

Le droit au renouvellement du bail commercial est acquis après deux ans d'occupation, rendant inefficace toute clause contractuelle fixant une durée déterminée (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56633	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4290
Date de décision 20240918	N° de dossier 2024/8219/1596	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés Rejet de la demande d'expulsion, Qualification du contrat, Pacta sunt servanda, Ordre public, Loi 49-16, Expiration du terme, Durée d'occupation, Droit au renouvellement, Clause contractuelle, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'articulation entre la durée contractuelle du bail et le statut légal protecteur. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du bailleur en résiliation du contrat pour arrivée du terme. L'appelant soutenait que le contrat, conclu pour une durée déterminée, devait prendre fin de plein droit à son échéance en application du principe de la force obligatoire des contrats, le preneur ne justifiant pas de la propriété du fonds de commerce. La cour écarte ce moyen en retenant que le droit au renouvellement prévu par la loi 49-16 est d'ordre public. Elle relève que le preneur, justifiant d'une exploitation continue des lieux pour une durée supérieure à deux ans, acquiert de ce seul fait le bénéfice du statut protecteur en application de l'article 4 de ladite loi. Dès lors, toute clause contractuelle prévoyant une résiliation automatique à l'échéance du terme est réputée non écrite, la fin du bail ne pouvant intervenir que dans les conditions de l'article 26 de la même loi. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد يونس (ط.) بواسطة دفاعه بمقال استئنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 19/02/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/07/2023 تحت عدد 6826 ملف عدد 4755/8219/2023 و القاضي في الشكل بقبول الدعوى و في الموضوع: رفض الطلب مع تحميل رافعه الصائر.

و حيث قدم الاستئناف و وفق للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والذي يعرض من خلاله أنه يملك المحل الكائن بالعنوان أعلاه، و أن المدعى عليه يشغله على وجه الكراء بسومة شهرية قدرها 1200 درهم غير شاملة لواجب النظافة والذي خصصه في نشاط يتعلق بخدمات الهاتف العمومي وبيع أجهزة الهاتف، وأنه طبقا للبند 1 من عقدة الكراء المشار إليها بمدة الكراء فإنه أبرم لمدة ثلاث سنوات تنتهي بحلول 2022/11/31 ، فوجه للمدعى عليه إنذار غير قضائي بفسخ عقد كراء المحل لانتهاء مدته بتاريخ 2022/11/31 توصل به مستخدم لدى المعني بالأمر بتاريخ 2022/09/23 ، لأجل ذلك يلتمس الحكم بفسخ العقد المرفق بهذا المقال لانتهاء مدته والقول تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليه من المحل الكائن برياض الألفة مجموعة 1 رقم 113 الألفة الدار البيضاء المستغل بتقديم خدمات الهاتف العمومي وبيع أجهزة الهاتف هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير مع تعويض قدره 2000 درهم مع الاستعانة بالقوة العمومية إن اقتضى الأمر ذلك، مع الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على مذكرة مرفقة بوثائق أدلى بها نائب المدعي لجلسة 2023/05/15، مرفقة بأصل إنذار مع محضر تبليغه

أصل عقد كراء، نموذج "ج".

وبناء على المذكرة الجوابية التي تقدم بها المدعى عليه بواسطة نائبه لجلسة 2023/06/19، جاء فيها أنه يشغل التجاري على وجه الكراء منذ سنة 2012 ، وذلك بواسطة عقد كراء مصحح الإمضاء ومحرر بتاريخ 2012/10/15 وبواسطة عقد كراء مصحح الإمضاء ومحرر بتاريخ 2012/10/15 من تجديد العقد متى أثبت انتفا بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الأقل وهو ما يعتبر محققا في هذه النازلة لثبوت استغلال المحل منذ 2012/10/15 إلى يومه، كما أن المادة السادسة من القانون نفسه تنص على أن انتهاء العمل بعقود كراء المحلات والعقارات الخاضعة له لا يتم إلا طبقا لمقتضيات المادة 26 ، بعده ، وأن كل شرط مخالف يعتبر باطلا ، مما يكون معه إعمال مبدأ العقد شريعة المتعاقدين المتمسك به من طرف المدعي يعتبر مردودا، ملتصقا رد طلب المدعي ، وأرفق مذكرته بصور لثلاثة عقود كراء.

