

Droit au renouvellement du bail commercial : La condition d'exploitation continue de deux ans s'apprécie à la date de réception du congé et non à l'échéance du contrat (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68852	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1340
Date de décision 20200617	N° de dossier 2020/8206/894	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Renouvellement, Baux		Mots clés Résiliation du contrat, Loi n° 49-16, Droit au renouvellement, Dépôt de garantie, Date de réception du congé, Congé, Condition d'exploitation de deux ans, Bail commercial, Application du Code des obligations et des contrats, Absence de droit au bail	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur le régime juridique applicable à un bail commercial à durée déterminée dont le preneur n'avait pas encore accompli la durée d'exploitation de deux ans requise pour bénéficier du droit au renouvellement. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, considérant que le contrat était soumis aux règles du droit commun des obligations.

L'appelant soutenait bénéficier de la protection du statut des baux commerciaux, arguant d'une part de l'accomplissement de la durée de deux ans d'exploitation et, d'autre part, du versement d'une somme qualifiée par lui de droit au bail l'exonérant de cette condition de durée. La cour d'appel de commerce retient que la durée d'exploitation de deux ans, condition d'application du statut protecteur, doit être appréciée à la date de réception par le preneur du congé avec refus de renouvellement.

Dès lors que le congé avait été notifié avant l'expiration de ce délai, le preneur ne pouvait se prévaloir du droit au renouvellement. La cour écarte également le moyen tiré du versement d'une somme d'argent, en relevant que le contrat la qualifiait expressément de dépôt de garantie et non de droit au bail au sens de la loi sur les baux commerciaux.

En l'absence des conditions d'application du statut, le bail demeure régi par le droit commun des contrats, justifiant la résiliation à l'échéance du terme. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد يونس (ب.) بواسطة دفاعه بتاريخ 28/01/2020 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/11/2019 تحت عدد 10433 ملف عدد 7300/8219/2019 و القاضي:

في الشكل: قبول الطلب .

في الموضوع: الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين المؤرخ في 24/05/2017 وإفراغ الطرف المدعى عليه المكثري هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بحي [العنوان] البيضاء وتحمله الصائر ورفض الباقي .

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 14/01/2020 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستثنائي و تقدم باستئنافه بتاريخ 28/01/2020 أي داخل الأجل القانوني و باستفائه لباقي الشروط الشكلية أداء و صفة فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد محمد (ر.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض من خلاله أنه يملك المحل التجاري المتواجد بحي [العنوان] الدار البيضاء وأنه أكره للمدعى عليه بمشاهدة قدرها 4500,00 درهم وأنه يرغب في انتهاء العلاقة الكرائية نظرا لكون العقد الجامع بينهما هو محدد المدة وأن هذا العقد حددت له نهاية في 31/05/2019 وأن العارض قام بإشعار المدعى عليه برغبته في عدم تجديد العقد واسترجاع محله بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل 12/02/2019 لذلك يلتمس العارض الحكم بفسخ عقد الكراء وبالتالي إفراغ المحل التجاري من طرف المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل.

وأرفق المقال بصور من رسالة مضمونة مع اشعار بالتوصل، نسخة مصادق عليها من عقد كراء، ايصال بعيثة بريدية.

وبناء على المذكورة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 15/10/2019 جاء فيها أن طلب المدعي يرتكز على فسخ عقد الكراء لانقضاء مدته وأن محكمة النقض سارت في عملها على أنه كلما تعلق الأمر بكراء تجاري يخضع في تنظيم أحكامه لقواعد تشريعية خاصة فإنه لا مجال لتطبيق القواعد العامة بشأنه إذ الخاص يرجح في تطبيقه على العام وأنه بالرجوع إلى القانون الخاص المنظم للعلاقة بين المكثري والمكثري للمحلات التجارية يتضح أن المادة 37 من ظهير 16 - 49 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي تنص بمفهوم المخالفة على تطبيق مقتضيات قانون الالتزامات

