Bail commercial : le congé fondé sur l’usage personnel n’impose pas au bailleur de préciser la nature de l’affectation future du local (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68846	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 1334
Date de décision 20200617	**N° de dossier** 2019/8206/5760	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Congé, Baux		**Mots clés** Usage personnel, Résiliation du bail, Motif du congé, Loi n° 49-16, Droit à l'indemnité d'éviction, Congé, Confirmation du jugement, Bail commercial, Absence de justification de l'usage	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant validé un congé pour reprise personnelle, prononcé la résiliation d'un bail commercial et ordonné l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce examine la portée des motifs du congé. L'appelant contestait la sincérité du motif de reprise, arguant que le bailleur n'avait pas précisé la nature de l'usage personnel envisagé et disposait d'autres locaux vacants, ce qui démontrerait une intention purement spéculative.

La cour écarte ce moyen au visa des articles 7 et 26 de la loi 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal. Elle retient que le bailleur qui donne congé pour reprise personnelle n'est pas tenu de justifier la destination précise qu'il entend donner au local.

La cour rappelle que la seule contrepartie au droit de reprise du bailleur est le droit du preneur évincé à une indemnité d'éviction couvrant l'entier préjudice. Par conséquent, la circonstance que le bailleur soit propriétaire d'autres locaux est jugée inopérante pour faire échec au congé.

Le jugement entrepris est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءا على المقال الاستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 15/11/2019 والذي يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 4306 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/11/2018 في الملف عدد 1212/8206/2018 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى، وفي الموضوع بأداء المدعى عليه نور الدين (ح.) لفائدة المدعي خليد (ا.) واجبات كراء المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الخميسات خلال المدة من 1/9/2017 إلى متم فبراير 2018 بحسب سومة شهرية قدرها 250 درهم، مع النفاذ المعجل، و بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 3/10/2017، و بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين و بإفراغ المدعى عليه من المحل المكترى هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه، مع تحديد الإكراه البدني في الأدنى و بتحميل المدعى عليه المصاريف.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 31/10/2019 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 15/11/2019 أي داخل الأجل القانوني .

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيد خليد (ا.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 28/03/2018 عرض من خلاله أنه يكري للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] بسومة شهرية قدرها 250 درهم و قد وجه له إنذارا من أجل الإفراغ لحاجته الماسة لمحله مع منحه أجل 3 أشهر، لكنه لم يستجب، ملتمسا الحكم بالمصادقة على الإنذار و الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بينهما و الحكم بإفراغ المدعى عليه من العقار موضوع الكراء منه أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، و الحكم على المدعى عليه بأدائه له واجبات الكراء المتخلدة بذمته ابتداء من فاتح شتنبر 2017 إلى فبراير 2018 مع النفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر و تحديد الإكراه البدني في الأقصى، مرفقا مقاله بمحضر تبليغ إنذار وصورة طبق الأصل لوثيقة تجديد عقد كراء.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد نور الدين (ح.) بواسطة نائبه والذي جاء في أسباب استئنافه أن المستأنف عليه ضمن إنذاره سببا وحيدا كونه يرغب في استرجاع محله التجاري للتصرف فيه شخصيا كما جاء في نص الإنذار حرفيا، و أن المحكمة حينما صادقت على الإنذار وقضت بفسخ عقد الكراء الذي يربطه بالمستأنف عليه دون أن تكلف نفسها مراقبة شكليات الإنذار وكذا السبب الوارد به قد جانبت الصواب فيما قضت به، ذلك أن المستأنف عليه لم يوضح في السبب او الأسباب الواردة بالإنذار ما هو وجه التصرف الذي يرغب القيام به قصد استرجاع محله التجاري، خاصة وأن مساحة ذلك المحل لا تتجاوز مترين مربعين و الذي يستغله من أجل بيع وصيانة الأدوات الالكترونية البسيطة والحواسيب وغيرها، وأنه وعلى عكس ما ورد في إنذار المستأنف عليه حينما صرح بأنه أصبح في حاجة ماسة لمحله التجاري للتصرف فيه إنما فقط من أجل المضاربة في السومة الكرائية ليس إلا، إذ أنه يملك عدة محلات أخرى سواء بجوار دكانه أو بمحل سكناه ، وأن له محلين بجوار المستأنف الأول يكتريه لشخص ثان ويستغله للنجارة و الثاني يحمل نفس رقم المستأنف وهو 54 يكتريه منه شخص ثالث و هو السيد عبيد (أ.)، كما أنه يملك محلات تجارية أخرى بمقر سكناه لا يبعد كثيرا عن المحل التجاري للمستأنف و به 3 مرائب وهي كلها مغلقة ولا يستغلها في أي نشاط يذكر، مما يدل على أن السبب الوارد بالإنذار غير واقعي و غير جدي والسبب الحقيقي الوحيد كما سبق ذكره هو المضاربة في السومة الكرائية لكونه

يعلم أن طلب الزيادة في تلك السومة لن تحقق له نفس النتائج والتي ليس بإمكانه الوصول إليها إلا بإفراغه من ذلك المحل ، ومادام أن السبب الذي بني عليه الإنذار غير صحيح و غير واقعي، ومادام أن الغاية من الإفراغ هو حرمانه من أصله التجاري من اجل المضاربة في ثمن كرائه، فإنه يتعين إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض طلب المستأنف عليه لعدم صحة الإنذار وعدم جديته مع تحميله الصائر. مرفقا مقاله بطي التبليغ ، نسخة حكم ، نسخة من محضر معاينة، صور فوطوغرافية ، صورة من إنذار.

وبناءا على جواب المستأنف عليه بواسطة دفاعه والذي أوضح من خلاله أن الدفوعات المثارة كاسباب لاستئناف الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط تبقى غير مؤسسة، وأن الحكم الابتدائي صادف الصواب فيما قضى به، و ادلى بجميع الوثائق الثبوتية لدعواه ، و أن الدفع بكونه يتوفر على محلات تجارية أخرى يبقى غير مؤسس، ذلك أن المستانف لم يدل بما يفيد مآل الوثائق المدلى بها، وأن من يدعي شيئا عليه عبئ الاثبات، وأن ما قضت به المحكمة التجارية بالرباط يكون قانوني، وأن الجانب المستانف عندما دفع بكون غرضه هو فقط من اجل المضاربة في السومة الكرائية فانه لم يكلف نفسه عناء الادلاء بما يفيد ادائه الواجبات الكرائية عن المحل الذي يعتمره . و أن المستانف عليه لا يؤدي حتى واجبات الكراء ويتقدم بدفوعات للتملص من الحكم الصادر ضده. وانه وامام قانونية الحكم الصادر لفائدته يلتمس الحكم بتأييده وتحميل المستانف الصائر.

و بناءا على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 11/03/2020 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 18/03/2020 مددت لجلسة 17/06/2020.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إن الإنذار موضوع النازلة المبلغ للطاعن بتاريخ 3/10/2017 مبني على الرغبة في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي وهو ما يجد سنده في مقتضيات المادتين 7 و 26من قانون 49.16 ، وأنه بغض النظر عن وجه الاستعمال الذي سيخصص له المحل المراد استرجاعه من طرف المكري ، فإن ما يبقى المكتري محقا فيه هو الحصول على تعويض عن إنهاء عقد الكراء يعادل ما لحقه من ضرر الإفراغ ، وبالتالي فإن المكري يبقى غير ملزم بتبرير وجه الاستعمال الذي سيخصص له المحل، إذ يكفي أن يبرر الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي للمطالبة بإنهاء عقد الكراء مقابل منحه للمكتري تعويضا عن ضرر الإفراغ ، وأن توفر المكري على محلات أخرى حتى في حالة ثبوته لا يمنعه من المطالبة باسترجاع المحل المكترى لاستغلاله شخصيا .

وحيث إنه تبعا لذلك يبقى ما قضى به الحكم المستأنف قد جاء مصادفا للصواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس.

وحيث يتعين جعل الصائر على المستأنف .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وجعل الصائر على المستانف .