

**Le bail portant sur un bien du
domaine d'une collectivité
territoriale est exclu du champ
d'application de la loi n° 49-16
(CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 56871	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4450
Date de décision 20240926	N° de dossier 2024/8219/3893	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Qualification du contrat, Baux		Mots clés Qualification du contrat, Pouvoir de requalification du juge, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Exclusion du statut, Eviction, Domaine privé communal, Domaine des collectivités territoriales, Champ d'application, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un occupant d'un local commercial sans indemnité d'éviction, le tribunal de commerce avait écarté l'application du statut des baux commerciaux. L'appelant soutenait que la relation contractuelle devait être qualifiée de bail commercial soumis à la loi 49-16, lui ouvrant droit à une indemnité en cas de congé pour usage personnel. La cour d'appel de commerce rappelle qu'elle n'est pas liée par la qualification donnée par les parties au contrat et qu'il lui appartient de lui restituer sa véritable nature juridique. Elle relève que le local litigieux, appartenant au domaine d'une collectivité territoriale, est exploité par l'intimée en vertu d'une simple décision administrative de régularisation et non d'un titre de propriété. Dès lors, la cour retient que les locaux relevant du domaine public ou privé des collectivités territoriales sont expressément exclus du champ d'application de la loi 49-16. L'occupant ne peut par conséquent prétendre ni au statut protecteur ni à l'indemnité d'éviction prévus par cette loi. Le jugement ayant ordonné l'expulsion sans indemnité et rejeté la demande reconventionnelle en paiement est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة دفاعه بتاريخ 10/07/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 4008 الصادر بتاريخ 03/04/2024 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 941/8219/2024 والقاضي في الطلب الاصيلي: في الشكل: بقبول الطلب. وفي الموضوع: الحكم بإفراغ الطرف المدعى عليه من المحل الكائن بسوق بدر رقم 59 الطابق الاول حي بوركون الدار البيضاء هم ومن يقوم مقامهم مع تحميله المصاريف ، وفي الطلب المضاد: بعدم قبوله وتحميل رافعيه المصاريف.

في الشكل :

حيث إنه تم تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 25/06/2024 وبأدر الى استئنافه بتاريخ 10/07/2024 أي داخل الأجل القانوني.

وحيث قدم الاستئناف وفق باقي الشروط من صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

ويستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيدة زهرة (ب.) تقدمت بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/01/2024 والذي تعرض فيه أن زوجها المرحوم محمد (م.) يستفيد من رواق كائن بسوق بدر الطابق الأول رقم 59 وهو عبارة عن دكان صغير للخياطة كان مكترى للمرحوم فوزي (ب.) بواسطة عقد موقع عليه من طرفه ومن طرف المرحوم محمد (م.) وبعد وفاتهما تحول بقرار تسوية صادر عن الجماعة الحضرية للدار البيضاء بتاريخ 6/5/2015 في اسم الأرملة السيدة زهرة (ب.) و أنها ترغب في استرجاع محلها التجاري لاستغلاله بصفة شخصية، لذلك فإنها بعثت له بإنذار بواسطة مفوض قضائي بلغ لهم بتاريخ 10/10/2023 لأحد الورثة وبعد انتهاء أجل ثلاثة أشهر المحددة في الإنذار طبقا للقانون لم يحرك ساكنا، لذلك تلتبس الحكم بإفراغ المدعى عليهم ورثة فوزي (ب.) من الدكان الكائن بسوق بدر رقم 59 الطابق الأول حي بوركون بالبيضاء هم ومن يقوم مقامهم لاستعماله شخصيا من طرفها مع تحميلهم الصائر.

و أرفقت المقال: بنسخة من الإنذار محضر تبليغ ، نسخة من عقد كراء، نسخة من قرار، تسوية وضعية.