والعقود على عقود الكراء التيلا تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في الباب الأول من هذا القانون ما لم تخضع لقوانين خاصة وبالرجوع إلى مقتضيات القانونية المنصوص عليها في الباب الأول من هذا الظهير إلا ويتبين أن المادة 4 تنص على أن المكتري يستفيد من تجديد العقد متى أثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الأقل ويعفى المكتري من شرط المدة إذا كان قد قدم مبلغا ماليا مقابل الحق في الكراء ويجب توثيق المبلغ المالي المدفوع كتابة في عقد الكراء أو في عقد متصل وأن مقتضيات عقد الكراء الذي يجمع العارض بالمدعي وخاصة ما تعلق منها بمدته وذلك في الفقرة المعنونة بالمدة الكرائية يعني عن البحث في إثبات العارض انتفاعه بالعين المكراة لمدة سنتين المتطلبية في تطبيق المادة 4 من ظهير 16 - 49 واستفادته بالتالي مما يخوله له هذا التشريع من حقوق كما أن الفقرة 6 من عقد الكراء تستجيب للإعفاء القانوني المخول للعارض بمقتضى الفقرة الثانية من المادة الرابعة المشار إليها أعلاه وأن العارض أسس مقاولته الصغرى بعناء وجهد كبيرين وتمكن للتو من تأسيس أصل تجاري بها بسمعته التجارية و زبنائه بعدما تم تسجيله بالسجل التجاري بهذه المحكمة تحت رقم [المرجع الإداري] وبعدها تم تسجيله بسجل الملزمين بأداء الضرائب العمومية تحت رقم [المرجع الإداري] ناهيك عن أدائه للواجبات الكرائية بانتظام ودون تماطل وأن التكاليف المالية الكبيرة التي تطلبها مرحلة التأسيس هذه وما ترتب عنها من ديون منها ما لا يزال عالقا إلى اليوم ينتظر الوفاء ويتضح من خلال استقراء بنود عقد الكراء محل الدعوى وخاصة منها ما تعلق بقيمة السومة الكرائية لمحل تجاري بحي شعبي أقل ما يمكن القول بشأنها أنها جد مبالغ فيها فضلا عن مدة العقد المنحصرة في سنتين ميلاديتين والتي بالكاد يمكن فيها تأسيس أصل تجاري بعناصره المادية والمعنوية كاملة لمن شأنه استبيان سوء نية المدعي عند إبرام العقد وذلك من خلال اشتراطه الشروط من قبيل ما تقدم أقل ما يمكن القول بشأنها أنها كانت عقود إدعان قبلها العارض على مضض تحت وطأة حاجة الماسة آنئذ إلى محل تجاري لذلك يلتمس العارض الحكم برفض الطلب وتحميل المدعي الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 29/10/2019 جاء فيها أن المدعى عليه زعم أن مقتضيات ظهير 16-49 هي الواجبة التطبيق بنازلة الحال حجته في ذلك البند المعنون بالعقد الجامع بين الطرفين بالمدة الكرائية و الذي جاء فيه « لقد حدد الطرفان المدة الكرائية في سنتين قابلة للتجديد حسب تراضي الطرفين من 01/06/2017 إلى 13/05/2019 » و انه بالرجوع إلى المادة 4 من ظهير 16-49 المتعلقة بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي فإنها نصت على أنه يستفيد المكتري من تجديد العقد متى أثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الأقل و لما يكون العقد الرابط بين الطرفين لم يمر بعد على انعقاده الأجل المنصوص عليه في المادة الرابعة من الظهير وهو سنتين كاملتين من تاريخ إبرام العقد إذا كان كتابيا كما هو الشأن بنازلة الحال لان العارض قد وجه إنذاره للمدعى عليه وبلغ به هذا الأخير بتاريخ 13/02/2019 أي قبل مرور شرط المدة المنصوص عليه بالمادة أعلاه مما يجعل بالتالي القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود هي الواجبة التطبيق بنازلة الحال وهو الشيء الذي أكدته محكمة النقض في العديد من قراراتها و بناء على توجيه العارض إشعار للمدعى عليه يعلمه بعدم رغبته في تجديد العقد و استرجاع محله و توصل هذا الأخير بهذا الإشعار بتاريخ 13/02/2019 أي قبل تمام المدة المنصوص عليها ضمن مقتضيات المادة الرابعة من ظهير 16/49 فانه و طبقا لمقتضيات المادة 37 من الظهير أعلاه فان مقتضيات قانون الالتزامات و العقود هي الواجبة التطبيق بنازلة الحالة ، مما يتعين معه بالتالي رد دفع المدعى عليه لعدم وجود ما يبررها لذلك يلتمس العارض من الحكم وفق مقاله الافتتاحي.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد يونس (ب.) و جاء في أسباب استئنائه أن الحكم المطعون فيه جانب الصواب فيما قضى به ، وجاء تعليقه معيبا وغير مرتكز على أساس مما يوازي انعدامه. ذلك انه فيما يتعلق باستفادة العارض من تطبيق ظهير 16.49 أن الحكم المطعون فيه اعتمد القواعد القانونية العامة على النازلة والحال أن العارض انتفع من المحل التجاري المدعى فيه مدة سنتين و ثم تسجيله بالسجل التجاري للأشخاص الذاتيين تحت رقم [المرجع الإداري] كما تم تسجيله بجدول الملزمين بالضرائب تحت رقم لتعريف الضريبي عدد [المرجع الإداري]، استطاع اكتساب ثقة الزبناء و أسس سمعة تجارية ورواجا مكنه من اكتساب الأصل التجاري ، و أنه وبالرجوع إلى مقتضيات عقد الكراء محل الدعوى نجده أولا يحدد مدته في سنتين و تانيا يتضمن في بنده رقم 6 قبض المكري من العارض مبلغ 4500,00 درهم و أن العارض انتفع بالعين المكراة ازيد من سنتين أي مند تاريخ 01/06/2017 ناهيك أن عقد الكراء حدد مدة الكراء في سنتين قابلة للتجديد و انه توصل العارض بإنذار المكري