وبناء على مذكرة تعقيبية الذي تقدم به المدعي بواسطة نائبهم أثناء المداولة، جاء فيها أن المدعى عليه لا تتوفر فيه ط ملكية الأصل التجاري حتى يمكنه الاستفادة من مقتضى المادة الرابعة المتمسك بها قبله وبذلك فإن الدعوى الحالية تبقى خاضعة للقواعد العامة طبقا لنص المادة 37 من قانون 49.16 كما أن بالتمسك بحق التجديد مقرون بضرورة الانتفاع بالمحل موضوع الكراء التجاري لمدة سنتين على الأقل وبشكل غير متقطع، ويمكن الإعفاء من إثبات هذه المدة متى قدم المكتري مبلغا ماليا مقابل الحق في الكراء على أن يتم

التنصيب على هذا المبلغ المدفوع في صلب العقد أو في عقد ملحق، وهذا الاستثناء غير موجود وغير مذكور في العقد المبرم بين أطراف الدعوى، وأنه في غياب تملك المدعى عليه للأصل التجاري فإنه ممنوع ومحروم من الاستفادة من مقتضيات القانون رقم 49.16 وبالتالي فإن الظاهر من تفسير عقد الكراء المدلى به بالملف لا يعدو أن يكون سوى عقد تسيير حر لمحل تجاري انتهى بانتهاج مدته المحددة في ثلاث سنوات ومعلوم أن القواعد القانونية المطبقة على عقود التسيير هي القواعد العامة ملتصقا بالحكم وفق مقاله الافتتاحي.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن : من حيث خرق المادة 230 من ق ل ع : و إن الثابت من العقد المدلى به ومن البنود المتفق عليها بين أطراف القضية، أن عقد الكراء أبرم وفق القواعد العامة وليس القواعد الخاصة المذكورة في القانون رقم 49.16 والدليل على ذلك هو أن المحل المذكور قد أسس فيه العارض أصلا تجاريا، وبالتالي فإن المستأنف عليه لا تتوفر فيه شرط ملكية الأصل التجاري حتى يمكنه الاستفادة من مقتضى المادة الرابعة في فقرته الأولى والمادة السابعة من نفس القانون ، و إن العقد المبرم بين الطرفين أسس على القواعد العامة وأبرم استنادا على أحكام الفصل 230 من ق ل ع الذي يجعل من اتفاقات الأطراف المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها وتبعاً لذلك فإن التعبير عن عدم الرغبة في تجديد العقد وفسخه لانتهاء مدته واحترام بنود العقد فيما يخص ميعاد توجيه الإنذار بعدم الرغبة في التجديد وكذا التعبير عن استعداد العارض إرجاع مبلغ الضمانة يجعل من تعليل المحكمة منعها طالما أن شروط المادة 4 من قانون 49.16 غير متوفرة وأن الاستفادة من المقتضى أعلاه رهين بتوفر جميع الشروط وليس ببعضها كشرط الإنتفاع مثلا لمدة مستمرة، و إن من بين الشروط الغير متوفرة لكي يستفيد المستأنف عليه من الحق في تجديد الكراء هو عدم تأسيسه للأصل التجاري خلال مدة الكراء الذي تبقى ملكيته للعارض بدليل شهادة النموذج - ج - فضلا على أن المستأنف عليه طبقا للعقد المذكور لا يمكنه أن يستفيد من أي مزايا كتأسيس أصلا تجاريا على المحل مثلا لكون العارض كان قد أسسه سابقا قبل إبرام عقد الكراء بمناسبة التجارة التي كان يمارسها في محله مما يفسر أن العقدة المبرمة بين طرفي القضية تتعلق بعقد التسيير وليس كراء محلا تجاريا أي أن ظاهره محل تجاري لكنه باطنه عقد تسيير الذي يخضع بطبيعته للقواعد العامة

