

Local commercial abandonné : La compétence du juge des référés pour ordonner la reprise des lieux est fondée sur les règles générales de l'urgence et suppose la continuation du bail (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 60378	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6662
Date de décision 20241230	N° de dossier 2024/8225/6102	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux		Mots clés Urgence, Reprise des lieux, Renvoi de l'affaire, Référé, Loi n° 49-16, Local abandonné, Continuation du bail, Compétence du juge des référés, Bail commercial, Annulation de l'ordonnance d'incompétence, Action en récupération	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance d'incompétence, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de la procédure de récupération de locaux commerciaux abandonnés. Le premier juge avait décliné sa compétence au motif que les conditions spécifiques de l'article 32 de la loi n° 49-16, notamment la durée d'abandon, n'étaient pas réunies.

L'appelant soutenait que la compétence du juge des référés demeurait fondée sur le droit commun pour faire cesser un préjudice imminent. La cour retient que, bien que les conditions de la loi spéciale ne soient pas remplies, la demande reste soumise aux règles générales de la procédure d'urgence.

Elle juge que la procédure de récupération des locaux abandonnés a précisément vocation à s'appliquer lorsque la relation locative est toujours en cours, sans qu'il soit nécessaire de statuer au préalable sur la résiliation du bail. En conséquence, la cour infirme l'ordonnance entreprise et renvoie l'affaire devant le premier juge pour qu'il statue sur la demande.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الشركة ع.ر. بواسطة دافعها الأستاذ عفريت بناني إبراهيم بمقال استئنائي مؤدى عنه بتاريخ 09/12/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/10/2024 تحت عدد 6308 في الملف رقم 6565/8116/2024 و القاضي بعدم الاختصاص مع إبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل:

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

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن الشركة ع.ر. تقدمت بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 2024/10/30 والذي جاء فيه ان المدعى عليها تكتري منها المحل التجاري رقم 37 بالطابق 3 بعمارة ر. زاوية شارع بير انزران و زنقة ليبيا الدار البيضاء غير ان هذه الأخيرة لم تعد تترد على العين المكتراة منذ عدة اشهر فبقيت مغلقة حسب الثابت بمقتضى محضر معاينة، لذلك تلتمس الأمر باسترجاع المحل المذكور اليها.

و صدر الأمر المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة بكون الأمر الاستعجالي اعتبر أن شروط إعمال مقتضيات المادة 32 من القانون 49/16 غير متوفرة في نازلة الحال سيما شرط المدة المنصوص عليه بالقانون المذكور أن اللجوء إلى القضاء الاستعجالي في إطار ما يقتضيه القانون 49/16 يبقى استثناء القواعد و الحالات العامة الداعية الى تدخل القضاء الاستعجالي كلما توفرت العناصر الموجبة عقد الاختصاص له كحالة الاستعجال في رفع الضرر المحدق بأحد الأطراف إن في نازلة الحال، فإنها تتضرر كثيرا من تصرفات المكتري الذي حرماها من شقتها و مغادرتها لوجهة مجهولة مهملا للعين المكراة و أن غياب المكتري عن العين المكراة وعدم أدائه للواجبات الكرائية مع انعدام الصيانة لما قارب السنة، يستدعي تدخل القضاء وبصفة مستعجلة لحماية حقوق الأطراف عوض عرضه على مساطر قانونية ستتطلب منه الوقت والجهد الطويل و الكثير لاسترجاع حيازة لعقاره بغض النظر عن مسألة استخلاص الواجبات الكرائية التي تبقى شبه مستحيلة و أن القضاء الاستعجالي يبقى مختصا لرفع الضرر اللاحق بها في إطار إجراءاته الوقتية حفاظا على الحقوق و تكريسا لمبدأ التوازن في التعاقد عوض أن تبقى محرومة من شقتها لما سيقارب السنتين في حالة مسايرة طرح تعليل الأمر المطعون فيه بالاستئناف الحالي ، لذلك تلتمس إلغاء الأمر الاستعجالي، والقضاء من جديد بإفراغ المستأنف عليها هي ومن يقوم مقامها من المكتب رقم 37 بالطابق 3 بعمارة ر. بزواية شارع بير انزران و زنقة ليبيا بالدار البيضاء مع إرجاع حيازتها للعارضة وشمول الأمر بالنفاذ المعجل بقوة القانون وحفظ الحق في الصائر.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 25/12/2024 تقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 30/12/2024

محكمة الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الأمر خرق مقتضيات المادة 32 من القانون 49/16 ، بدعوى ان القاضي الاستعجالي استند في تعليقه إلى مقتضيات المادة 4 من القانون 16-49 للقول بعدم الاختصاص ، و الحال أنالقضاء الاستعجالي يبقى مختصا للبت في قضايا استرجاع حيازة المحلات المهجورة لرفع الضرر الحال حفاظا على حقوق الأطراف.

وحيث إنه حقا لئن كان شرط المدة المنصوص عليه في المادة 4 من القانون 49/16 غير محقق في الدعوى الماثلة كما جاء في تعليل الأمر المستأنف، مما لا محل معه للتمسك بمقتضيات المادة 32 من ذات القانون لأنه لا مجال لإعمالها، الا أن موضوع الطلب يبقى خاضعا للقواعد العامة و بالتالي يتعين البث في الدعوى في إطار المقتضيات العامة بعد سلوك المسطرة الخاصة المفروضة في مثل هذه الدعاوى دونما الحاجة للتحقق من إنهاء العلاقة الكرائية أولا كما جاء في تعليل الأمر المستأنف لأن سلوك مسطرة فتح المحلات المهجورة تستوجب (ان تكون العلاقة الكرائية لا زالت قائمة بين الطرفين) وفق ما أكدته محكمة النقض في قرارها عدد 154/2023 بتاريخ 02/03/2023 في الملف عدد 997/3/2/2021 المنشور في المنصة الرقمية للمجلس الأعلى للسلطة القضائية ،

وحيث ترتيبا على ما ذكر، يتعين الغاء الأمر المستأنف فيما قضى به من عدم اختصاص ، وإرجاع الملف للبت فيه طبقا للقانون.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : باعتباره و الغاء الأمر المستأنف و ارجاع الملف الى المحكمة مصدرته للبت فيه طبقا للقانون مع حفظ البت في الصائر