

**Le bail d'un terrain agricole
destiné à une activité
commerciale est soumis au
statut des baux commerciaux,
excluant toute résiliation de
plein droit à l'arrivée du terme
(CA. com. Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64956	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5378
Date de décision 20221201	N° de dossier 2021/8232/6138	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Terrain agricole, Résiliation du bail, Qualification du contrat, Occupation sans droit ni titre, Loi 49-16, Fonds de commerce, Expiration du terme, Congé, Confirmation du jugement, Bail commercial, Activité commerciale	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce retient qu'un bail portant sur une terre agricole est soumis au statut des baux commerciaux dès lors que le preneur, société commerciale immatriculée, y exploite un fonds de commerce. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'expulsion formée par le bailleur au motif de l'arrivée du terme du contrat. L'appelant contestait cette qualification en soutenant que l'occupation était devenue sans droit ni titre. La cour écarte ce moyen en relevant que l'activité d'élevage et de vente de bétail exercée par le preneur est de nature commerciale et que ce dernier dispose d'un fonds de commerce sur les lieux loués. Elle en déduit que le contrat est régi par les dispositions impératives de la loi n° 49-16. En application des articles 6 et 26 de cette loi, la cour rappelle qu'un tel bail ne prend pas fin par la seule expiration de sa durée, mais requiert un congé respectant un formalisme précis. Faute pour le bailleur d'avoir suivi cette procédure, le jugement ayant rejeté sa demande est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم محمد (ك.) بواسطة دفاعه ، بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 04/11/2021، يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 1631 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 07/04/2021 في الملف عدد 1142/8207/2020 والقاضي في الطلب الأصلي في الشكل بقبول الدعوى، وفي الموضوع برفض الطلب مع تحميل رافعه الصائر، و في الطلب المقابل في الشكل بعدم قبول الطلب مع تحميل رافعه الصائر .

في الشكل:

حيث انه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعن ، واعتبارا لكون الإستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية صفة و أداء و أجلا، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف و الحكم المطعون فيه، أن السيد محمد (ك.) تقدم بمقال إلى تجارية الرباط يعرض فيه أن المستأنف عليها تكتري منه الإسطل و الأرض الفلاحية و البئر الكائنين بسلا الجديدة جماعة بوقنادل موضوع الرسم العقاري عدد 5854/58 بمقتضى عقد كراء مصحح الإمضاء بتاريخ 16/07/2012 تنتهي مدته بتاريخ 10/07/2019، و انه بنهاية العقد وجه إليها إنذارا بالإفراغ لم تستجب له رغم توصلها به، و التمس الحكم بإفراغ المستأنف عليها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من الملك موضوع الرسم العقاري عدد 5854/58 للاحتلال بدون سند تحت غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ قابلة للتصفية كل ثلاثة أشهر بعد صيرورة الحكم قابل للتنفيذ، و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلها الصائر، و أرفق مقاله بصورة مصادق عليها من عقد الكراء و طلب تبليغ إنذار.

و بناء على جواب المستأنف عليها مع مقال مضاد بواسطة نائبها و الذي جاء فيه أن المحل المكترى هو محل تجاري اعتبارا لطبيعة عملها في تربية المواشي و بيعها قصد الربح ، وان المستأنف لم يراعي الشروط المتطلبة قانونا لإنذارها ، و التمسست الحكم بعدم قبول الطلب الأصلي شكلا، وإجراء خبرة حسابية لتحديد التعويض عن الإفراغ و تحميل المستأنف الصائر، و أرفقت مذكرتها بصورة من عقد الكراء، و صورة مصادق عليها من شهادة القيد في السجل التجاري. وأدلى نائب المستأنفة بمذكرة تعقيبية أوضح فيها بأن تقييد المستأنف عليها في السجل التجاري ليس من شأنه تغيير طبيعة العقد ككراء فلاحى إلى كراء تجاري، وان طلب الإفراغ مؤسس على كونها محتلة بدون سند، ولا يتعلق بالأسباب المنصوص عليها في القانون رقم 16.49 ، و التمس رد دفعات المدعى عليها و الحكم وفق الطلب .

وبجلسة 07/04/2021، أصدرت المحكمة التجارية الحكم المطعون فيه بالإستئناف .

