

Bail commercial : l'action en validation du congé est soumise au délai de forclusion de six mois prévu par l'article 26 de la loi n° 49-16 (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 55599	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3376
Date de décision 20240612	N° de dossier 2024/8225/2333	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Forclusion, Baux		Mots clés Substitution de motifs, Rejet de l'appel, Qualité à agir, Immeuble menaçant ruine, Forclusion, Délai de six mois, Congé, Confirmation de l'ordonnance, Bail commercial, Action en validation du congé	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé ayant rejeté une demande d'expulsion d'un local commercial pour cause de péril, la cour d'appel de commerce examine la recevabilité de l'action du bailleur. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande au motif que le bailleur, acquéreur du bien aux enchères, ne justifiait pas de sa qualité de propriétaire faute d'inscription de son titre sur les registres fonciers.

Devant la cour, l'appelant soutenait avoir depuis régularisé sa situation en procédant à l'inscription de son droit de propriété, rendant ainsi sa demande recevable. La cour d'appel de commerce, tout en constatant la régularisation de la qualité à agir de l'appelant, relève d'office un moyen de forclusion.

Elle retient que l'action en validation de l'avis d'éviction a été introduite plus de six mois après l'expiration du délai accordé au preneur, en violation des dispositions de l'article 26 de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux. Le droit du bailleur de solliciter l'expulsion est par conséquent jugé forclos.

Par substitution de motifs, la cour confirme l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a rejeté la demande.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد زهير (ع.) بواسطة نائبه بمقال استثنائي مؤدى عنه بتاريخ 22/03/2024 يستأنف بمقتضاه الأمر عدد 21 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/01/2024 في الملف عدد 1483/8101/2023 القاضي برفض الطلب مع إبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبية أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الأمر المطعون فيه أن المدعي السيد زهير (ع.) تقدم بواسطة نائبه بمقال استعجالي لدى المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنه مالك للمنزل المشيد فوق القطعة الأرضية المسماة حليلة الكائن بزقة فلسطين وزاية شارع محمد الزرقطوني بالخميسات بمقتضى محضر شراء عقار بالمزاد العلني وان المحل يتكون من طابق سفلي به 04 مراتب ومحل سكن به 02 غرف وفناء ومرحاض وطابق اول به سكن ب 2 غرف ومطبخ ومرحاض وسطح والمحل يعتبر من البنائيات الآيلة للسقوط، وان العارض سبق له ان استصدر قرارا جماعيا رقم 07 بتاريخ 22/12/2022 بشأن هدم بناية الآيلة للسقوط وان المدعى عليه يتواجد بالدكان رقم 85 زقة فلسطين الخميسات التي كان يكتريها والده المرحوم محمد (ح.) حسب اعترافه بحيازة وحسب مذكرتهم الجوابية، فوجه له انذار بواسطة المفوض القضائي، ملتصقا بالحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه ومن أمتعه من الدكان المذكور لمكون المحل آيل للسقوط مع النفاذ المعجل والصائر والإكراه البدني في الأقصى.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه المدلى بها بجلسة 04/12/2023 أكد من خلالها على دفع سبقية البت لكون الطالب سبق له ان تقدم بنفس الموضوع ولنفس الاطراف صدر بشأنه حكم عدد 144 ملف عدد 839-8101-2023 قضى بعدم قبول الطلب بعد ثبوت ان المكتري هو والد العارض الهالك محمد (ح.) ومن حيث صفة المدعي فان الطالب ادلى بعقد شراء عقار بالمزاد العلني لإثبات صفته بينما الأمر يتعلق بعقار محفظ لديه رسم عقاري عدد 34685/راء لا زال في اسم البائعين ورثة لحسن (ق.) بالنسبة، مما تكون صفته في الدعوى غير ثابتة في النازلة طبقا لقانون التحفيظ العقاري في المادة 66 وان شهادة ملكية في اسم العربي (ب.) ومن معه وأيضا محضر التنفيذ يشير إلى الرسم العقاري المذكور ومن حيث عدم جدية طلب وبطالان الإنذار وعدم قانونية أساسه، فان المراسلة المعتمدة كأساس للإنذار لم تحدد أجزاء العقار موضوع المعاينة ولا تعتبر قرارا إداريا بالهدم فضلا عن كونه مستغلا لأصل تجاري نيابة عن الورثة لم يسبق ان توصل بأي قرار من الجهة المسؤولة إداريا بشأن الهدم و ان كون البناية آيلة للسقوط غير ثابتة وغير واقعية وفق ما هو موجود على ارض الواقع لكون لا احد توصل بقرار الهدم من جميع الجيران رغم ان الحي بكامله يعرف نفس التصميم ونفس نوع وشكل البنائيات والقرار مخالف للقانون رقم 94.42 المتعلق بالبنائيات الآيلة للسقوط وعملية تجديد الحضري الصادر بتاريخ 27 ابريل 2013 مما يكون السبب المؤسس عليه الإنذار بعيد عن القانون والواقع وغاية حرمانه من التعويض المستحق عن الإفراغ، ويتمسك أيضا بمقتضيات المادة 13 من قانون 49-16 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وانه يعبر عن رغبته للرجوع للمحل في حال الحكم بالإفراغ بعد إصلاحه أو بناء بناية جديدة كما يتمسك بالتعويض عن فقدان الأصل التجاري ويطلب طبقا للفقرة الأخيرة من المادة المذكورة تحديد تعويض احتمالي عن فقدان الأصل التجاري في حال حرمانه، ملتصقا أساسا

عدم قبول الطلب واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة عقارية عن المحل موضوع الإفراغ.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الأمر المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الأمر المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن العقار الآيل للسقوط قد كان موضوع مسطرة البيع بالمزاد العلني وأن المالك السابقين قد أهملوا هذا العقار لدرجة أنه قد فقد متانته وقوته، كما أن الطاعن اشترى العقار على حالته بعدما رضى عليه البيع بالمزاد العلني، وبالتالي فهو غير مسؤول عن حالة العقار ودرجة صيانه قبل ذلك وإنما مسؤول عن درجة الخطورة التي يشكلها على مستغليه وعلى الجيران والأشخاص المارين بجانبه، وأن الطاعن باشر هذه المسطرة بمجرد أن تحوز العقار من المحكمة حيازة مادية وحتى قبل أن يتحوزه حيازة قانونية، كما أن المحكمة لم تستشعر مدى خطورة تدهم العقار فوق رؤوس ساكنيه ولم تقدر وثائق البيع الرسمية الصادرة عن المحكمة حينما اعتبرت الطاعن غير ذي صفة في رفع هذه الدعوى، وقد استكمل هذا الأخير إجراءات التسجيل والتقييد بالمحافظة العقارية فأصبح البيع مقيدا باسمه والعقار في ملكه حسب شهادة الملكية حديثة التاريخ، وبالتالي فإن ما ذهب إليه المحكمة من كون الصفة غير ثابتة في حق الطاعن والمسطرة معيبة هو اتجاه غير سليم وقد كان على المحكمة على الأقل أن تنذره بتصحيح المسطرة قبل أن تقضي بعدم قبول الدعوى، فضلا عن أن شهادة الملكية في اسمه يجعل صفته ثابتة وأن الوثائق الخاصة بوضعية العقار ووثائق سليمة طالما أنها لم تكن موضوع منازعة من طرف المستأنف عليه، لهذه الأسباب يلتمس إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم وفق الملتزمات المضمنة بمقاله الافتتاحي وذلك بإفراغ المستأنف عليه من العقار المدعى فيه وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وبجلسة 05/06/2024 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية جاء فيها أن المستأنف أقر بتقييد شراءه عن طريق المزايدة العلنية بالسجل العقاري أي أن صفته كانت غير ثابتة في المرحلة الابتدائية وإن مجرد إصلاحها في المرحلة الاستئنافية لا يعطي له الحق بالاستئناف لأنه سيضيع بذلك مرحلة من مراحل التقاضي على العارض. بالإضافة إلى أنه إذا كانت صفته أصبحت ثابتة في الملف، فإن صفة العارض غير ثابتة لأنه مجرد وارث أما العلاقة الكرائية وفق الوثائق المدلى بها فكانت بين المالكين السابقين ومورث العارض المسمى قيد حياته "محمد (ح)". كما أن المستأنف تقدم باستئنافه ثم تقدم في نفس الوقت بدعوى أمام المحكمة التجارية الابتدائية بالرباط في مواجهة ورثة (ح.) في شخص الوارث الحاضر جلال (ح.) فتح لها ملف عدد 685/8101/2024 لازال راجعا مما يعتبر منه إقرارا بصفة الورثة في دعوى الإفراغ وليس العارض جلال (ح.)، وبالتالي يعد إقرارا منه بأن العارض ليس هو المكتري بل ورثة الهالك محمد (ح.)، ملتمسين تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وفي حالة إلغائه التصريح بعدم قبول الدعوى.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 05/06/2024 ألقى بالملف بمذكرة جوابية للأستاذ المقدمي في حين تخلف الأستاذ العرفاوي، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 12/06/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بأوجه الاستئناف المشار لها أعلاه

وحيث أنه بخصوص الوسيلة المتمسك بها من طرف الطاعن من كونه استكمل إجراءات التسجيل و التقييد بالمحافظة العقارية فأصبح البيع مقيدا باسمه و العقار في ملكه حسب شهادة الملكية حديثة التاريخ المرفقة صحبته وأنه كان يجب على المحكمة الابتدائية إنذاره من أجل تصحيح المسطرة قبل أن تقضي بعدم قبول الدعوى. فإنه و لئن اثبت صفته في ملكية العقار إلا أنه يرجوع المحكمة الى الانذار المؤسس عليه طلب الافراغ اتضح لها انه بلغ للمستأنف عليه بتاريخ 02/03/2023 وان دعوى الافراغ قدمت ابتدائيا بتاريخ 20/10/2023 أي بعد مرور أكثر من ستة اشهر .

وحيث ان المادة 26 من قانون رقم 49/16 نصت على انه يسقط حق المكري في طلب المصادقة على الإنذار بمرور ستة اشهر من تاريخ

انتهاء الاجل الممنوح للمكتري في الإنذار .

وحيث انه اعتبارا لما ذكر يبقى من ما تمسك به الطاعن غير ذي أساس قانوني سليم ويتعين رده وفي المقابل يبقى الامر المطعون فيه بقضائه برفض الطلب قد صادف الصواب وموجبا للتأييد بعللة أخرى.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأبيد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.