ومن جهة أخرى: ان المادة الأولى من إن الحكم المذكور مكن المستأنف عليه من مزايا الفقرة 1 من القانون رقم 49.16 ، حيث جعلت المحكمة العلاقة الكرائية بين الطرفين خاضعة لنطاق هذا القانون و حيث جاء في الفقرة الأولى تطبق مقتضيات هذا القانون على عقود كراء العقارات أو المحلات التي يستغل فيها أصل تجاري في ملكية تاجر أو حرفي أو صانع كما جعلت المحكمة المستأنف عليه محقا من الاستفادة من أحكام المادة 7 التي تحدد كيفية تحديد التعويض عن فقدان الأصل التجاري بالنسبة للمكتر، و إن المحكمة لما أقرت صراحة بخضوع جوهر القضية للمقتضيات أعلاه تكون قد أساءت التقدير ومكنت المستأنف عليه من مزايا رغم عدم توفر شروطها ، وانه جاء في المادة 7 أن الأشخاص الذين يستحقون التعويضات عن إنهاء عقد الكراء، هو المكتر الذي يملك الأصل التجاري هذا التعويض يجب أن يعادل ما لحقه من ضرر ناجم عن الإفراغ وفقدانه للأصل التجاري، و إن المستأنف عليه لا يملك أصلا تجاريا وبالتالي فهو غير معني بنطاق تطبيق المادة أعلاه لعدم توفر الشرط المذكور والتوعية فهو لن يكون من ضمن الأشخاص التي ذكرتهم المادة الرابعة ، و إن المستأنف عليه ما هو سوى مسيرا للمحل مقابل وجيبة محددة مسبقا بينه وبين العارض، كما أن العقد تضمن بندا مفاده إرجاع مبلغ الضمانة في حالة الرغبة في الفسخ ، و إن جميع بنود العقد تدل على أن مقتضيات القواعد العامة هي واجبة التطبيق ، وأن المحكمة جانبت الصواب وحرفت وقائع القضية مما يجعل قضاءها منعدم الأساس القانوني، وإن المحكمة مصدرها الحكم لم تتقيد بنود العقد الذي جعلته خاضعا للقانون رقم 49.16. رغم عدم توفر شرط المادة الرابعة منه وبالتالي تكون قد فسرت بنود العقد تفسيرا في غير محله أضر بالعارض الذي يعتبر المالك الوحيد للأصل التجاري، ملتصقا شكلا بقبول المقال وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي التجاري فيما قضى به من رفض الطلب لعدم تأسيسه وبعد التصدي القول وفق محررات وملتصقات العارض المحددة في مقاله الافتتاحي للدعوى و تحميل المستأنف عليه الصائر.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 26/06/2024 جاء فيها ان المستأنف أسس دعواه في اطار الفصل 230 من ق.ل.ع، و ان هذا الفصل لاينظم العلاقة الكرائية بين المكري والمكثري للمحلات التجارية والتي ينظمها القانون رقم 49.16. المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي و أن العارض يشغل المحل التجاري على وجه الكراء منذ سنة 2012، وذلك بواسطة عقد كراء مصحح الامضاء ومحرر بتاريخ 2012/10/15 ، و انه بمقتضى المادة 4 من القانون المذكور ، يستفيد المكثري من تجديد العقد متى اثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الاقل وهو ما يعتبر محققا في هذه النازلة لثبوت استغلال المحل منذ 15/10/2012 الى يومه، أي بعد مرور سنتين المطلوبة قانونا ، وهذا ماقضت به محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بواسطة القرار عدد 2562 الصادر بتاريخ 2019/05/29 في الملف عدد 2019/8206/755: "أن العلاقة الكرائية تجاوزت السنتين وأنه طبقا للمادة 4 من قانون 49.16 فان "المكثري يستفيد من تجديد العقد متى أثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة "سنتين على الاقل وأنه طبقا للمادة 6 من نفس القانون فانه لاينتهي العمل بعقود "كراء المحلات الخاضعة لهذا القانون الا طبقا لمقتضيات المادة 26 منه ويعتبر كل شرط مخالف باطلا ، و ان المستأنف عرض في مقاله ، أنه تم الاتفاق على تحديد مدة العقد في ثلاث سنوات وان العقد ينتهي بانتهاء المدة، اعمالا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين وتطبيقا للفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود ، و خلافا لهذا الادعاء ، فان المادة السادسة من القانون رقم 49.16 تنص على ان انتهاء العمل بعقود كراء المحلات والعقارات الخاضعة له لا يتم الا طبقا لمقتضيات المادة 26 بعده ، وان كل شرط مخالف يعتبر باطلا ، مما يكون معه اعمال مبدأ العقد شريعة المتعاقدين المتمسك به من طرف المستأنف يعتبر مردودا ، حيث أن القانون رقم 49.16 ينص على ضرورة توجيه المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية انذارا للمكثري يتضمن السبب المعتمد وأن يمنحه أجلا للافراغ اعتبارا من تاريخ التوصل، خاصة وأن الاشعار الموجه للعارض والمدلى به من طرف المستأنف بملف النازلة ، لم يتضمن الا رغبة هذا الاخير في عدم التجديد. من جهة أخرى، فان المستأنف أدلى ابتداءيا ضمن الوثائق بنسخة من نموذج رقم 7 أنشأ أصل تجاري سنة 2006 بالمحل التجاري موضوع الدعوى، أي قبل ابرامه عقد الكراء مع العارض سنة 2012، وحيث ان هذه الوثيقة لن تفيد المستأنف في شئ أمام تنازله عن الحق في الكراء لفائدة العارض الذي أنشأ بدوره أصل تجاري بالعين المكراة ، و ان الحق في الكراء يعتبر من العناصر الاساسية للاصل التجاري وفق ما تنص عليه المادتين 79 و 80 من مدونة التجارة، مما يكون معه استئناف المستأنف مخالف لمقتضيات المواد 4 و 6 و 26 من القانون رقم 49.16، ملتصا بالحكم للعارض وفق ما جاء في هذه المذكرة.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسته 11/09/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 18/9/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنائه وفق المسطر أعلاه و تمسك بوجود الاتفاق على تحديد مدة الكراء و بانتهاء العلاقة الكرائية بانتهاء المدة اعمالا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين و تطبيقا لمقتضيات قانون الالتزامات و العقود و ليس للقانون 16-49.

