

Bail commercial : le bailleur qui donne congé pour usage personnel n'est pas tenu de prouver son besoin, le droit du preneur étant reporté sur l'indemnité d'éviction (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71434	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1097
Date de décision 20190314	N° de dossier 2019/8206/17	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Validation de congé, Usage personnel, Preuve du besoin, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Identification des lieux loués, Congé, Confirmation du jugement, Bail commercial, Action en indemnisation	
Base légale Article(s) : 27 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise personnelle et ordonnant l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la validité formelle du congé et sur l'étendue des obligations du bailleur. Le preneur soutenait d'une part l'imprécision du congé quant à la désignation des lieux, et d'autre part l'absence de justification par le bailleur de la nécessité de la reprise. La cour écarte le premier moyen, estimant que la désignation des locaux était suffisamment claire et exempte d'ambiguïté, le preneur n'occupant qu'un seul bien appartenant au bailleur. Sur le fond, la cour retient que la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux confère au bailleur le droit de solliciter l'éviction pour usage personnel sans avoir à prouver la nécessité de cette reprise. Elle rappelle que la seule contrepartie légale à l'exercice de ce droit réside dans le droit du preneur à une indemnité d'éviction complète, à réclamer par une action distincte dans le délai de six mois prévu par l'article 27 de ladite loi. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت المستأنفة بواسطة نائبيها الأستاذ المهدي (أ.) بمقال استئنافي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13/12/2018 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/10/2018 في الملف التجاري عدد 7390/8206/2018 تحت عدد 9351 والقاضي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي المبلغ للمدعى عليها فيه بتاريخ 30/08/2018 بواسطة المفوض القضائي السيد عبد الكريم (اب.) ، والحكم بإفراغها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن بالطابق الأرضي أقصى يسار زنقة [العنوان] الدار البيضاء ، وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث ان المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأجلا وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه تقدمت بواسطة محاميه بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية أفاد فيه أن المدعي أكرى محلا تجاريا للمدعى عليها الكائن بـ زنقة [العنوان] بسومة شهرية قدرها 500,00 درهم وأنه وجه لها إنذارا يعبر فيه عن استرجاع المحل للاستعمال الشخصي بتاريخ 30/03/2018 لأجله تلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي المؤرخ في 29/03/2018 المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 30/03/2018 وإفراغها لهذا السبب هي و من يقوم مقامها بإذنها او بدونه من المحل التجاري الكائن بالطابق الأرضي أقصى يسار زنقة [العنوان] الدار البيضاء و الحكم بالنفاذ المعجل و الصائر على المدعى عليها . و أرفقت مقالها بأصل إنذار و محضر التبليغ و شهادة التقييد.

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المستأنف.

وحيث جاء في أسباب استئناف المستأنفة أن الحكم الابتدائي جانب الصواب لكونه لم يلتفت إلى دفعاتها وبصفة خاصة دفعها بكونها لا تشغل سوى جزء مستخرجا من سفلي العمارة وأن إنذار المستأنف عليه لم يحدد بالضبط المحل المطلوب إفراغه بدقة، فعلى فرض أن المحكمة أبدت الحكم الابتدائي، فستكون أمام صعوبة حقيقية تتعلق بمحل الإفراغ الذي لم يحدد بدقة في المقال الافتتاحي للدعوى ولا في الإنذار الذي سبق أن وجهه لها المستأنف عليه من اجل الإفراغ للاستعمال الشخصي. وأن المستأنف عليه لم يثبت احتياجه لاستعمال المحل المطلوب استرجاعه واكتفى فقط بالتعبير عن رغبته في ذلك دون بيان لعنصر الاحتياج خصوصا وأن الاحتياج هو وضع معين يكون عليه طالب الاسترجاع وعليه إثباته. وأن الحكم المستأنف لم يجب على دفعاتها مع ما لها من أهمية قانونية وواقعية. لذلك تلتمس الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي رفض طلب المستأنف عليه لعدم استناده على اساس قانوني ولا واقعي سليم.

وحيث إنه بجلسة 17/01/2019 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبيها الأستاذ المصطفى (غ.) بمذكرة جواب أفاد فيها أنه بالرجوع الى محررات المستأنفة التي ادلت بها خلال المرحلة الابتدائي يتضح بأنها تقر بأنها تشغل جزء من سفلي المحل موضوع الدعوى. وأن هذا المحل هو الذي يحمل رقم [العنوان] والمتواجد بزقة [العنوان] الدار البيضاء وهو الذي تشغل المستأنفة الجزء الواقع بأقصى يساره. وبالرجوع الى الإنذار الذي توصلت به المستأنفة بصفة شخصية يتبين بأنه يتضمن إشارة صريحة وواضحة الى المحل المطلوب إفراغه "الطابق الأرضي أقصى يسار زنقة [العنوان] الدار البيضاء" وهو ما يفند الوسيلة المثارة من جانب المستأنفة حلو عدم تحديد المحل المطلوب إفراغه. وأن العلاقة الكرائية ثابتة بموجب إقرار المستأنفة، كما أن السبب المحدد في الإنذار سبب جدي ومشروع بمقتضى

القانون رقم 16-49 الذي يخول للمكري وضع حد للعلاقة الكرائية بعد تبليغ الإنذار الى المكري بصورة قانونية. وان القانون المنظم للكراء التجاري قد خول للمكري حق رفض تجديد العلاقة الكرائية وفي المقابل أعطاه الحق في وضع حد لهذه العلاقة كلما وجد نفسه في حاجة شخصية لاستعمال المحل المكري، وكل ما خوله المشرع للمكري مقابل ذلك هو الحق في المطالبة بالتعويض. لذلك يلتزم برفض الاستئناف.

