

**La compétence du tribunal de
commerce pour statuer sur un
bail commercial n'est pas
subordonnée à l'application de la
loi n° 49-16 (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 60249	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6650
Date de décision 20241230	N° de dossier 2024/8219/5225	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés Résiliation du bail, Notification par huissier de justice, Non-paiement de loyer, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Force probante, Contrat commercial, Compétence du tribunal de commerce, Code des obligations et des contrats, Champ d'application, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la validité de la mise en demeure et le régime juridique applicable à un bail de moins de deux ans. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en appliquant les règles du droit commun des obligations.

L'appelant contestait la régularité de la mise en demeure, qui visait des loyers partiellement acquittés, et soutenait que le litige relevait exclusivement de la loi n° 49-16, ce qui aurait dû conduire le premier juge à se déclarer incompétent. La cour écarte le moyen tiré de l'irrégularité de la mise en demeure, retenant que la preuve de la qualité d'employée de la personne ayant refusé le pli, fournie par le preneur lui-même, valide l'acte de notification du commissaire de justice, lequel fait foi jusqu'à inscription de faux.

Sur le droit applicable, la cour retient que si un bail commercial de moins de deux ans est bien soustrait au statut protecteur de la loi n° 49-16 pour relever du droit commun, cette qualification n'affecte pas la compétence matérielle du tribunal de commerce, fondée sur la nature commerciale du contrat et la qualité de commerçant du preneur. Dès lors, le preneur n'ayant justifié que d'un paiement partiel des loyers visés par la mise en demeure, sa défaillance demeure établie.

Le jugement est donc confirmé dans son principe mais réformé quant au montant de la condamnation, réduit pour tenir compte des paiements effectués.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة M.A.J.H SARL بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 04/10/2024 تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 1626 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 07/05/2024 في الملف عدد 887/8207/2024 القاضي بأداء المدعى عليها شركة M.A.J.H SARL في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعي عبد الرحمان (ش.) مبلغ (36000,00 درهم) برسم واجبات كراء المدة من 01/10/2023 إلى غاية فاتح مارس 2024 مع النفاذ المعجل، وبأدائها مبلغ (500,00 درهم) تعويضا عن التماطل، وبإفراغها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن ب: بالرقم 03 شارع محمد بن الحسن الوزاني قطاع 8 عمارة 23 حي السلام سلا، وبتحميلها الصائر ورفض الباقي.

في الشكل: حيث بلغت الطاعنة بالحكم المطعون فيه بتاريخ 19/09/2024 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدمت باستئنافها بتاريخ 04/10/2024 أي داخل الأجل المحدد قانونا مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبية قانونا صفة وأداء وأجلا.

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيد عبد الرحمان (ش.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله أنه يكري للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بالرقم 03 شارع محمد بن الحسن الوزاني قطاع 8 عمارة 23 حي السلام سلا والذي يستغل من طرف المدعى عليها كوكالة لتحويل الأموال وذلك بسومة كرائية شهرية قدرها 6000 درهم. وأن المدعى عليها أنها امتنعت عن تسديد ما بذمتها من واجبات الكراء منذ فاتح أكتوبر 2023 إلى الآن رغم جميع المحاولات الحبية المبذولة معها بما فيها الإنذار الموجه إليها بتاريخ 07/02/2024. وأن ذمة المدعى عليها أصبحت مدينة بواجبات الكراء عن الفترة من فاتح أكتوبر 2023 إلى الآن والتي وجب عنها ما يلي: 6 أشهر × 6000 درهم = 36000 درهم. وأن التماطل ثابت بمقتضى الإنذار الموجه للمدعى عليها. والتمس لأجل ذلك الحكم على المدعى عليها بأداء ما تخلد بذمتها من واجبات الكراء عن المدة من فاتح أكتوبر 2023 إلى الآن وجب عنها مبلغ 36000 درهم بحساب سومة كرائية قدرها 6000 درهم شهريا، وبالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليها بتاريخ 07/02/2024، والحكم بإفراغها من المحل التجاري الكائن بالرقم 03 شارع محمد بن الحسن الوزاني قطاع 8 عمارة 23 حي السلام سلا هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم عن تأخير عن التنفيذ ابتداء من تاريخ تحرير محضر الامتناع. والحكم عليا بأدائها تعويضا عن التماطل قدره 500 درهم. والحكم بالنفاذ المعجل في شقه المتعلق بالأداء. وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى. وتحميل المدعى عليها الصائر. وأرفق المقال بصورة من عقد الكراء، محضر تبليغ إنذار، صورة من محضر امتناع لتنفيذ حكم سابق.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية، صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعنة في أسباب استئنافها انه بخصوص بطلان محضر الانذار: بالرجوع الى مقتضيات الحكم يتضح انه ارتكز للقول