أسباب الإستئناف

حيث يتمسك الطاعن بأن محكمة الدرجة الأولى قضت برفض طلب الإفراغ للإحتلال بدون سند ، و عللت قضاءها بأنه "لا ينتهي العمل بعقود كراء المحلات و العقارات الخاضعة للقانون أعلاه إلا طبقا لمقتضيات المادة 26 منه، و ما دام أن المدعى أسس طلبه على انتهاء مدة العقد و لم يحترم المسطرة المذكورة في المادة أعلاه و لم يسلك الشكليات المتطلبة وفقها، فإن طلبه يبقى غير مؤسس و يتعين رفضه"، في حين أن المادة 26 أعلاه تتعلق بمسطرة المصادقة على الإنذار في حالات محددة و هي الإفراغ لعدم الأداء أو على كون

المحل آيل للسقوط، و على الرغبة في استرجاع المحل للأستعمال الشخصي ، و أو لهدمه و إعادة بنائه أو توسعتها و تعليته أو على وجود سبب جدي يرجع لإخلال المكثري ببنود العقد، في حين أن الدعوى موضوع الحكم المطعون فيه ترمي إلى الإفراغ للأحتلال بدون سندو لا قانون بعد استمرار المستأنف عليها في استغلال المحل موضوع النزاع رغم انتهاء المدة القانونية المتفق عليها في عقد الكراء، و أن المستأنف عليها لا تمارس أي نشاط في جزء من العقار المكون من الإسطبل و الأرض الفلاحية ، و أن المستأنف عليها توصلت بالإنتذار بتاريخ و تم تقديم الدعوى بتاريخ 10/03/2020 ، و بالتالي تم احترام الآجال المتعلقة بالإمهال و إيداع الطلب، و بالتالي يكون القول بمخالفة مقتضيات القانون رقم 49.16 غير قائم، و أن المحكمة أسست قضاءها بناء على تعليق سيء و يكون معرضا للإلغاء. و التمسست إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم أساسا بإفراغ المستأنف عليها من الأرض الفلاحية مساحتها 7000 متر مربع بها اسطبل و بئر موضوع الرسم العقاري عدد 5854/58 محافظة سلا الجديدة، الكائنة بجماعة بوقنادل دوار [العنوان] للإحتلال بدون سند تحت غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ، ابله للتصفية على رأس كل ثلاثة أشهر عند صيرورة الحكم قبلا للتنفيذ مع تحميلها الصائر، و احتياطيا إجراء بحث.

وحيث أدرج الملف بجلسة 17/11/2022 حضرتها الأستاذة (ل.) عن الأستاذ (ه.) و تخلفت المستأنف عليها رغم الإستدعاء مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 01/12/2022.

محكمة الإستئناف

حيث يعيب الطاعن الحكم عدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم ، لأنه أسس طلب الإفراغ على الإحتلال بدون سند لإنتهاء مدة العقد وان المادة 26 من قانون 16/49 تتعلق بالإفراغ لعدم أداء واجبات الكراء أو لكون العقار آيل للسقوط وان العقد شريعة المتعاقدين .

لكن ، حيث إن العلاقة التعاقدية بين المستأنف والمستأنف عليه تبقى ثابتة بعقد الكراء المصحح بالإمضاء بتاريخ 16/07/2012 ، والذي يتضمن أن الكراء يتعلق بأرض فلاحية يتواجد بها إسطبل وبئر تستغل من قبل المستأنف عليها كشركة تجارية ، مما يفيد بأن النشاط الذي تزاوله المستأنف عليها هو نشاط تجاري يخص تربية المواشي (إسطبل) واستغلال الأرض الفلاحية ، و تتوفر على شهادة التسجيل بالسجل التجاري ، كما ان المستأنف عليها ومنذ إبرامها لعقد الكراء بتاريخ 11/07/2012 أسست أصلا تجاري به، مما يجعل عقد الكراء الرابط بين الطرفين يبقى خاضع لمقتضيات المادة 1 من قانون 16/49 الذي ينص على انه يطبق على عقود كراء العقارات أو المحلات التي يستغل فيها أصل تجاري في ملكية تاجر أو حرفي أو صانع ، واستنادا للمادة 26 من نفس القانون، فإنه يجب على المكثري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وان يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل، واستنادا للمادة 6 من ذات القانون، فإنه لا ينتهي العمل بعقود الكراء الخاضعة للقانون المذكور إلا طبقا لمقتضيات المادة 26 ويعتبر كل شرط مخالف باطل ، وبذلك فإن ما تمسك به الطاعن من أن عقد الكراء انتهى بانتهاء مدته وان المستأنف عليها أضححت في وضع المحتملة للمحل من دون موجب من دون ان يسلك المقتضيات القانونية من أجل المطالبة بإفراغها غير مركز على أساس، مما يتعين معه رد الدفوع المثارة من قبل المستأنف ورد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ،علنيا وغيابيا

- في الشكل: قبول الإستئناف .

- في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .