة من الصنف الثاني رقم 1268 نقطة انطلاقها مدينة مراكش، وأنه أكرها للمدعى عليه لمدة عشر سنوات تبتدئ من 2013/11/1 الى غاية 2023/11/1 حسب وجيبة كرائية قدرها 1500,00 درهم شهريا، وأن الفصل الرابع من العقد ينص على أنه عند نهاية مدة الكراء المتفق عليها فإنه ملزم بإرجاعها إليه، وفي حال التراضي سيتم تجديد العقد، وأنه وقبل انتهاء مدة الكراء عبر عن رغبته في عدم تجديد العقد وتم الاتفاق بينه وبين المدعى عليه على الفسخ عند انتهاء المدة، إلا أن هذا الأخير أخل بالاتفاق فبعث له إشعاراً من أجل فسخ عقد الكراء يعبر بمقتضاه عن عدم رغبته في تجديد العقد ويطلبه بإرجاع رخصة سيارة الأجرة له، توصل به بتاريخ 2024/5/11 بقي دون جواب، واستمر يستغل رخصة السيارة إلى غاية يومه، ممتنعا عن أداء مقابل الاستغلال منذ نهاية العقد إلى غاية الآن، ملتصقا بالحكم بفسخ عقد الكراء وإرجاعه لفائدته رخصة سيارة الأجرة موضوع الكراء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وبأدائه تعويضا عن التماطل حسب مبلغ 8000,00 درهم مع الأمر تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد قيمة التعويض المستحق عن الاستغلال وتعويض مسبق قدره 5000,00 درهم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل والفوائد القانونية من تاريخ الطلب والصائر، مرفقا مقاله بعقد كراء وإشعار. وأجاب المدعى عليه دافعا أساسا بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية ملتصقا بالحكم بعدم الاختصاص واحالة الملف على المحكمة الابتدائية بمراكش. ومن حيث الموضوع فقد أكد على أن مزاعم المدعي تفتقر إلى الإثبات لأنه لم يتوصل بالإشعار إلا بعد انتهاء العقد في 2024/5/11 مما يعتبر معه تجديدا للعقد واستمرارا له. وبعد تعقيب المدعي قضت المحكمة باختصاصها نوعيا لنظر القضية وتبادلا الطرفان المذكرات وحجزت القضية للمداولة فصدر الحكم المشار الى مراجعه أعلاه استأنفه محمد (ك.) ناعيا عليه خرق مقتضيات الفصل 687 من ق. ل. ع ونقصان التعليل ذلك أن كراء الأشياء ينقضي بقوة القانون عند انتهاء المدة التي حددها له المتعاقدان من غير ضرورة إعطاء تنبيه بالإخلاء وأنه بالرجوع الى العقد موضوع النزلة يتبين أن مدته

انتهت منذ أوائل نونبر 2023، وإن البند الرابع منه نص على أنه عند نهاية المدة يلتزم المكثري بإرجاع رخصة الاستغلال إلى المكثري، لكن محكمة الدرجة الأولى خالفت ذلك في تعليلها لما أشارت الى أن العارض لم يوجه إشعارا بفسخ عقد الكراء إلا بتاريخ 2024/5/11

أي بعد مرور ستة أشهر من تاريخ نهاية المدة المتفق عليها، والحال أن العارض سبق أن نبه المستأنف عليه شفاهيا بعدم رغبته في تجديد العقد وأيضا لدى سلطة الوصاية، واتفقا وديا على إنهاء العقد المذكور عند انتهاء مدته وكان ذلك أمام مجموعة من الشهود وبعد انتهاء المدة جدد العارض طلبه لكن تحايل المستأنف عليه حال دون ذلك مؤكدا على أن هذه الوقائع مادية يمكن إثباتها بكافة وسائل الإثبات، بما فيها شهادة الشهود مما اضطره الى إشعاره كتابيا بعدم رغبته في تجديد لأنه يتوفر على البطاقة المهنية كسائق وعاطل عن العمل، مؤكدا أن العقود المحددة المدة تنتهي بانتهاء مدتها دون الحاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلال، ملتمسا أساسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد وفق مقاله الافتتاحي واحتياطيا إجراء بحث.

