

**L'application de la protection  
statutaire du bail commercial est  
subordonnée à une exploitation  
des lieux de deux ans par le  
preneur (CA. com. Casablanca  
2024)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 57999	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5150
<b>Date de décision</b> 20241028	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/4346	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation, Non-renouvellement du bail, Loi 49-16, Extinction du contrat, Expulsion du preneur, Défaut de protection statutaire, Congé, Condition d'exploitation de deux ans, Bail commercial, Application du Code des obligations et des contrats	
<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 un bail commercial d'une durée d'un an et sur les conditions de son non-renouvellement. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du contrat et l'expulsion du preneur, considérant que le bail à durée déterminée était arrivé à son terme. L'appelant soutenait que le congé pour non-renouvellement était formellement irrégulier et qu'il ne reposait sur aucun des motifs limitativement prévus par la loi n° 49-16. La cour écarte l'application de ce statut protecteur, jugeant que la condition d'une exploitation continue de deux années par le preneur n'était pas remplie. Elle retient, en application de l'article 38 de ladite loi, que la relation contractuelle demeurerait en conséquence soumise au droit commun du code des obligations et des contrats, lequel autorise le bailleur à refuser le renouvellement à l'échéance du terme. La cour juge en outre que le congé, identifiant sans équivoque le local objet du bail, était formellement régulier. Le jugement entrepris est donc confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيد محمد (هـ) بواسطة دفاعه ذ/ عبد الرحمان نقود بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 29/07/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/05/2024 تحت عدد 6062 في الملف رقم 835/8219/2024 القاضي :

في الشكل : بقبول الطلب .

في الموضوع : بفسخ عقد الكراء الرابط السيد حسن (م) النائب عن السيدة سعاد (ع) بمقتضى وكالة من جهة، وبين السيد محمد (هـ) من جهة أخرى ، مع إفراغ المدعى عليه و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى الكائن بقصر البحر 2 زنقة 10 رقم 8 قرية الجماعة الدار البيضاء مع تحميله الصائر و رفض الباقي .

في الشكل:

حيث انه لا دليل على تبليغ الطاعن بالحكم المطعون فيه مما يكون معه استئنافه مقدما داخل الاجال المنصوص عليها قانونا و مستوفيا للشروط الشكلية المطلوبة ، مما يتعين التصريح بقبوله من هذه الناحية.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن السيد حسن (م) تقدمت بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 2024/01/19 والذي عرض فيه المدعى بواسطة تائيته أنه سبق أن أبرم عقد كراء بتاريخ 2022/11/28 مع المدعى عليه ، بمقتضاء اكترى الأخير منه المحل التجاري الكائن بقصر البحر 2 زنقة 10 رقم 8 قرية الجماعة البيضاء ، مقابل مشاهرة 1250 درهم ، وقد تم الاتفاق بين الطرفين على أن مدة العقد محددة في سنة ابتداء من 2022/12/01 لغاية 2023/12/01 ، و أن العقد شريعة المتعاقدين، وأن مدة العقد قد انتهت وسبق للعارض أن وجه إنذارا للمدعى عليه بتاريخ 2023/10/03 يخبره فيه برغبته في عدم تجديد العقد مرة ثانية و انذره بتسليم مفاتيح المحل و إفراغه ، دون جدوى ، ملتصا بالحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين و المنجز بتاريخ 2022/11/28 المتعلق بكراء المحل التجاري الكائن بقصر البحر 2 زنقة 10 رقم قرية الجماعة البيضاء ، مع إفراغ المدعى عليه و من يقوم مقامه من الكحل المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية 500 درهم من كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل والصائر .

