

Bail commercial : La résiliation amiable du contrat met fin au droit d'occupation de la société preneuse, un bail verbal ultérieur conclu avec son gérant à titre personnel ne pouvant justifier son maintien dans les lieux (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56763	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4379
Date de décision 20240924	N° de dossier 2024/8205/3041	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux	Mots clés Résiliation amiable, Occupation sans droit ni titre, Irrecevabilité en appel, Gérant de société, Extinction du contrat, Expulsion, Engagement personnel du gérant, Confirmation du jugement, Bail verbal, Bail commercial, Appel en cause		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un preneur commercial, la cour d'appel de commerce examine les effets d'une résiliation amiable de bail face à l'allégation d'un bail verbal postérieur. Le tribunal de commerce avait retenu l'occupation sans droit ni titre et ordonné l'expulsion. L'appelant soutenait que la résiliation écrite était privée d'effet par la conclusion concomitante d'un bail verbal avec son représentant légal agissant à titre personnel. La cour déclare d'abord irrecevable la demande d'intervention forcée de ce dernier, comme étant nouvelle en appel au visa de l'article 143 du code de procédure civile. Sur le fond, elle retient que l'acte de résiliation amiable a définitivement mis fin à la relation contractuelle avec la société preneuse, rendant son maintien dans les lieux illégitime. La cour juge qu'un bail verbal postérieur, à le supposer établi avec le représentant légal de la société, l'aurait été à titre personnel et ne saurait en aucun cas constituer un titre d'occupation pour la personne morale elle-même. Le jugement ordonnant l'expulsion est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت المستأنفة بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 20/05/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 4049 الصادر بتاريخ 05/12/2023 عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 3551/8207/2023 والقاضي في منطوقه: في الشكل: بقبول الدعوى. في الموضوع: بإفراغ المدعى عليها من المحل التجاري الكائن بحي العلويين شارع القدس رقم 37 MAG S2 تمارة هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها وبتمثيلها الصائر وبرفض باقي الطلب.

في الشكل :

حيث انه بخصوص مقال الادخال فانه لم يتم تقديمه الا خلال المرحلة الاستئنافية مما يجعله واقعا ضمن دائرة المنع المحدد في الفصل 143 من ق م م وغير معني بالاستثناءات الواردة به (قرار صادر عن محكمة النقض رقم 181 بتاريخ 15/3/2022 في الملف المدني رقم 197/1/3/2020) مما يتعين معه التصريح بعدم قبوله

بالنسبة للاستئناف

حيث تم تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 07/05/2024 وبأدلت الى استئنافه بتاريخ 20/05/2024، أي داخل الاجل القانوني.

وحيث إن الاستئناف قدم مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان السيد صلاح الدين (ب.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالرباط، والذي يعرض من خلاله أنه كان يكري للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بعنوانها أعلاه، وانهما اتفقا رضائيا على فسخ عقدة الكراء الا ان المدعى عليها رفضت تسليم مفاتيح المحل له وظلت تستغله بدون سند ولا قانون والتمس لأجل ذلك الحكم عليها بإفراغ المحل المكترى هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتمثيلها الصائر. وارفق المقال بعقد كراء وعقد فسخ عقدة كراء.

وحيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم الابتدائي جانب الصواب في مجموعة من النقط ذلك ان العارضة بالفعل كانت تكتري المحل التجاري المذكور وانها فسخت عقد الكراء ويتبين من عقد الفسخ انه دون به اتفاق الفسخ بين العارضة والمستأنف عليه دون تحديد هل تم ارجاع المحل وافراغه ام لا وأنه في حقيقة الأمر فالمكري قام بفسخ عقد الكراء المبرم مع العارضة بسبب رغبة الممثل القانوني لها من اجل حلها وتصفيتها الا انه تم ابرام عقد شفوي في نفس الوقت مع المدخل في الدعوى السيد حسن (ك.) بصفته الشخصية وبقي يمارس نفس النشاط الممارس بالمحل المذكور منذ تاريخ 08/04/2019 الى غاية يومه كما انه يؤدي الوجيبة الكرائية باستمرار بصفته الشخصية على اعتبار انه المكري الجديد للمحل الى غاية 30/10/2023 بعد امتناع المستأنف عليه التوصل بالوجيبة الكرائية وانه استغل عقد الفسخ من أجل صناعة الطرد للاحتلال والافراغ وتنفيذه على العارض بسوء نية وبدون