بالتماطل على محضر تبليغ الإنذار. وأشار المفوض القضائي الى رفض المستخدمة المسماة امل (ت.) التوصل. وانما اشير اليه بالمحضر غير صحيح ومجانب للصواب على اعتبار ان المستخدمة المذكورة لم يسبق لها رفض التوصل، فضلا على ان المفوض القضائي لم يضمن بالمحضر هوية المستخدمة من قبيل بطاقة تعريفها او على الاقل اوصافها التي يمكن من خلالها التحقق من ان الأمر يتعلق بالمعنية بالأمر وليس بشخص اجنبي. ومن جهة اخرى، وبالاطلاع على محضر تبليغ الإنذار يتضمن الإشارة الى ان المدة المستحقة هي المدة الفاصلة بين شهر شتنبر 2023 الى غايه متم شهر مارس . وأنها تدلي للمحكمة بما يفيد براءة ذمتها عن اشهر شتنبر الى نونبر من سنة 2023 من خلال ايداع مبلغ 18000 درهم بصندوق المحكمة الابتدائية بسلا بتاريخ 2023/12/21. وأن الإنذار بغض النظر عن ما اثر بخصوصه اعلاه فهو يشير الى تبليغه للعارضة بتاريخ 07/02/2024. وتبعاً لذلك تكون المدة المستحقة هي شهرين دجنبر 2023 ويناير 2024 اي شهرين فقط . وأن توجيه انذار بالأداء يشمل مدداً غير مستحقة يجعل الإنذار باطلاً.

وبخصوص خرق مقتضيات القانون الداخلي : ان عقد الكراء الرابط بين العارضة والمستأنف عليه ينصب على كراء محل تجاري. وأن كراء المحلات التجارية يبقى خاضعاً لمقتضيات القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي . وأن المحكمة اعتبرت أن المدة الفاصلة بين تاريخ ابرام العقد وتاريخ تقديم المقال تقل عن سنتين مما يجعل العقد الرابط بين الطرفين يخضع لقواعد القانون العام وليس القانون رقم 49.16 . وإنما ذهبت اليه المحكمة المصدرة الحكم الابتدائي يعد خرقاً للبند 1 من المادة 1. وأن قول المحكمة عدم خضوع العقد لمقتضيات القانون 49.16 كان يتوجب عليها التصريح بعدم الاختصاص بدلا من التصدي للموضوع. مما يبقى ما ذهبت له المحكمة بهذا الخصوص غير مرتكز على اساس قانوني سليم. وأن المادة 8 من القانون 49.16 لا تستوجب توجيه الإنذار الا بعد تخلف المكثري عن اداء الوجيبة الكرائية لثلاثة اشهر وهو ما ينتفي في نازله الحال

والتمسست لاجل ما ذكر إلغاء الحكم الابتدائي. وبعد التصدي الحكم برفض الطلب تحميل الصائر لمن يجب قانوناً.

وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف وطي تبليغ ووصل الاداء وصورة لمقال مختلف.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 13/11/2024 جاء فيها أنه بخصوص بطلان محضر الإنذار : تقر الجهة المستأنفة بوجود المسماة أمل (ت.) كمستخدمة بالشركة ويلاحظ أن الإفادة المضمنة بمحضر تبليغ إنذار بخصوص رفض المسماة أمل (ت.) المستخدمة بالشركة ورفض الإدلاء ببطاقتها الوطنية جاءت مطابقة ومقتضيات المادة 39 من قانون المسطرة المدنية. وأن التصريح بالبطلان يستوجب الخرق للقانون. وأنه في نازله الحال فان الفقرة الثالثة من الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية تنص صراحة " انه في حالة رفض الطرف أو الشخص الذي له الصفة في تسلّم الاستدعاء أشير إلى ذلك في الشهادة " مما يترتب عن ذلك رد الدفع المثار. ومن جهة ثانية، إن ما ذهبت إليه الجهة المستأنفة بخصوص واقعة الأداء لا يعدو أن يكون مجرد محاولة منها لتغليب يس الا. بدليل أن المدة المطالب بها في الإنذار تغطي الفترة من فاتح أكتوبر 2023 إلى متم فبراير 2024 أي كراء خمسة أشهر في حين تقر الجهة المستأنفة بكونها قد أودعت كراء ثلاثة أشهر (شتنبر ، أكتوبر و نونبر من سنة 2023) بتاريخ 21/12/2023 حسب ما هو ثابت من خلال شهادة الإيداع. والملاحظ يلاحظ أن المستأنفة قد توصلت بالإنذار من اجل الأداء بتاريخ 07/02/2024 و المتضمن للشهور من فاتح أكتوبر 2023 إلى متم فبراير 2024 في حين أن الإيداع المحتج به لا يغطي جميع واجبات الكراء المطالب بها في الإنذار مما يعطي الحق للمكثري أن يطالب بفسخ عقد الكراء وإفراغ المكثري استناداً لمقتضيات المادتين 26 من القانون رقم 9-4-16 و 692 من قانون الالتزامات و العقود. و بالتالي وجب التصريح برد الدفع المثار . بخصوص ما أثير بخرق القانون الداخلي حيث انه و للإجابة على هذا الدفع يكفي إحالة الجهة المستأنفة على مقتضيات المادة 37 من القانون رقم 16-49 التي تحيل على تطبيق مقتضيات قانون الالتزامات و العقود على العقود التي لا تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في الباب الأول من القانون المذكور و خاصة مقتضيات المادتين 3 و 4 و يبقى بالتالي الدفع المثار غير ذي موضوع. أما بخصوص تطبيق مقتضيات المادة 8 من القانون - المحتج بها فانه برجع المحكمة الموقرة إلى الإنذار الموجه للمستأنفة سوف تلاحظ أن المدة المطالب بها تزيد على ثلاثة أشهر مما يترتب عن ذلك رد الدفع المثار .

والتمس لاجل ذلك تأييد الحكم الابتدائي.

وأدلى بصورة من شهادة الإيداع .

وبناء على إدراج القضية 25/12/2024 الفي خلالها بمذكرة جوابية لنائب المستشارف عليه، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجرت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 30/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث بسطت المستأنفة أسباب استئنافها على سند من القول إن المفوض القضائي لم يضمن المحضر هوية المستخدمة وكذا بطاقتها الوطنية وأوصافها، وأن ذمته بريئة من واجب كراء المدة من شتنبر إلى نونبر من سنة 2023 وأن المدة المستحقة لا تتعدى شهرين وهما دجنبر 2023 ويناير 2024 وأنه كان على المحكمة أن تصرح بعدم الاختصاص عندما اعملت القواعد العامة بدلا من مقتضيات القانون 49.16، وأن شرط ثلاثة اشهر من الكراء منتف في النازلة. ملتزمة الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب.

وحيث إن الاستئناف ينقل النزاع إلى محكمة الدرجة الثانية على الحالة التي كان عليها قبل صدور الحكم المطعون فيه، وفي نطاق ما رفع عنه الاستئناف.

وحيث إنه وخلافا لما أثارته المستأنفة، فإن الثابت من أوراق الدعوى، أن المستأنفة بلغت بإنذار من أجل الأداء والافراغ، وكان ذلك بتاريخ 07/02/2024، من أجل سداد واجب كراء المدة من فاتح اكتوبر 2023 إلى متم فبراير 2024 بما مجموعه 30.000 درهم، رفضت المسماة أمال (ت.) المستخدمة بالشركة التوصل به.

