

Bail commercial et congé pour usage personnel : le délai de forclusion de six mois pour l'action en validation court à compter de l'expiration du préavis accordé au preneur (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56503	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4133
Date de décision 20240725	N° de dossier 2024/8219/1375	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Reprise pour habiter, Baux		Mots clés Qualité à agir des héritiers, Préavis de trois mois, Point de départ du délai, Loi 49-16, Délai de forclusion, Congé pour usage personnel, Confirmation, Bail commercial, Aveu judiciaire, Action en validation de congé	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur, le tribunal de commerce avait validé un congé pour usage personnel. L'appelant contestait la recevabilité de l'action en validation, invoquant sa forclusion au regard de l'article 26 de la loi 49-16, ainsi que le défaut de qualité à agir des bailleurs, héritiers du contractant initial.

La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré de la forclusion en retenant que le délai de six mois pour agir ne court qu'à l'expiration du préavis de trois mois accordé au preneur, l'action introduite dans le délai global de neuf mois étant donc recevable. Sur la qualité à agir, la cour considère que la réponse du preneur au congé constitue un aveu de la relation locative avec les héritiers, les dispensant de justifier de leur qualité ou de leur titre de propriété.

Elle rappelle par ailleurs que le bailleur n'est pas tenu de prouver la réalité ou la gravité du motif d'usage personnel, la protection du preneur résidant dans son droit à indemnité. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به حميد (ب.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 1/02/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 3515 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 23/10/2023 في الملف عدد 2110/8207/2023 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 20/10/2022 وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بشارع محمد الزرقطوني رقم 136 الخميسات وبتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات .

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن ورثة الحسان (ب.) تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/06/2023 عرضوا من خلاله أن المدعى عليه اكترى المحل التجاري من المرحوم الحسان (ب.) يستعمله لبيع الملابس بسومة شهرية قدرها خمسمائة درهم، وأنهم وجهوا له إنذارا من أجل الإفراغ للاحتياج والاستعمال الشخصي في إطار المادة 26 من القانون رقم 16/49 توصل به شخصيا بتاريخ 20/10/2022 ، وأنهم في أمس الحاجة للمحل لاستغلاله بصفتهم الشخصية ملتزمين بالحكم بالمصادقة على الإنذار والحكم بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين، وإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من التجاري الكائن بعنوانه أعلاه، مع النفاذ المعجل وتحمله الصائر، وأرفقوا المقال بإنذار مع محضر تبليغه وجواب على إنذار .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 16/10/2023 أجاب من خلالها من حيث الشكل بأن المدعين لم يثبتوا صفتهم ومصالحتهم في الدعوى بالإدلاء بحجة قانونية تفيد تملكهم للعقار موضوع طلب الإفراغ، ومن حيث الموضوع بكون المدعين لم يثبتوا احتياجهم للمحل التجاري بحجة قانونية، وأن غايتهم هي إفراغه من أجل كراء العقار بسومة كرائية أكثر من السومة الحالية ، ملتصقا في الشكل بالحكم بعدم قبول الدعوى، وفي الموضوع بالحكم برفض الطلب وتحمل المدعين الصائر .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه حول خرق القانون وخاصة الفترة الرابعة من المادة 26 من القانون رقم 16/49 فبرجوع المحكمة للحكم المطعون فيه بالاستئناف عندما قضى بالمصادقة على الإنذار المبلغ له بتاريخ 20/10/2022 بعد مرور أكثر من ستة أشهر المحددة بصريح النص والتي جعلت أجل الستة أشهر هو أجل لسقوط الحق في طلب المصادقة على الإنذار بعد مرور أجل الستة أشهر تكون قد خرقت القانون و لم تطبقه تطبيقا سليما واعتبارا لذلك فإنه يناسب القول والحكم بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي بالحكم بعدم قبول الطلب، وحول خرق مقتضيات الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية فبرجوع المحكمة إلى المقال الافتتاحي لدعوى المستأنف عليهم فهو مخالف لمقتضيات الفصل 32 لعدم تضمينه لموطن ومحل إقامة المدعين و الذي جعلته المادة المذكورة شرطا لقبول الدعوى مما يتعين معه الدعوى للعلة المذكورة وأنه و طبقا للمادة 1 من قانون المسطرة المدنية فإنه لا يصح التقاضي إلا ممن له الصفة و الأهلية و المصلحة لإثبات حقوقه، وأن القاعدة الشرعية