وحيث إنه بجلسة 31/01/2019 أدلت المستأنفة بواسطة نائبها بمذكرة تعقيب أفادت فيها أنها تتمسك من جديد بأن الإنذار الذي سبق أن توصلت به والرامي الى إفراغها للمحل موضوع الدعوى لم يحدد بشكل دقيق المحل المطلوب إفراغه خصوصا وأنها لا تشغل منه سوى جزء من أجزائه وكونها توصلت بالإنذار وبالاستدعاء للحضور الى جلسة الحكم المستأنف لا ينهض دليلا على أن المستأنف عليه قد حدد الجزء المطلوب إفراغه للاستعمال الشخصي مع ما لتحديده من أهمية لا تخفى على المحكمة ويكون بذلك الحكم المستأنف قد جانب الصواب لعدم تحديد المحل المعني بطلب الافراغ بدقة. وأن المستأنف عليه لم يبين في جوابه مدى حاجته الى استرجاع المحل الذي تشغله والحال أنه لئن كان من حقه المطالبة باسترجاع المحل مقابل تعويض يمنح للمكترية، فإن طالب الافراغ لاستعمال المحل شخصيا يبقى عليه أن يوضح حاجته إليه لكون الاحتياج هو وضع معين يكون عليه الطالب ويتعين عليه إبرازه حتى يكون الاسترجاع منصفًا للطرفين وهو ما ينعدم في النازلة . لذلك تلتزم الحكم وفق مقالها الاستئنافي.

وحيث إنه بجلسة 14/02/2019 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة تعقيب أفاد فيها أن المستأنف ما تزال تعتبر بأن الإنذار غير دقيق في بياناته وبأنه لم يحدد المحل المطلوب إفراغه. وقد سبق توضيح خلاف ما جاء بهذا الإدعاء من خلال الإنذار ذاته ومن خلال المذكرة الجوابية السابقة ، وحتى يبين للمحكمة بأن الإنذار دقيق في بياناته أدلى بمقال التعويض الذي تقدمت به المستأنفة نفسها في مسطرة التعويض والذي ضمنته نفس العنوان المحدد في الإنذار. وأن هذا التحديد هو نفسه الوارد بالإنذار مما يجعل ما تزعمه في هذا الباب غير صحيح وينبني على سوء نية. وبالتالي فإن ما قضى به الحكم المستأنف مصادف للصواب.

وحيث ادرجت القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 28/02/2019 حضر الأستاذ حبيب عن الأستاذ (أ) وحضر الأستاذ (غ). فحجزت للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 14/03/2019.

محكمة الاستئناف

حيث ارتكزت دفوع المستأنفة على ان المستأنف عليه لم يحدد بدقة المحل المطلوب إفراغه ولم يثبت احتياجه للمحل قصد استغلاله شخصيا.

وحيث انه بخلاف ما جاء بدفع الطاعنة، فالثابت من الإنذار بالإفراغ المبلغ الى هذه الخيرة بتاريخ 30/03/2018 بانه يحدد المحل المراد افراغه بدقة تامة إذ تنص عليه بكل وضوح بكونه المتواجد بالجزء أقصى اليسار بالمنحدر الباطني للعقار الكائن بعنوانها وكذلك الأمر بالنسبة للمقال الإفتتاحي للدعوى فلقد ذكر أن المحل المطلوب افراغه هو الكائن بالطابق الأرضي أقصى اليسار زنقة [العنوان] الدار البيضاء، فضلا عن ذلك فان المستأنفة تكتري محلا واحد من لدن المستأنف عليه وبالتالي لا يوجد أي لبس أو جهالة بعنوان المحل موضوع طلب الإفراغ مما يبقى معه دفعها المثار في هذا الشأن غير قائم على أساس قانوني أو واقعي ويتعين رده.

وحيث ان قانون 16-49 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للإستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي خول للمكري حق طلب افراغ المحل لإستغلاله شخصيا مقابل تعويض المكترية تعويضا كاملا عن اصله التجاري والمكترية في نازلة الحال احترم المسطرة المنصوص عليها لطلب استرجاعه المحل من توجيه للإنذار واحترام الآجال وان المكترية لئن لم تتقدم بطلب التعويض له الحق في إقامة دعوى مستقلة من اجل ذلك داخل اجل ستة اشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ طبقا للمادة 27 من القانون المذكور.

وحيث انه مما سلف يتضح ان الحكم المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به ويتعين تأييده.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا وعلنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: برده وتأيد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.