وحيث إن الثابت من استقراء الإشهاد المرفق بالمقال الاستئنافي المصادق على التوقيع فيه بتاريخ 24/09/2024، ان المسماة أمال (ت.)، مستخدمة فعلا لدى المستأنفة، مما يجعل مجادلة المستأنفة في التبليغ باعتبار أن المفوض القضائي لم يضمن محضره أوصاف المبلغ إليها، على مهاد غير سليم بعدما ثبت فعلا من خلال الاشهاد المذكور المدلى به من طرف المستأنفة نفسها، يكون المبلغ اليها أمال (ت.) هي مستخدمة لديها. وهو ما يؤكد صحة ما أورده المفوض القضائي في محضره الذي يبقى حجة رسمية ما لم تطعن فيها بالزور وهو ما لم يقع في نازلة الحال. وأن كل ما أثير بهذا الخصوص على غير أساس يتعين الالتفات عنه.

وحيث لم تبادر المستأنفة إلى التحلل من المدة المطلوبة في الإنذار، إلا بخصوص واجب كراء ثلاثة اشهر وهي شتنبر 2023، اكتوبر 2023 و نونبر 2023 بما مجموعه 18000. حسبما يشهد بذلك وصل إيداع نفس المبلغ بصندوق المحكمة الابتدائية بسلا موضوع الحساب 39219، وأن باقي المدة وهي دجنبر 2023، يناير وفبراير 2024 فليس ثمة شيء في الملف ما يقيم الدليل على الوفاء بها، مما تبقى معه حالة المطل متوافرة في حقها. وان البند الثاني من عقد الايجار الرابط بين الطرفين نص في بنده الثاني إلى أن الوجيبة الكرائية تدفع في أول كل شهر. مما تبقى معه مجادلة المستأنفة بهذا الشأن منعدمة المسوغ القانوني الذي يسندها.

وحيث إنه وعلى صعيد آخر من المناقشة القانونية، فإن ما تمسكت به المستأنفة بخصوص الاختصاص القضائي، فإن الواجب بيانه في هذا السياق، هو أنه لئن صرحت محكمة أول درجة في سياق تعليها للحكم المطعون فيه، كون القواعد العامة هي الواجبة التطبيق على سند أن مدة السنتين من الانتفاع المستمر اعتبارا من تاريخ عقد الكراء غير متوافرة في النازلة، عملا بأحكام المادة 4 من القانون 49.16، وهي موفقة فيما خلصت إليه، إلا أن ذلك ليس من شأنه أن يسلبها اختصاصها للنظر في النزاع حسبما ساقته المستأنفة، لأن عدم إعمال قانون 49.16-المذكور- في النازلة لا يعني تجريد عقد الكراء الرابط بين الطرفين من طابعه التجاري خاصة بالنسبة للمستأنفة التي هي شركة تجارية بحسب الشكل، وأن المحكمة التجارية تختص بموجب المادة 5 من القانون المحدث لها بالنظر في المنازعات المرتبطة بالعقود التجارية. مما يغدو كل ما أثير في هذا المقال على غير مهاد سليم يتعين رده.

وحيث إنه وبالعطف عما ذكر، واعتبار لكون المستأنفة إنما تحللت جزئيا من المبالغ الكرائية المترتبة في ذمتها عن الشهور الثلاثة وهي

شتنبر واكتوبر ونونبر 2023 حسبما يشهد بذلك وصل الایداع المومأ إليه أعلاه مما يستدعي استنزاله من مجموع المبالغ المحكوم بها في قضاء أول درجة. وعلى هذا يتوجب تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله بخفض المبلغ المحكوم به إلى 24000 درهم. وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف

وفي الموضوع: تأييد الحكم مبدئيا مع تعديله بخفض المبلغ المحكوم به الى 24.000 درهم وجعل الصائر بالنسبة.