القائلة الدعوى لميت أو عليه لا تكون مسموعة شرعا إلا بعد إثبات موته و الإدلاء بعدة إرائته قرار محكمة النقض عدد 1995 المؤرخ في 06/07/2005 ملف مدني عدد 1783/1/3/2004 "حقا فقد جاء في لامية الزقاق ومن يدع حقا لميت ليثبتن له الموت و الوراثه لتفصلا و مقال الإدخال المؤرخ في مادام المطلوب ضده قام بإصلاح المسطرة مكتفيا بإدخال الورثة حسب 11/11/2002 دون الإدلاء بإرائته الهالك عبد القادر (ر). لإثبات صفة الورثة المدخلين في الدعوى عملا بالقاعدة الشرعية الدعوى لميت أو عليه لا تكون مسموعة شرعا إلا بعد إثبات موته و الإدلاء بعدة إرائته و المحكمة لما أصدرت قرارها على النحو المذكور تكون قد خرقت مقتضيات الفصل الأول من ق م م المستدل به و عرضت قرارها للنقض ، وبخصوص نقصان التعليل الموازي لانعدامه دفع في مذكرته الجوابية بأن المستأنف عليهم لم يثبتوا صفتهم ومصالحتهم في الادعاء بحجة قانونية تفيد تملكهم للعقار موضوع طلب الافراغ وردت المحكمة الابتدائية هذا الدفع بعله أنه لا يشترط في الطرف المكثري أن يكون مالكا للعقار وأن عدم إدلاء المدعين بما يفيد تملكهم للعقار لا ينفي صفتهم كمكثرين، وأنه من جهة ثانية فإن العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين بمقتضى الجواب على الانذار الموجه من المدعى عليه إلى المدعين استنادا لمقتضيات الفصل 407 من قانون الالتزامات والعقود، وأن التعليل المذكور هو تعليل مخالف للقانون باعتبار أن مناط دعوى المستأنف عليهم هو افراغه من المحل موضوع الانذار، وأن المستأنف عليهم يدعون قيام العلاقة الكرائية بين مورثهم وبينه وأنهم لم يدلوا بإرائته تفيد علاقة القرابة مع مورثهم باعتبار أن منهم من هو ابن محمد ومنهم من هو ابن حماد وكيف له وللحكمة أن تتأكد من تملك وانتقال الملك من مورث المدعين إليهم كما يزعمون خاصة أن مورثهم هو المرحوم الحسان (ب). وليس محمد أو احمد وأن اعتبار المحكمة الجواب على الانذار بمثابة اقرار من طرفه بوجود العلاقة الكرائية فهو لا يمكن اعتباره اقرارا بأن المستأنف عليه هم المكثرين و هم ورثة المرحوم الحسان (ب). و بتملك المدعين للعقار موضوع طلب الافراغ، واعتبارا لذلك فإنه يناسب القول والحكم بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب ، وأن الحكم الابتدائي صدر مجانيا للصواب عندما اعتبر على أن طلب المستأنف عليهم طلب مؤسس على المادة 7 من قانون 16-49 إلا أنه وبالمقابل فالمادة 27 من نفس القانون تلزم المحكمة من التحقق من السبب المبني عليه الانذار وإلا قضت برفضه، وأوضح على أن رغبة المستأنف عليهم ليست هي استعمال المحل بصفة شخصية ولم يحدوا من الذي يرغب في استغلاله بصفة شخصية خاصة أنهم كثر وهو الدليل على أن المستأنف عليهم لا يرغبون في استغلاله بصفة شخصية وإنما يرغبون ببيع العقار باعتبار موقعه التجاري لسعره المرتفع نأو إعادة كرائه بسومة مرتفعة، وأن المستأنف عليهم لم يثبتوا بأي حجة مقبولة صحة السبب المبني عليه طلب الإفراغ حتى يتم قبول هذا الطلب واعتبارا لذلك فإنه يناسب القول والحكم بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب أساسا واحتياطيا والحكم برفضه وتحميل المستأنف عليهم الصائر ، وأرفق المقال بنسخة من الحكم المستأنف .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 18/07/2024 حضر نائب المستأنف و تخلف المستأنف عليهم رغم التوصل فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 25/07/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن الإنذار موضوع النازلة المبلغ للمستأنف بتاريخ 20/10/2022 مبني على سبب الاستعمال الشخصي ، وأنه طبقا للمادة 26 من قانون 49.16 فإنه يسقط حق المكثري في طلب المصادقة على الإنذار بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكثري في الإنذار وهو ما معناه أنه للقول بسقوط دعوى المصادقة على الإنذار للسبب المذكور يجب أن ينصرم الأجل الأول الممنوح للمكثري للإفراغ لسبب الاستعمال الشخصي والذي هو ثلاثة أشهر ثم بعد ذلك مرور الأجل الثاني الذي هو 6 أشهر عن مرور الأجل الأول أي ما مجموعه 9 أشهر وأن تكون الدعوى الرامية الى المصادقة عليه قد تم تقديمها في 21/7/2023 و الحال أنه بالإطلاع على المقال الافتتاحي للدعوى تبين من خلال تاشيرة كتابة الضبط أنها كانت بتاريخ 15/6/2023 أي قبل مرور المدة المذكورة وبالتالي تكون الدعوى قد قدمت داخل الأجل المقرر قانونا بخلاف ما أثاره الطاعن .

وحيث إنه طالما أن المستأنف قد أجاب على دعوى الطرف المستأنف عليه خلال المرحلة الابتدائية فإنه لم يتضرر من عدم الإشارة الى

محل اقامة الطرف المذكور عملا بقاعدة لا بطلان بدون ضرر ، كما أن المستأنف ومن خلال جوابه على الإنذار موضوع المنازلة أقر بأنه يكتري المحل من الطرف المستأنف عليه وبالتالي فإنه لا مجال لاثارة مسألة تملك الطرف المذكور للمدعى فيه لأن الأمر يتعلق بعلاقة كرائية كانت بداية مع المورث ثم انتقلت بعد ذلك الى ورثته الذي أقر الطاعن بصفته تلك كطرف مكري ، ولأن الاقرار يعد من وسائل الاثبات المقرر قانونا ويتأتى في مقدمتها ويعفي من تقرر لصالحه من الاثبات ولا يمكن الرجوع فيه ، كما أن تأسيس الإنذار على سبب الاستعمال الشخصي هو حق مخول للمكري دون تكليفه بإثبات السبب المذكور أو جديته مادام أنه سيمنح المكثري تعويضا عن ضرر الإفراغ .

وحيث إنه تبعا لذلك يبقى ما قضى به الحكم المستأنف جاء مصادفا للصواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .
وحيث إنه يتعين ابقاء الصائر على المستأنف .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.