

Bail commercial : le congé doit être signifié à l'ensemble des copreneurs, faute de quoi l'action en validation est irrecevable (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71414	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1074
Date de décision 20190313	N° de dossier 2019/8206/401	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Vice de forme, Pluralité de preneurs, Notification, Irrecevabilité, Intervention volontaire, Copreneurs, Congé, Bail commercial, Action en validation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise personnelle d'un local commercial, par lequel le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion du preneur, l'appelant soulevait la nullité du congé au motif qu'il n'avait pas été notifié à son co-preneur, dont le nom figurait sur le bail d'origine. La cour d'appel de commerce retient que le contrat de bail produit, dont l'authenticité n'était pas contestée par les bailleurs, faisait foi de l'existence d'une co-titularité du droit au bail. Elle juge que le congé, pour être valable et produire ses effets, doit être signifié à l'ensemble des co-preneurs. L'omission de notifier l'acte à l'un des titulaires du bail le rend ainsi irrégulier et prive d'effet la demande en validation. La cour infirme par conséquent le jugement entrepris et, statuant à nouveau, déclare la demande initiale irrecevable.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالإستئناف والذي تقدم به المستأنف السيد عزيز (أ.) بتاريخ 14/01/2019 بواسطة محاميه مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 08/11/2018 تحت عدد 10483 في الملف التجاري رقم 8878-8206-2018 والذي قضى في الشكل بقبول الطلب، وفي الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 08/05/2018 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن ببلوك [العنوان] سيدي البرنوصي الدار البيضاء، وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات.

وبناء على مقال التدخل الإرادي في الدعوى المؤدى عنه الرسوم القضائية والذي تقدم به السيد عبد الرحيم (أ.) باعتباره طرفا في العلاقة الكرائية .

في الشكل :

وحيث ان مقال الطعن بالإستئناف قدم مستوفيا لجميع شروطه الشكلية المتطلبة قانونا وداخل الأجل القانوني فهو مقبول شكلا.

وحيث ان مقال التدخل الإرادي في الدعوى قدم كذلك مستوفيا لجميع شروطه الشكلية المتطلبة قانونا و مؤدى عنه الرسوم القضائية فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان فاطمة (ش.) وإحسان (ف.) تقدمتا بواسطة دفاعهما بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 21/9/2018 تعرضان فيه انهما يملكان العقار ذي الرسم العقاري عدد 80657/س للملك المسمى "دار الزيتونية" الكائن بالعنوان اعلاه اكريا منه محلا تجاريا بسومة شهرية قدرها 700 درهم غير شاملة للنظافة و انهما سلكتا المسطرة المعمول بها من اجل استرجاع المحل من اجل الاستعمال الشخصي و قاما بتوجيه انذار توصل به بتاريخ 8/5/18 بقي دون جدوى و التمسنا لاجله الحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ للمكتري في 8/5/18 و الحكم بإفراغه من المحل التجاري للاستعمال الشخصي هو و من يقوم مقامه تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تاخير من التنفيذ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الاكراه البدني في الاقصى و تحمله الصائر . و ارفق المقال بطلب توجيه انذار و شهادة الملكية .

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه اثار فيها من حيث الصفة انه ينفي علاقته بالمدعيات و انه يكتري المحل بمعية اخيه عبد الرحيم (أ.) منذ 12/8/1991 من السيد وحدو (أ.) و انهن لم يشعرنه بالكيفية التي ال اليهن العقار و من حيث بطلان اجراءات الانذار انه باطل لكون الانذار لم يوجه الى كافة المكترين للمحل حسب عقد الكراء المرفق و من حيث موضوع الدعوى ان نص الانذار الرامي الى الافراغ للاستعمال الشخصي يختلف عن الطلب الرامي الى المصادقة على الانذار بالاداء الافراغ و التمس الحكم بعدم قبول الطلب و رفضه و جعل الصائر على المدعى عليهن و ادلى بعقد كراء .

و بناء على إدراج الملف بجلسة 01/11/2018 فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة لتقرر حجزها للمداولة لجلسة 08/11/2018 .

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه اعلاه والذي كان محل طعن بالإستئناف بناء على الأسباب التالية :

بعد سرد لموجز الوقائع ، جاء في اسباب الطعن بالإستئناف ان الإنذار بلغ بواسطة كاتب مفوض قضائي الذي يمنع عنه تبليغ الإنذارات ، وانه سبق واسند النظر للمحكمة لمراقبة الإجراءات الشكلية.

كما ان المقال الرامي للمصادقة على الإنذار بالإفراغ يتعارض ونص الإنذار الرامي لإسترجاع المحل التجاري للإستعمال الشخصي. و ان المستأنف عليهم لم يثبتوا تبليغه بمآل الملكية واكتفوا بالإدلاء بشهادة الملكية رغم انه ادلى بعقد كراء وصفة تواجده بالمحل بمعية أخيه عبد الرحيم (أ.) ، وان المادة 3 من قانونة 16-49 تستلزم وجود عقد كتابي وهو ما ادلى به، الا ان المحكمة لم تاخذ به على اعتبار عدم

تطابق العنوان واكتفت بشهادة الملكية فقط وهي لا تثبت انها تخص المحل موضوع الإنذار وهو تناقض وقع فيه الحكم بالإعتماد على شهادة الملكية واستبعاد عقد الكراء ، وبالتالي وفي غياب عقد كتابي حسب المادة 3 من قانون 16-49 تكون الدعوى غير مبنية على اساس ويتعين رفضها.