وبناء على جواب المدعى عليه بجلسة 2024/04/17 عرض فيه بواسطة نائبه من حيث الشكل أن الإنذار موضوع الدعوى يتضمن كون علاقة الكراء تتعلق برقمي 6 و 8 ، مما يجعل الإنذار غير ذي أساس كون علاقة الكراء تتعلق بمحليين تجاريين مختلفين ومستقلين ، الأمر الذي أوجب توجيه إنذارين مستقلين ، كما ان عقد الكراء تضمن كون المدعى تسلم ضمانته للخسائر و أنه لم يثبت قيامه بعرض مبلغ الضمانة ، و من حيث الموضوع فقانون رقم 1649 لم يتضمن أي نص يشير إلى انتهاء العقود الخاصة بكراء المحلات التجارية بانتهاء المدة المحددة في العقد ، مستدلا بالمادة 6 من قانون 1649 ، مما يجعل السبب الذي بني عليه طلب الإفراغ لا يدخل في الأسباب المنصوص عليها و غير ذي أساس ، ملتصا عدم قبول الطلب شكلا ، ورفض الطلب موضوعا و تحميل المدعى الصائر.

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة إن تعليل الحكم الابتدائي جاء غير منسجم مع واقع الحال وغير معلل تعليلا قانونيا سليما كما أنه بني على خرق للقانون و انه بتاريخ 2023/10/03 بعث المستأنف عليه للعارض بانذار خرق فيه مقتضيات الشكلية فيه حمل رقم المحل المعد للافراغ رقمين و هما رقم 6 و رقم 8 و الحالة هذه بالعلاقة الكرائية تتعلق بمحلين تجاريين مختلفين و مستقلين الأمر الذي أوجب معه توجيه انذارين مستقلين مما جعل الانذار غير ذي اساس و معيبا من الناحية الشكلية و غير معتد به من الناحية الموضوعية أيضا و طبقا لمقتضيات المادتين 2 – 32 ق م م . يلتمس التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا و أن المستأنف عليه لم يحترم في طلبه موجبات المادة 6 من قانون 16-49 مما جعل السبب المبني عليه بفسخ العلاقة الكرائية لا يدخل ضمن الأسباب المنصوصة عليها لمقتضيات المادة 6 من قانون 16-49 و أن المستأنف عليه سبق له اسلم ضمانا محددة في مبلغ مادي تسلمه من العارض كمقابل عن ابرام العقد و هو شرط قد التزم به سابقا و لا يحل له التنصل منه إلا بعد استرجاعه و تسلمه بطريقة قانونية عن طريق عرض و ايداع بصندوق المحكمة و بعد الموافقة عليه عندها يحق له وقبل سلوكه الدعوى الحالية و الحالة هذه نجد على ان المستأنف عليه لم يحترم الإجراءات القانونية من الناحية الموضوعية مما يكون معه طلبه الحالي غير جدي و غير سليم لخرقه المقتضيات القانونية المعمول بها في المدونة التجارية التي وضع خلالها المشرع قوانين لحماية التجار و حماية مشارعهم التجارية و ضمان سلامتها من كل حيف أو استغلال يهضر من خلاله حقوقها و أن المستأنف المتعسف في طلبه محضر مصالحه التاجر و هضر تجارته و انسفاها ، و هذا ما وجد فيه العارض تهديدا لتجارته المحمولة على المصدقية و المحترم فيها واجباته القانونية ، لذلك يلتمس التصريح من جديد برفض الدعوى و تحميل المستأنف عليه الصائر.

و بجلسة 30/09/2024 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية جاء فيها من حول صحة الانذار: ذلك ان المستأنف مازال يتمسك ببطلان الإنذار لكونه يشمل محلين تجاريين مستقلين رقم 08906 ان المحكمة أجابت عن هذا الدفع في المرحلة الابتدائية تعليلا كافيا، على اعتبار ان العلاقة بين الطرفين تشمل المحليين 06 و 08 و بالتالي فلا ينقص من قيمته شئ طالما أنه أشار إلى عنوان المحل التجاري موضوع الدعوى بالضبط، مما ينفي عنه الجهالة في مواجهة المستأنف.

حول تطبيق مقتضيات القانون 16/49: أن المستأنف يدعي عدم احترامه لمقتضيات المادة 06 من القانون 16/46 إذ تجذر الإشارة الى انه لا مجال للكلام أو الحديث عن تطبيق مقتضيات القانون 16/49 في ظل غياب شروط تطبيق القانون السالف الذكر ذلك ان العقد الرابط بين الطرفين لم يستكمل بعد أجل السنيتين المشترطة لتطبيق مقتضيات القانون 16/49 مما يتعين معه رد هذا الدفع.