يتضمن رغبته في إنهاء العقد قبل نهاية مدته العقدية لا يمكنه بأي حال من الأحوال إلغاء بنود العقد وبالتالي الإنتقاص من مدته العقدية التي تخول للعارض اكتساب الأصل التجاري قانونا .

و حول فيما يتعلق بعدم تنفيذ المستأنف عليه لالتزامه المقابل أن المستأنف عليه يشهد على نفسه عقديا بقبضه مبلغ 4.500,00 درهم عند تاريخ إبرام العقد ، والتزم برده للعارض ، وأن عليه وبتعبير مشرع الفصل 234 من ق.ل.ع عدم مباشرة دعوى ضد العارض يطالب فيها بفسخ عقد الكراء وبالتالي إفراغ العين المكترة والحال أنه لم ينفذ نصيبه من الإلتزام العقدي أولا و ذلك بإرجاع المبلغ الذي احتفظ به عند تاريخ إبرام العقد ، و أنه لا وجود لما يثبت براءة ذمة المستأنف عليه من المبلغ الذي تسلمه من العارض عند بداية العقد وتعهد بإرجاعه له ، ملتصقا بالحكم بإلغاء الحكم المطعون فيه و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب و بتحميل المستأنف عليه الصائر . و ارفق المقال بأصل نسخة الحكم المطعون فيه التبليغية و أصل شهادة التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 11/03/2020 جاء فيها بخصوص الدفع الاول أنه برجوع المحكمة إلى المادة 4 قانون 49.16 المحتج به من قبل الطاعن سجدتها حددت مدة سنتين بصفة مستمرة لأعمال مقتضيات المادة أعلاه و بالرجوع إلى الإنذار المتوصل به من قبل الطاعن بتاريخ 13/12/2019 و الذي يعلمه العارض من خلال بعدم رغبته في تجديد العقد واسترجاع محله يجعل هذا التوصل اللي تم قبل مرور الأجل المنصوص عليه ضمن المادة السابقة شرط المدة المحتج به من قبل الطاعن لم يتحقق و أن استغلال الطاعن للمحل التجاري لم يتجاوز بالتالي السنتين مما يكون شرط المدة لإكتساب الأصل التجاري لم يتحقق بعد حتى يمكن أعمال مقتضيات القانون رقم 49.16 مما تكون معه بالتالي نازلة الحالة خاضعة لمقتضيات الكراء المنظمة بمقتضى ظهير الإلتزامات والعقود مما يتعين معه بالتالي رد دفع الطاعن لعدم جديته .