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليهم بمقال مضاد مؤداة عنه الرسوم القضائية لجلسة 2024/04/03 و الذي جاء فيه أن صفة المدعية منتفية، و ان المدعية لم تثبت ان سبب الإفراغ جدي و قائم ، ذلك ان دعوى الإفراغ للاستعمال الشخصي تقتضي أن يثبت المكري انه لا يتوفر على محل آخر لمزاولة التجارة و في المقال المضاد فإن العارض كان يكتري من اب المدعى عليها فرعيا تم المدعى عليها ، المحل المتواجد ب 59 سوق بدر الطابق الأول حي بوركون ، و ذلك منذ سنة 1992 الى غاية يومه، و انه طيلة هذه المدة التي تفوق ثلاثة عقود من الزمن كان دائما يفي بالتزامه التعاقدوي و يقوم بدفع السومة الكرائية المتفق عليها ، و أنه يستغل هذا المحل في الخياطة و بيع الملابس لأزيد من ثلاثين سنة، وقد أسس أصلا تجاريا ، واستطاع خلال هاته المدة الطويلة أن يضم مجموعة من الزبناء الأوفياء و الدائمين المرتبطين أساسا بالأصل التجاري، لذلك يلتبس برفض الطلب وفي المقال المضاد الحكم على المدعى عليه فرعيا السيدة وهرة (ب.) بأدائها لفائدته تعويضا مسبقا عن فقدان الاصل التجاري قدره 30.000 درهم واحتياطيا اجراء خبرة حسابية لتقدير الضرر الفعلي الذي سيطاله من جراء فقدانه أصله التجاري مع حفظ الحق في الادلاء بمطالب اضافية على ضوء تقرير الخبرة. و ارفق المقال بنسخة من حكم.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنافه أنه خلافا لما انتهى إليه الحكم الابتدائي فإنه لا وجود في القانون ما يسمى تسيير والعلاقة بين شخص يملك عقار (باسمه وله حق الانتفاع به أو مستفيد منه بموجب رخصة ادارية أو يكتريه) وآخر يستغله لحسابه الخاص مقابل مبلغ من المال لا يمكن ان تكيف سوى ككراء أو تسيير حر لأصل تجاري أو كراء من الباطن وأنه يتبين من العقد المبرم بين مورث المدعية والعارض توفر وتحقق اركان عقد الكراء بحكم انه لا ينصب على كراء اصل تجاري كما ان طرفي النزاع لم ينازعا في طبيعة علاقتهما القانونية ويسلمان بوجود علاقة كراء بينهما كما جاء في مقال المدعية وكذا الانذار بالافراغ كما ان اساس دعوى المدعية هو المصادقة على انذاره على الافراغ للاستعمال الشخصي طبقا لمقتضيات المادة 26 من القانون 16-49 وان مورث المدعية السيد محمد (م.) صرح في عقد الكراء بأنه صاحب المحل والعارض يبقى طرفا اجنبيا عن مدخل تملكه (المكري) للمحل كما ان السيد محمد (م.) يستفيد من المحل الذي هو في ملك الجماعة والتي لا تمنعه من كرائه وان الدفع التي اتارتها المحكمة من تلقاء نفسها هي دفع لا يمكن للمكري التمسك بها وتبقى الجماعة التي ليست طرفا في الدعوى الطرف الوحيد المخول له ذلك كما انه وخلافا لما جاء في تحليل الحكم الابتدائي فان العقد المبرم بين الطرفين يخضع لمقتضيات قانون الكراء التجاري 16-49 وحالات فسخ عقد الكراء دون تعويض فقدان الاصل التجاري محددة على سبيل الحصر في المادة 8 منه وعليه فان المحكمة لما اعتبرت ان العارض لا حق له في التعويض عن فقدان الاصل التجاري لكونه لا يتوفر على اصل تجاري مرتبط بالمحل موضوع الدعوى في حين انه من الواضح ان العارض الذي استغل محل لمزاولة نشاط حرفي يتمثل في الخياطة لمدة تزيد عن 23 سنة قد كون مجموعة من الزبناء وسمعة تجارية ومعدات وهي كلها العناصر المؤسسة للاصل التجاري تكون قد اساءت تطبيق القانوني لذلك يلتمس العارض الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم من جديد بأداء المستأنف عليها لفائدته تعويضا مسبقا عن فقدان الاصل التجاري قدره 30.000 درهم واحتياطيا إجراء خبرة حسابية لتقدير الضرر الفعلي الذي سيطاله من جراء فقدان أصله التجاري مع حفظ الحق في الادلاء بمطالب اضافية على ضوء تقرير الخبرة.

وارفق المقال بنسخة حكم وطلي التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبا بجلسة 19/09/2024 جاء فيها أن الحكم الابتدائي القاضي بالافراغ صدر بناء على مسطرة صحيحة وطبقا لمقتضيات قانون الكراء وفيما يتعلق بالتعويض المطلوب فان المحكمة الابتدائية رجحت القانون المنظم للأمالك الجماعية عن القانون العام للكراء واعتبرت ان الاملاك الجماعية يمكن الاستفادة منها ولا يمكن التجارة فيها لعدم وجود اذن وأصل تجاري وحكمت بعدم القبول لذلك تلتمس العارضة تأييد الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته مع تحميل المستأنف الصائر.

وارفقت المذكرة بصورة لشهادة التسليم.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 19/09/2024 حضر نائبا الطرفين فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 26/09/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اسباب استئنافه وفق ما تم بسطه اعلاه.

وحيث ان من جملة ما تمسك به الطاعن ان العقد الذي يربط بين طرفي الدعوى هو عقد كراء خلافا ما انتهت اليه محكمة البداية من اعتباره عقد تسيير حر كما ان طرفي النزاع لم ينازعا في طبيعة علاقتهما القانونية فضلا عن كون أساس الدعوى هو المصادقة على الانذار بالافراغ للاستعمال الشخصي طبقا لمقتضيات المادة 26 من قانون 16-49.

وحيث ان المحكمة غير ملزمة بالتكليف الذي يمنحه الاطراف وان تكليف الدعوى والبحث عن النص القانوني الواجب التطبيق هو من صميم اختصاصها والذي يلزمها بتكليف الدعوى التكليف القانوني السليم وإخضاعها للقاعدة القانونية الواجبة التطبيق استنادا للقاعدة

الفقهية أن سبب الدعوى بيد الخصوم وتكييفها بيد المحكمة، كما انه وباستقراء العقد الرابط بين طرفي الدعوى وفضلا عن كون المحل المدعى فيه تعود ملكيته للجماعة الحضرية بأنفا الدار البيضاء وان المستأنفة تستغله بمقتضى قرار تسوية وضعية خلفا لزوجها فان مضمونه ينصرف الى تسيير هذا المحل واستغلاله في نشاط الخياطة مع تحديد مقابل لهذا الاستغلال وبالتالي فان ما تمسك به الطاعن من مقتضيات قانون 16-49 فلا يستند على اساس باعتبار ان عقود كراء المحلات التي تدخل في نطاق الملك العام أو الخاص للجماعات الترابية مستثناة من تطبيق القانون المذكور كما هو الامر في نازلة الحال وبذلك يكون الحكم المطعون فيه قد صادف الصواب فيما نحى اليه وهو ما يوجب تأييده ورد الاستئناف.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تثبت علنيا انتهائيا وحضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.