حول عرض مبلغ الضمانة: أنه بالرجوع الى العقد الرابط بين الطرفين سيتضح للمحكمة الموقرة أن المكري تسلم من المكثري مبلغ 2500 درهم كضمانة لأية خسارة أو أضرار تلحق العين المكتراة تبقى إلى نهاية المدة الكرائية وبالتالي انتفاء أي سبب يلزم صاحب المحل المستأنف عليه بعرض تلك الضمانة قبل الإفراغ و التأكد من حالة العين المكتراة ، لذلك يلتمس رد دفعات المستأنف لعدم جديتها و الحكم تبعا لذلك بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 14/10/2024 فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 28/10/2024

محكمة الاستئناف

حيث أسس الطاعن استئنافه على الاسباب المفصلة أعلاه .

وحيث انه و بخصوص ما عابه الطاعن على الحكم المطعون فيه من مجانيته للصواب و خرق الإنذار الذي توصل به للشروط الشكلية المطلوبة لكونه يتضمن كون الكراء ينصب على المحليين رقم 6 و رقم 8 رغم ان العلاقة الكرائية بين الطرفين لا تشملهما معا متمسكا بكون الإنذار جاء و عيبا و لا يرتب أي اثر ، فيحسن التوضيح انه و بعد الاطلاع على عقد الكراء الرابط بين الطرفين و المصحح الامضاء بتاريخ 28/011/2022 يتضح ان موضوع عقد الكراء انصب على المحل الكائن بقصر البحر زنقة 10 الرقم 8 ق.ج الدار البيضاء ، و طالما ان المكري قد انذر الطاعن برغبته في عدم تجديد العقد محدد المدة المنصب على المحل رقم 8 بصفة واضحة و صريحة و نافية للجهالة بخصوص المحل المراد افراغه و توصله به بصفة قانونية يبقى الإنذار مستوفيا لكافة الشروط الشكلية و مرتبا لكافة الاثار

القانونية و يبقى ما بالسبب أعلاه على غير أساس قانوني سليم و يتعين رده.

و حيث انه و فيما يخص ما عابه الطاعن على الحكم المستأنف من خرقه لمقتضيات المادة 6 من ظ 16 - 49 لكون السبب الذي بني عليه الإنذار و المطالبة بانهاء عقد الكراء لا يدخل ضمن الأسباب المنصوص عليها بالمادة المذكورة ، و كذا لخرقه لشروط العقد التي تلزم المستأنف عليه بارجاع مبلغ الضمانة التي نص عليها العقد قبل المطالبة بفسخه ، فتجدر الإشارة الى ان عقد الكراء الرابط بين الطرفين هو عقد محدد المدة في سنة واحدة تبتدئ من 01/12/2022 الى غاية 1/12/2023 قابلة للتجديد الضمني بناء على رغبة الطرفين ، و بما انه المستأنف عليه قد انذر الطاعن بموجب الإنذار موضوع الدعوى مشعرا إياه بعدم رغبته في التجديد توصل به بصفة قانونية بتاريخ 03/10/2023 قبل انتهاء اجل العقد وتجده لنفس المدة ' فان الامر يضح أي حد لعلاقة الكراء الرابطة بين الطرفين و التي بموجب المادة 38 من القانون 16-49 تجعله خاضعا للمقتضيات المنصوص عليها بقانون الالتزامات و العقود و لا يستفيد معها الطاعن من الحماية المقررة بموجب الظهير المذكور و التي قررها المشرع لصاحب الأصل التجاري الذي مارس التجارة بالمحل وفقا لما خصص له لمدة سنتين متتاليتين بموجب عقد مكتوب ، مما يكون معه ما بالسببين أعلاه على غير أساس قانوني سليم و يتعين ردها ، و يبقى الحكم المطعون فيه معللا بما يكفي لتبرير النتيجة التي خلص اليها و مصادفا للصواب للعلل المذكورة و يتعين تاييده .

و حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر اعتبارا لما ال اليه طعنه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : . بقبول الاستئناف.

في الموضوع : برده و تاييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر .