

Bail commercial : le bailleur est forclos à demander la validation du congé s'il n'agit pas dans les six mois de l'expiration du délai accordé au preneur (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68981	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 146
Date de décision 20200115	N° de dossier 2019/8206/5360	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Forclusion, Baux		Mots clés Loi n° 49-16, Forclusion, Délai de six mois, Déchéance du droit du bailleur, Congé pour démolition et reconstruction, Confirmation du jugement, Bail commercial, Action tardive, Action en validation du congé	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande de validation de congé pour démolition et reconstruction, la cour d'appel de commerce écarte les débats relatifs à la durée du droit de propriété du bailleur, motif retenu par les premiers juges. La cour relève d'office la forclusion de l'action du bailleur.

Elle rappelle qu'en application de l'article 26 de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux, l'action en validation du congé doit être introduite dans un délai de six mois à compter de l'expiration du délai accordé au preneur dans l'acte. Ayant constaté que le bailleur avait saisi le tribunal après l'expiration de ce délai, la cour juge sa demande irrecevable.

La cour retient que la déchéance du droit du bailleur a pour corollaire le maintien du droit du preneur au renouvellement de son bail, conformément à l'article 6 de la même loi. Par cette substitution de motifs, la cour d'appel de commerce confirme le jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة دفاعه بتاريخ 28/10/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 309 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/01/2018 ملف عدد 11158/8206/2017 والقاضي بعدم قبول الطلبين الاصيلي والمضاد وتحميل رافع كل طلب مصاريفه.

حيث انه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعن .

وحيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة واداء واجلا ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 29/11/2017، و الذي تعرض فيه أن المدعى عليه يكتري منها المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الجديدة و المعد لبيع العقاقير، و أنها ترغب في هدم العقار و إعادة بنائه نظرا لتقادم البناء و تداعيه، فوجهت للمدعى عليه إنذارا بالإفراغ توصل به بتاريخ 06/12/2016 و أذرتة بالإفراغ داخل أجل ستة أشهر ، و سلك مسطرة الصلح التي صدر محضر بعدم نجاحها.

و التمس المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 06/12/2016 و الحكم بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الجديدة مع تحميله الصائر.

و بجلسة 20/12/2017 أدلى نائب المدعية بمذكرة أرفقها بنسخة من الإنذار مع محضر تبليغه، و صورة من شهادتي الملكية، و صورة من رخصة البناء و من تصميم البناء.

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد التي تقدم بها المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 27/12/2017 ، و التي عرض فيها أنه يكتري المحل من السيدة نجية (ب.) و توصل بإنذار بالإفراغ من المدعية، و أن الإنذار و مقال الدعوى يتحدث عن المحل رقم [العنوان] في حين أنه يكتري المحل رقم [العنوان]، و أن المدعية لم تثبت تملكها للعقار الذي توجد به المحلات لمدة سنة على الأقل، و أنه و طبقا لمقتضيات المادة 9 من القانون رقم 49.16 يحتفظ بحقه في الرجوع إلى المحل الذي يكتريه.

و التمس الحكم بعدم قبول الطلب الأصلي، و في الطلب المضاد الإشهاد بأنه يرغب في تجديد عقد اكراء المحل التجاري، و احتياطيا الحكم له بتعويض احتياطي كامل.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه المستأنف وجاء في أسباب استئنافها ان العارضة تقدمت بطلب من أجل الافراغ للهدم واعادة البناء وعززت طلبها بشهادة ملكية العقار كما ادلت بقرار عدد 288 بمثابة رخصة للبناء صادرة عن الجماعة الحضرية بالجديدة مؤرخة في 25/04/2017 تتضمن بناء عمارة تتكون من طابق ارضي وسفلي وطابقين , كما ادلت بتصميم بناء يخص العمارة المراد تشييدها, كما تضمنت رخصة البناء ان العارضة تقدمت بطلبها الرامي الى الهدم واعادة البناء

صادرة عن الجماعة الحضرية بالجديدة بتاريخ 15/11/2016 , وهي كلها وثائق تثبت ان العارضة تملك المحل موضوع طلب الافراغ لمدة أكثر من سنة. وان العمل القضائي استقر على ان طلب الافراغ للهدم واعادة البناء لا يتطلب الا اثبات جدية السبب بالتصميم ورخصة البناء التي تبقى مثبتة لجدية السبب بصرف النظر عن تاريخ اصدارها , فضلا عن كون المكثري لم يثبت ان الجهة المانحة لها قد سحبتها أو الغتها. وانه مادامت مقتضيات المواد 09/18/26 من قانون رقم 16/49 متوفرة في النازلة , فإن السبب المؤسس عليه الانذار موضوع الطلب يبقى صحيحا وجديا , وان الفصل 09 حدد التعويض المستحق للمكثري في قيمة كراء ثلاث سنوات

وان نفس المحكمة سبق لها قضت وفي نفس النازلة بين العارضة ومكثرين آخرين وبناء على نفس الوقائع والوثائق بالإفراغ للهدم وإعادة البناء وأنها أحكام أصبحت نهائية بمقتضى قرارات قضت بتأييد الاحكام وتم تنفيذها .

ملتصا الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بالمصادقة على الانذار للهدم واعادة البناء المؤرخ في 02/12/2016 والمتوصل به من قبل المدعى عليه بتاريخ 06/12/2016 والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليه وكل من يقوم مقامه من المحل الكائن بشارع [العنوان] الجديدة والمعد لبيع الملابس الجاهزة وتحميل المستأنف عليه الصائر

مدليا بنسخة من الحكم المطعون فيه وصور احكام وصور قرارات استئنافية وصور محاضر تنفيذ

وبناء على جواب نائب المستأنف عليه والذي جاء فيه ان الحكم الابتدائي قضى بعدم قبول الدعوى لكون المدعية لم تدل بما يفيد تملكها للعقار موضوع طلب الافراغ لأكثر من سنة. وان المدعية ادلت بشهادة ملكية مؤرخة في 26/04/2017 والانذار بلغ بتاريخ 05/12/2016 مما يعني ان المستأنفة لم تحترم الفصل 09 من القانون رقم 16/49

ملتصا تأييد الحكم الابتدائي

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 08/01/2020 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 15/01/2020

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت المستأنفة بكون الحكم قضى بعدم قبول طلبها الرامي الى الافراغ للهدم واعادة البناء لكونها لم تدل بما يفيد تملكها للعقار لأكثر من ثلاث سنوات , والحال انها ادلت بشهادة ملكية اضافة الى ان رخصة البناء تضمنت الاشارة الى كونها تقدمت بطلب رام الى الهدم واعادة البناء بتاريخ 15/11/2016 , الا انه وبغض النظر عن صحة ما تمسكت به من عدمه , فإنه بالاطلاع على الانذار موضوع الدعوى يتضح انه بلغ للمستأنف عليه بتاريخ 06/12/2016 , في حين ان الدعوى قدمت بتاريخ 29/11/2017 . وانه بالرجوع الى المادة 26 من القانون رقم 16/49 يتضح انها تنص على ما يلي: يسقط حق المكثري في طلب المصادقة على الانذار بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الاجل الممنوح للمكثري في الانذار . وانه بالنظر لكون الطرف المستأنف لم يتقدم بالدعوى الا بعد مرور ازيد من ستة اشهر على تاريخ انتهاء الاجل الممنوح للمكثري في الانذار , فإن حقه في طلب المصادقة يكون قد سقط. خاصة وان المادة 6 من القانون رقم 16/49 تنص على ما يلي: يكون المكثري محقا في تجديد عقد الكراء متى توفرت مقتضيات الباب الاول من هذا القانون, ولا ينتهي العمل بعقود كراء المحلات والعقارات الخاضعة لهذا القانون الا طبقا لمقتضيات المادة 26 بعده, ويعتبر كل شرط مخالف باطلا.

وحيث انه واعتبارا لذلك يتعين رد الاستئناف وتأييد الحكم المطعون فيه استنادا الى العلة المشار اليها اعلاه

وحيث ان الصائر يتحمله المستأنف

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.