وأجاب المستأنف عليه مؤكدا أن الحكم المستأنف جاء معللا ولم يخرق الفصل 687 من ق.ل.ع المحتج به ذلك ان ما هو ثابت بالكتابة لا يمكن اثبات ما يخالفه الا بحجة كتابية نافيا وجود أي اتفاق شفاهي على عدم تجديد العقد الذي جاء صريحا في ان الطرف المكري ملزم بإشعار المكترى بعدم الرغبة في التجديد قبل انتهاء مدته بستة أشهر بواسطة رسالة مضمونة مع الاشعار بالتوصل وبالرجوع الى عقد الكراء في البند السابع سيتبين ان الطرفين قد حدد الطريقة التي يجب على المكري سلوكها في حالة عدم الرغبة في تجديد العقد وبعدم سلوك المستأنف لتلك الطريقة فإن قوله بإشعار العارض شفويا بعدم الرغبة في التجديد يبقى غير مستساغ عملا بالفصل 444 من ق.ل.ع الذي ينص على انه لا تقبل في النزاع بين المتعاقدين شهادة الشهود لإثبات ما يخالف او يجاوز ما جاء في الحجج وبثبوت عدم قيام المكري بإشعار العارض بعدم رغبته في التجديد الا بعد مرور ستة اشهر يجعل العقد قد تجدد ضمنيا والحكم المطعون لما قضى برفض الطلب فانه يكون واجب التأييد.

وأدرجت القضية بجلسة 2025/6/19 تقرر حجزها للمداولة لجلسة 2025/6/26.

محكمة الاستئناف

حيث إنه خلافا لما أثاره المستأنف فإن البين من وثائق الملف أن الطرفين أبرما علاوة على عقد الكراء المؤرخ في 2011/10/19 اتفاقية جاء في الفصل السابع منها على يمكن للطرفين فسخ الكراء باتفاق الطرفين وعند نهاية المدة المحددة في عشر سنوات شريطة إخبار المالك للمستغل برغبته في عدم التجديد ثلاثة أشهر قبل تاريخ الانتهاء وذلك بواسطة رسالة مضمونة مع اشعار بالتوصل وإلا يجدد تفويض الاستغلال ضمنيا لمدة سنة إضافية، مؤدى ذلك أن عقد الكراء المؤرخ في 2011/10/19 لا يمكن فسخه بمجرد انتهاء مدة عشر سنوات بل يلزم أن يسلك الطاعن إجراءات اشعار المكترى المستغل ثلاثة أشهر قبل انتهاء المدة بواسطة رسالة مضمونة مع اشعار بالتوصل ويترتب عن عدم سلوك هذه الإجراءات تجديد عقد الكراء لمدة سنة واحدة ، ولما ثبت ان المستأنف لم يوجه أي اشعار للمستأنف عليه ثلاثة اشهر قبل 2023/11/1

تاريخ انتهاء العقد فإنه لا مجال للاحتجاج بالفصل 687 من ق.ل.ع لأن استمرار المكترى في الانتفاع بالشيء موضوع الكراء ووضع يده عليه يجعل عقد الكراء قد تجدد بنفس الشروط الواردة فيه بما فيها طريقة فسخه وفقا للفصل 690 من ق.ل.ع دون المدة التي حددها الفصل السابع من الاتفاقية في سنة واحدة فقط مما يكون معه الحكم المستأنف بما نجاه من رفض الفسخ والتعويض عن التماطل واقعا في محله ولا مبرر لإجراء البحث للتحقق من الاتفاق على الفسخ طالما ان ما هو ثابت بالحجة الكتابية لا يمكن اثبات ما يخالفه الا بالحجة الكتابية وفقا للفصل 444 من ق.ل.ع مما يكون معه قاضي الدرجة على صواب فيما قضى به وتكون بالتالي الوسيلة المتمسك بها عديمة الأساس وتعين ردها. أما فيما يخص التعويض عن الاستغلال فإنه وبثبوت استمرار العلاقة الكرائية بتجديد عقد الكراء الرابط بين الطرفين فإن المستأنف يبقى محقا فقط في الواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من 2023/11/2 الى 2024/11/14 على أساس السومة المحددة في 1500,00 درهم ولا يسوغ منحه أي تعويض مسبق أو اجراء خبرة لتقدير التعويض عن الاستغلال لانعدام موجباته، الامر الذي يجعل الحكم المستأنف بما نجاه مصادفا للصواب وجديرا بالتأييد.

لهذه الأسباب

قضت محكمة الاستئناف التجارية بمراكش وهي تبت علنيا انتهائيا:

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيس

المستشار المقرر

كاتب الضبط

@

Version française de la décision

En vertu de l'appel, du jugement attaqué, des conclusions des parties et de l'ensemble des documents versés au dossier.

Vu le rapport du conseiller rapporteur, dont la lecture a été dispensée par le président en l'absence d'objection des parties.

Après convocation des parties à l'audience du 19/06/2025.

En application des dispositions de l'article 19 de la loi relative aux tribunaux de commerce et des articles 328 et suivants et 429 du Code de procédure civile.

Après délibérations conformément à la loi.

En la forme : Considérant que Mohamed (K.) a déposé une requête d'appel enregistrée le 19/05/2025, interjetant appel du jugement n° 490 rendu par le Tribunal de commerce de Marrakech le 13/02/2025 dans le cadre du dossier commercial n° 2024/8207/3637, qui a statué en la forme sur la recevabilité de la demande, et au fond, l'a rejetée ; qu'il ressort de son examen qu'elle remplit les conditions de forme requises par la loi, tant en termes de délai, de paiement et de qualité, ce qui justifie son admission de ce point de vue.

Au fond : Il ressort des pièces du dossier et du jugement attaqué qu'en date du 14/11/2024, Mohamed (K.) a déposé une requête introductive d'instance exposant qu'il est titulaire d'une licence d'exploitation de taxi de deuxième catégorie n° 1268, dont le point de départ est la ville de Marrakech, et qu'il l'a louée au défendeur pour une durée de dix ans commençant le 01/11/2013 et se terminant le 01/11/2023, moyennant un loyer de 1 500,00 dirhams par mois, et que l'article 4 du contrat stipule qu'à la fin de la durée de location convenue, ce dernier est tenu de la lui restituer, et qu'en cas d'accord, le contrat sera renouvelé, et qu'avant la fin de la durée de location, il a exprimé son souhait de ne pas renouveler le contrat et qu'un accord de résiliation à l'expiration du délai est intervenu entre lui et le défendeur, mais que ce dernier n'a pas respecté l'accord, il lui a donc envoyé une notification de résiliation du contrat de location exprimant son souhait de ne pas renouveler le contrat et lui demandant de lui restituer la licence

de taxi, qu'il a reçue le 11/05/2024 et qui est restée sans réponse, et qu'il continue d'exploiter la licence de taxi jusqu'à ce jour, s'abstenant de payer la contrepartie de l'exploitation depuis la fin du contrat jusqu'à présent, sollicitant la condamnation à la résiliation du contrat de location et à la restitution à son profit de la licence de taxi objet de la location sous astreinte de 500,00 dirhams par jour de retard dans l'exécution et à lui verser une indemnité pour retard d'un montant de 8 000,00 dirhams avec l'ordonnance provisoire d'une expertise pour déterminer la valeur de l'indemnité due au titre de l'exploitation et une provision de 5 000,00 dirhams et l'exécution provisoire du jugement et les intérêts légaux à compter de la date de la demande et les dépens, joignant à sa requête un contrat de location et une notification. Le défendeur a répondu en soulevant principalement l'incompétence **ratione materiae** du Tribunal de commerce, demandant qu'il soit statué sur l'incompétence et que le dossier soit renvoyé au Tribunal de première instance de Marrakech. Quant au fond, il a affirmé que les allégations du demandeur manquent de preuves, car il n'a reçu la notification qu'après la fin du contrat le 11/05/2024, ce qui constitue un renouvellement du contrat et sa continuation. Après la réplique du demandeur, le tribunal s'est déclaré compétent **ratione materiae** pour connaître de l'affaire et les parties ont échangé des mémoires, puis l'affaire a été mise en délibéré, ce qui a donné lieu au jugement susmentionné, dont Mohamed (K.) a interjeté appel en invoquant la violation des dispositions de l'article 687 du DOC et le défaut de motivation, car la location de choses prend fin de plein droit à l'expiration du délai fixé par les contractants, sans qu'il soit nécessaire de donner un préavis d'expulsion, et qu'en se référant au contrat objet du litige, il apparaît que sa durée

a pris fin depuis le début de novembre 2023, et que l'article 4 stipule qu'à la fin de la durée, le locataire est tenu de restituer la licence d'exploitation au bailleur, mais le tribunal de première instance a enfreint cette disposition dans sa motivation lorsqu'il a indiqué que le requérant n'avait pas adressé de notification de résiliation du contrat de location avant le 11/05/2024, soit six mois après la date de fin de la durée convenue, alors que le requérant avait déjà averti verbalement l'intimé de son souhait de ne pas renouveler le contrat ainsi qu'auprès de l'autorité de tutelle, et qu'ils s'étaient mis d'accord à l'amiable pour mettre fin au contrat susmentionné à l'expiration de sa durée, et cela devant un groupe de témoins, et qu'après l'expiration de la durée, le requérant a renouvelé sa demande, mais l'intimé a fait obstruction à cela, affirmant que ces faits sont matériels et peuvent être prouvés par tous les moyens de preuve, y compris le témoignage de témoins, ce qui l'a contraint à l'informer par écrit de son souhait de ne pas renouveler le contrat car il possède la carte professionnelle de chauffeur et est au chômage, soulignant que les contrats à durée déterminée prennent fin à l'expiration de leur durée sans qu'il soit nécessaire d'adresser un préavis de départ, demandant principalement l'annulation du jugement attaqué et de statuer à nouveau conformément à sa requête introductive d'instance et subsidiairement d'ordonner une enquête.

L'intimé a répondu en affirmant que le jugement attaqué est motivé et n'a pas violé l'article 687 du DOC invoqué, car ce qui est établi par écrit ne peut être prouvé que par une preuve écrite contraire, niant l'existence d'un accord verbal de non-renouvellement du contrat qui stipule expressément que le bailleur est tenu d'informer le locataire de son souhait de ne pas renouveler le contrat six mois avant l'expiration de sa durée par lettre recommandée avec accusé de réception, et en se référant au contrat de location à l'article 7, il apparaîtra que les parties ont défini la manière dont le bailleur doit procéder en cas de non-souhait de renouveler le contrat, et en l'absence de suivi de cette procédure par l'appelant, son affirmation d'avoir informé verbalement l'intimé de son souhait de ne pas renouveler le contrat reste inacceptable en application de l'article 444 du DOC qui dispose que la preuve testimoniale n'est pas admise entre les parties contractantes pour prouver ce qui est contraire ou va au-delà de ce qui est contenu dans les actes, et en prouvant l'absence de notification par le bailleur à l'intimé de son souhait de ne pas renouveler le contrat qu'après six mois, le contrat est tacitement renouvelé et le jugement attaqué, lorsqu'il a rejeté la demande, doit être confirmé.

L'affaire a été inscrite à l'audience du 19/06/2025 et il a été décidé de la mettre en délibéré pour l'audience du 26/06/2025.

Cour d'appel

Considérant que, contrairement à ce qu'a soulevé l'appelant, il ressort clairement des pièces du dossier que les parties ont conclu, outre le contrat de location daté du 19/10/2011, une convention dont l'article 7 stipule que les parties peuvent résilier la location d'un commun accord et à l'expiration de la durée déterminée de dix ans, à condition que le propriétaire informe l'exploitant de son souhait de ne pas renouveler trois mois avant la date d'expiration par lettre recommandée avec accusé de réception, faute de quoi la délégation d'exploitation sera tacitement renouvelée pour une année supplémentaire, ce qui signifie que le contrat de location daté du 19/10/2011 ne peut être résilié à la simple expiration de la durée de dix ans, mais il est nécessaire que le requérant suive les procédures de notification au locataire exploitant trois mois avant l'expiration de la durée par lettre recommandée avec accusé de réception, et le non-respect de ces procédures entraîne le renouvellement du contrat de location pour une année, et comme il est établi que l'appelant n'a adressé aucune notification à l'intimé trois mois avant le 01/11/2023,

date d'expiration du contrat, il n'y a pas lieu d'invoquer l'article 687 du DOC car le maintien du locataire dans la jouissance de la chose louée et sa possession impliquent que le contrat de location a été renouvelé aux mêmes conditions qu'il contient, y compris la manière de le résilier conformément à l'article 690 du DOC, à l'exception de la durée fixée par l'article 7 de la convention à une seule année, ce qui justifie que le jugement attaqué, en ce qu'il a rejeté la résiliation et l'indemnisation pour retard, soit confirmé et qu'il n'y ait pas lieu d'ordonner une enquête pour vérifier l'accord de résiliation, étant donné que ce qui est établi par une preuve écrite ne peut être prouvé que par une preuve écrite contraire conformément à l'article 444 du DOC, ce qui justifie que le juge de première instance ait statué à bon droit et que le moyen invoqué soit sans fondement et doive être rejeté. Quant à l'indemnisation pour exploitation, il est établi que la relation locative se poursuit par le renouvellement du contrat de location liant les parties, l'appelant n'a droit qu'aux loyers pour la période allant du 02/11/2023 au 14/11/2024 sur la base du loyer fixé à 1 500,00 dirhams et il n'y a pas lieu de lui accorder une provision ou d'ordonner une expertise pour évaluer l'indemnisation pour exploitation en raison de l'absence de motifs, ce qui justifie que le jugement attaqué, en ce qu'il a statué, soit conforme à la vérité et mérite d'être confirmé.

Par ces motifs,

La Cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant publiquement et en dernier ressort :

En la forme : Reçoit l'appel.

Au fond : Confirme le jugement attaqué et condamne l'appelant aux dépens.

Ainsi rendu et prononcé le jour, mois et an susdits par la même formation qui a participé aux débats.

Le président

Le conseiller rapporteur

Le greffier

@