و بخصوص الدفع المتعلق بعدم تنفيذ العارض لالتزامه المقابل والمتعلق بأداء مبلغ الضمانة المبالغ 4500,00 درهم يكون هذا الدفع جديد لم يتم أثارته من قبل أمام المحكمة الابتدائية حتى يمكن الدفع به أول مرة أمام هذه المحكمة ومن جهة ثانية فإن مبلغ الضمانة مؤسس بمقتضى القانون وأنه ثم فرضه من قبل المشرع الضمان المحل المكتري واسترجاعه يكون بناء على طلب المكتري كما أن موضوع نازلة الحال هو فسخ عقد وليس المطالبة بالأداء والإفراغ ، ملتصقا رد استئناف الطاعن لعدم جديته والحكم بتأييد الحكم الابتدائي .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 11/3/2020 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 18/3/2020 تقرر تمديدها لجلسة 17/6/2020 .

محكمة الاستئناف:

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

حيث دفع الطاعن بكونه انتفع بالعين المكراة لازيد من سنتين منذ 1/6/2017 و ان المستأنف عليه قبض منه مبلغ 4500 درهم حسب الثابت من البند السادس من العقد المبرم بينهما بتاريخ 24/05/2017 الا انه بخلاف ما تمسك به الطاعن فان العبرة في احتساب مدة السنتين اللازمتين لاكتساب الحق في تجديد العقد انما تكون بتاريخ التوصل بالانذار الموجه اليه و الذي بلغ به بتاريخ 13/02/2019 قبل ان تستوفى مدة السنتين من الاستغلال ابتداء من 1/6/2017 و ان الدفع بالتسجيل بمصلحة السجل التجاري و بالجدول الضريبي لا ينهض حجة على اكتساب الحق في الكراء طالما ان مقتضيات القانون رقم 16/49 تستلزم مرور المدة المحددة في سنتين متتاليتين لاكتساب الحق في تجديد العقد و ليس بالتصريح لدى مصلحة السجل التجاري او مصلحة الضرائب و من جهة اخرى و بخصوص ما دفع به الطاعن من دفع مبلغ 4500 درهم فان الثابت باستقراء العقد في بنده السادس ان الامر يتعلق بمجرد ضمانته يحتفظ بها المالك الى غاية نهاية العقد ليسترجعها المكتري ولا يتعلق بمقابل الحق في الكراء كما تنص عليه مقتضيات المادة 4 من قانون 16/49 التي تعفي المكتري من شرط المدة متى قدم مبلغا مقابل الحق في الكراء و هو الامر غير الوارد في النازلة مما تبقى الاسباب المستند عليها للطعن

في الحكم غير وجيهة و يتعين ردها.

و حيث انه تفعيلا لبنود العقد الرابط بين الطرفين و الذي يبقى خاضعا للقواعد العامة للعلة المشار اليها اعلاه فان توصل الطاعن بانذار لإنهاء العقد من المستأنف عليه قبل استكمال المدة المتفق عليها يجعل هذا العقد مفسوخا و يكون بالتالي الحكم الذي قضى عليه بالافراغ من العين المكتراة قد صادف الصواب و يتعين تأييده.

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 .