

Qualification du bail : le statut des baux commerciaux est écarté en l'absence de preuve d'une exploitation continue de deux ans ou du paiement d'un droit au bail (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65261	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5980
Date de décision 20221227	N° de dossier 2022/8206/5538	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Qualification du contrat, Baux		Mots clés Réformation partielle du jugement, Qualité à agir, Qualification du contrat de bail, pluralité de bailleurs, Loi n° 49-16, Exploitation continue de deux ans, Droit au bail, Condition d'application, Code des obligations et des contrats, Bail commercial, Application du droit commun	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant condamné un preneur au paiement de loyers mais rejeté la demande d'expulsion et déclaré irrecevable l'action de certains bailleurs, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions d'application du statut des baux commerciaux. Le tribunal de commerce avait écarté la demande d'expulsion et déclaré l'action de certains bailleurs irrecevable faute de qualité à agir. L'appelant soutenait que le bail, conclu avec une entité commerciale, devait être soumis à la loi 49-16 et que l'action de l'ensemble des bailleurs était recevable. La cour retient que, pour bénéficier du statut, le preneur doit justifier, en application de l'article 4 de la loi 49-16, d'une jouissance continue de deux ans ou du paiement d'un droit au bail. Faute de cette preuve, le contrat est régi par le droit commun du code des obligations et des contrats. Dès lors, l'injonction de payer signifiée à un local trouvé fermé est inefficace, le bailleur n'ayant pas respecté les formalités de signification subsidiaires prévues par le droit commun. La cour relève cependant que la présence des noms de tous les bailleurs sur l'acte de location suffit à établir leur qualité à agir. Le jugement est donc infirmé partiellement sur la seule recevabilité de l'action de l'ensemble des bailleurs et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت فوزية (م.) ومن معها بواسطة محاميهم بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 18/07/2022 ، يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط عدد 1287 بتاريخ 12/04/2022 في الملف عدد 121/8207/2022 ، القاضي في الشكل بعدم قبول الطلب الموجه من طرف ياسمينه (غ.) وعبد الواحد (غ.) وطلب الإفراغ وبقبول باقي الطلبات ، وفي الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدتهم مبلغ 54.000,00 درهم كواجبات كرائية عن المدة من يوليوز 2021 إلى دجنبر 2021 مع شمولها بالنفاذ المعجل ، وتحمله الصائر وبرفض باقي الطلبات .

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد أن الطاعنين فوزية (م.) ومن معها بلغوا بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الإستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة وأجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنفين فوزية (م.) ومن معها تقدموا بواسطة محاميهم بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالرباط مؤدى عنه بتاريخ 06/01/2022 ، عرضوا فيه أنهم يكرون المحل رقم 10 الكائن بالعمارة [العنوان] الرباط للمعهد (خ. ل. ت. م. ف. م. ش. ط.) ، وذلك بسومة شهرية قدرها 9000,00 درهم ، وأن المكترى امتنع عن أداء الواجبات الكرائية منذ شهر يوليوز 2021 إلى شهر دجنبر 2021 وجب فيها مبلغ 54.000,00 درهم ، مما حدا بهم إلى توجيه إنذار إليه مانحين له أجل خمسة عشر يوما للأداء ، وأن المفوض القضائي المكلف بتبليغ الإنذار وجد المحل المكترى مغلقا باستمرار رغم التردد عليه مرات متعددة طيلة شهر كامل ، ملتسبين الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتهم مبلغ 54.000,00 درهم عن الواجبات الكرائية الممتدة من شهر يوليوز 2021 إلى شهر دجنبر 2021 ، ومبلغ 5000,00 درهم كتعويض عن التماطل ، وبفسخ عقدة الكراء وإفراغ المدعى عليه من المحل المكترى رقم 10 الكائن بالعمارة [العنوان] بالرباط هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى في حق الممثل القانوني للمدعى عليها وتحمله الصائر ، ورافقوا مقالهم بنسخة مصادق عليها لعقد كراء وإنذار مع محضر إخباري .

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/04/2022 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف .

أسباب الاستئناف:

حيث يعيب الطاعنون الحكم عدم الإرتكاز على أساس قانوني سليم ، لأنهم مالكين للمدعى فيه وأنهم قاموا جميعا بالتوجه لدى السلطة المختصة من أجل المصادقة على عقد الكراء، وان الحكم المستأنف جانب الصواب في الوقت الذي قضى فيه بعدم قبول الطلب في مواجهة كل من ياسمينه (غ.) وعبد الواحد (غ.) بدعوى أن عقد الكراء لا يشملهم بالرغم من انه يتضمن أسمائهم ، وان الحكم المستأنف اعتبر بأن عقد الكراء يبقى خاضع للمقتضيات العامة والحال خلافا لذلك يبقى خاضع لمقتضيات قانون 16/49 والذي يطبق على المحلات التي يستغل فيها أصل تجاري، سيما وان العقد أبرم مع مؤسسة خصوصية تمارس نشاطا تجاريا، وبأن قواعد المسطرة المدنية تعتبر قواعد عامة لا تطبق في القانون الخاص 16/49 المتعلق بإفراغ المحلات التجارية. والتمس إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب لعدم ثبوت صفة عبد الواحد (غ.) وياسمينه (غ.) بالرغم من ثبوتها وإلغائه فيما قضى به من عدم قبول

طلب الإفراغ والحكم وفق المقال الإفتتاحي ، وأرفق المقال بنسخة حكم وشهادة ملكية وعقد كراء .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 20/12/2022 تخلف لها دفاع المستأنفين رغم التوصل بكتابة الضبط وتخلف المستأنف عليه رغم التوصل ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 27/12/2022 .

محكمة الإستئناف

حيث يتمسك الطاعنون بكون العقد الذي يربطهم مع المستأنف عليها يبقى عقد كراء تجاري يخضع لمقتضيات قانون 16/49 .

لكن ، حيث انه بصرف النظر عن كون المحل المكترى مخصص للإستعمال التجاري من عدمه، فإنه استنادا للمادة 4 من قانون 16/49 يستفيد المكترى من تجديد العقد متى أثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الأقل وان ما يعفيه من المدة المذكورة حسب ذات الفصل هو تقديمه بمبلغ مالي مقابل الحق في الكراء، وهو ما لم يثبته المستأنفون واستنادا للمادة 37 من القانون المذكور، فإنه تطبق مقتضيات قانون الإلتزامات والعقود على عقود الكراء التي لا تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في الباب الأول من نفس القانون ما لم تخضع لقوانين خاصة .

وحيث انه بخصوص ما يتمسك به الطاعنين من أن تبليغ الإنذار للمكترى يبقى خاضع لأحكام المادة 26 من قانون 16/49 ، فإنه طالما أن عقد الكراء لا يخضع لمقتضيات القانون المذكور، فإن المكترين مدعوون أثناء توجيه الإنذار بالإفراغ باحترام مقتضيات تبليغه حتى يرتب آثاره القانونية وهي المقتضيات المنصوص عليها في الفصول 37 و 38 و 39 من ق.ل.ع التي تلزم المكترى وقت رجوع التبليغ بملاحظة محل مغلق سلوك كافة الإجراءات القانونية البعدية لكي يعتبر التبليغ صحيحا ومنها التبليغ بواسطة البريد المضمون وبواسطة القيم وهي الأدوات القانونية التي نظمها المشرع والتي تسري على تبليغ الإنذار بالإفراغ الخاضع للمقتضيات العامة حتى يرتب آثاره القانونية .

وحيث انه بخصوص ما يتمسك به الطاعنون من عدم ارتكاز الحكم المستأنف على أساس قانوني سليم فيما قضى به من عدم قبول الطلب في مواجهة ياسمينة (غ.) وعبد الواحد (غ.) ، فإنه حقا بالرجوع لوثائق الملف، يلقى بأن المستأنفين المذكورين يعتبران من المكترين للمحل إلى جانب فوزية (م.) حسب الثابت من عقد الكراء المدلى به والذي يتضمن اسمهما، مما يتعين معه اعتبار الإستئناف جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب في مواجهة ياسمينة (غ.) وعبد الواحد (غ.) والحكم من جديد بقبول الطلب في حقهما وفي الموضوع بأداء المستأنف عليه للمستأنفين جميعا المبلغ المحكوم به وتأيبده في الباقي وتحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا ،علنيا وغيابيا

– في الشكل : .

– في الموضوع : باعتباره جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب في مواجهة ياسمينة (غ.) وعبد الواحد (غ.) والحكم من جديد بقبول الطلب في مواجهتهما وفي الموضوع بأداء المستأنف عليه للمستأنفين جميعا المبلغ المحكوم به وتأيبده في الباقي وتحميل المستأنف عليه الصائر.