وبخصوص سوء التعليل ، ان المحكمة استبعدت عقد الكراء المستدل به بعلته انه لم يدل بما يفيد تطابق العنوانين وان الأمر يتعلق بمحل واحد ، وبذلك تكون المحكمة خرقت مبدأ عبئ الإثبات الذي يقع على كاهل المدعي اذ عليه اثبات ان عقد الكراء لا يتعلق بالمحل موضوع الدعوى ، بالإضافة لإثبات ان لا علاقة تربط المدعين بالسيد وحدو (أ.) الذي ابرم عقد الكراء معه ومع أخيه، وان المحكمة لم تكلف نفسها عناء اثبات العلاقة بين المستأنف عليهم والسيد وحدو (أ.) الذي ابرم عقد الكراء معه، وان السيدة فاطمة (ش.) هي أرملة وحدو (أ.) والسيدة إحسان (ف.) هي بمنزلة بنت من بناته وهم ورثة خلف خاص، وأن عقد الكراء المستدل به انجز بتاريخ 12/08/1991 بخصوص نفس المحل موضوع الإنذار، وان مرور 28 سنة على العقد كافية لإضافة منصور 1 كتعويض اخر بعد التوسع العمراني للمنطقة.

وانه كان على المحكمة عدم التسرع في الحكم خاصة وان المستأنف عليهما لم ينفيا العقد، ملتصقا لكل ذلك قبول الإستئناف شكلا، وفي الموضوع الغاء الحكم فيما قضى به من المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ ب 08/05/2018 وبعد التصدي الحكم بعدم القبول شكلا، وبرفضه موضوعا وتحميل المستأنف عليهم الصائر. وارفق المقال بنسخة تبليغية من الحكم المستأنف وطى التبليغ، وصورة طبق الأصل من إرأته.

وبناء على جواب المستأنف عليهما بمذكرة جاء فيها انه سبق اثاره نفس المزاعم امام المحكمة الابتدائية والتي عللت حكمها تعليلا سليما، وانه بلغ بالإنذار بعنوانه الصحيح وهو المحل التجاري موضوع الدعوى وكان التبليغ بصفة شخصية وبالتالي ينبغي رد جميع مزاعمه لعدم قانونيتها والحكم بتأييد الحكم الابتدائي جملة وتفصيلا.

وبناء على مقال يرمي الى التدخل الإرادي في الدعوى والذي تقدم به السيد عبد الرحيم (أ.) على اعتبار انه لم يتم تبليغه بالإنذار والمسطرة بالرغم من تواجده القانوني في عقد الكراء الذي يربطه مع مورث المستأنف عليهما وحدو (أ.) وهو طرف في عقد الكراء وتواجده بالمحل قانوني، ورسم ارأته يثبت قيام علاقة بين وحدو (أ.) والمستأنف عليهما وانه مرتبط بالمحل بعلاقة كرائية ولا يمكن ان يشمل الحكم ولا ان يقوم مقام المستأنف، وبالتالي فمنازعته جدية ويقتضي الغاء الحكم الابتدائي لعدم ادخاله في الدعوى، ملتصقا لكل ذلك الإشهاد بتدخله في الدعوى تدخلا اراديا والغاء الحكم ، وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا. وارفق المقال بصورة عقد وصورة ارأته وصورة شهادة ملكية.

وبناء على ادراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 06/03/2019 بحيث حضرها نائبا الطرفين واكدا محرراتهما وبذلك اعتبرت المحكمة القضية جاهزة وحجزتها للمداولة ، قصد النطق بالقرار بجلسة 13-03-2019.

محكمة الاستئناف

حيث تروم مطالب المستأنف الى ما هو مسطر اعلاه بخصوص ان المحكمة جانبت الصواب عندما استبعدت عقد الكراء الذي يربطه مع مورث باعثي الإنذار بمعية أخيه عبد الرحيم (أ.)، والذي لم يكن اسمه واردا بنص الإنذار كما ان العقد الذي استدل به هو عقد صحيح ولم يكن محل منازعة من الطرف المكري وهما فقط من الخلف العام بعد وفاة هذا الأخير، ولم يتم اشعاره بذلك.

حقا، حيث انه بالرجوع لعقد الكراء المستدل به بالملف، يتضح للمحكمة بانه فضلا على كونه لم يكن محل أي طعن او جدال من طرف المستأنف عليهما، ولم ينفيا أنه صادر عن مورثهما الذي وقعه كمكري ، فانه اصلا لا خلاف بين العنوان الوارد بعقد الكراء والعنوان الذي بلغ به نص الإنذار باضافة كلمة منصور 1 كما ان المستأنف عليهما لم تتبنا ان المستأنف يكتري منهما محلا تجاريا آخر بنفس المواصفات وبنفس العنوان، وبالتالي فان عدم ادخال المكثري الثاني الوارد اسمه بعقد الكراء في نص الإنذار موضوع المصادقة ،

يجعل هذا الأخير معيبا شكلا، وغير منتج لآثاره بانتهاء العلاقة الكرائية ، لمساسه بحق طرف ثبتت صفته كمكتري بعقد الكراء ويبرر تدخله إراديا في الدعوى ، وبالتالي صحت العلة بهذا الخصوص اذ لا يصح الإنذار الا بادخال كل المكترين، ويتعين لذلك الغاء الحكم فيما قضى به، وبعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول الطلب وبتحميل المستأنف عليهما الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبنت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الشكل :

في الموضوع : بالغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب مع تحميل الطرف المستأنف عليه الصائر.