موجب حق وأن استغلال المحل وأداء الواجبات الكرائية من طرف المدخل في الدعوى السيد حسن (ك.) الى غاية تاريخه كانت دائما على مرأى ومسمع الشهود السيد علي (ه.) والسيد أيوب (ب.) وهما مستعدان للإدلاء بشهادتهم وبذلك يكون طلب المدعي بإفراغ المدعى عليها غير مؤسس لذلك تلتزم العارضة الغاء الحكم الابتدائي والحكم تصديا برفض الطلب واحتياطيا باجراء بحث في الموضوع واستدعاء اطراف الدعوى والمدخل في الدعوى والشهود للوقوف عند حقيقة الامر وفي طلب الادخال ادخال السيد حسن (ك.) في الدعوى للتأكد من المكري الحالي للمحل المذكور ابتداء من تاريخ 08/04/2019.

وارفق المقال بنسخة حكم وطى التبليغ واشهادين.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 10/09/2024 جاء فيها أن المستأنفة تؤكد وتقر أنها قامت بفسخ عقد الكراء المبرم بينها وبين العارض وأن ادعائها كونها ابرمت عقد شفوي مع المدخل في الدعوى ادعاء غير صحيح ولا أساس له من الصحة من الناحية القانونية والواقعية ويعوزه الاثبات وبخصوص ادخال الغير في الدعوى انه من شروط ادخال الغير في الدعوى توفر الخصومة بين المدعى عليه والمطلوب إدخاله وان يكون موضوع الخصومة هو الحق المدعى به وأن يقدم طلب الادخال لدى محكمة الدرجة الأولى لذلك يلتمس العارض تأييد الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الاستئناف شكلا واحتياطيا من حيث الموضوع الحكم برفض الطلب.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 10/09/2024 الفى بالملف مذكرة لدفاع المستأنف عليه وتخلف دفاع المستأنفة فتقرر اعتباره جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 24/09/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة اوجه استئنافها تبعا لما سطر اعلاه .

وحيث تمسكت المستأنفة بكون سند تواجدها في المحل موضوع الدعوى يرجع الى العلاقة الكرائية التي تربط ممثليها القانوني بصفته الشخصية مع المكري المستأنف عليه بناء على عقد كراء شفوي وادلت بإشهادين لكل من علي (ه.) وأيوب (ب.) مصححي الامضاء في 16/5/2024 لتأكيد ذلك.

لكن وحيث انه بالرجوع الى وثائق الملف ومستنداته يتضح ان العلاقة الكرائية بين الطرفين المستأنفة والمستأنف عليه قد انتهت بفعل عقد فسخ كراء مصحح الامضاء في 8/4/2019 وبالتالي فان استمرار المستأنفة في حيازة المحل التجاري موضوع الدعوى وبعد تاريخ فسخ الكراء يعد مخالفا للقانون، وان ما تمسكت به بشأن وجود عقد كراء آخر يبقى غير مبني على أساس، ذلك أن العقد الشفوي المزعوم وعلى فرض ان المسمى حسن (ك.) ابرمه مع المستأنف عليه فان ذلك كان بصفته الشخصية وليس بصفته ممثلا قانونيا للشركة المستأنفة، ولا يمكن ان يؤثر على صحة عقد الفسخ المذكور كما أنه لا يبرر سند تواجدها، وتبعا لذلك يكون الحكم المستأنف الذي قضى بإفراغها من المحل التجاري موضوع الدعوى بعلّة الاحتلال بدون سند مصادفا للصواب و يتعين تأييده وإبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل: عدم قبول مقال الادخال وقبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.