و حيث لئن كان عقد الكراء الرابط بين الطرفين يشير فعلا الى تحديد مدته في ثلاث سنوات فانه يشير الى تعلقه بمحل تجاري و ان القانون 16-49 هو المطبق على النازلة وفق ما ذهب اليه الحكم المطعون فيه مادام انه بمقتضى المادة الرابعة من هذا القانون يستفيد المكثري من تجديد العقد متى اثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الأقل و هو ما يعتبر محققا في هذه النازلة لثبوت استغلال المحل منذ سنة 2012 حسب الثابت من عقد الكراء الرابط بين الطرفين و المؤرخ في 18/10/2012 و لتبليغ المكثري بالإنذار بالفسخ بتاريخ 23/09/2022 أي بعد مرور أكثر من سنتين المتطلبة قانونا مما يكون معه تبعا لذلك انهاء العقد خاضع للمادة 26 من نفس القانون التي تشترط توجيه الإنذار للمكثري يتضمن السبب و اجلا للإفراغ سيما و ان المكثري اصبح يستفيد من الحماية المقررة بموجب القانون 16-49 و ان كل شرط مخالف يعتبر باطلا مما يتبين معه ان ما تمسك به الطاعن من الاتفاق على انتهاء العلاقة الكرائية و على ضرورة اعمال مبدأ العقد شريعة المتعاقدين يعتبر مردودا و بالتالي تكون مقتضيات القانون 16-49 و خاصة المادة 7 منه التي تمنح للمكثري التعويض الكامل عند رغبة المكري في استرجاع محله الواجبة التطبيق و يكون تبعا لذلك الحكم المطعون فيه الذي نحى وفق هذا المنحى قد طبق القانون التطبيق السليم مما يتعين معه رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر .