

Bail commercial : le congé pour usage personnel délivré par des bailleurs indivis est valable sans qu'il soit nécessaire de désigner lequel d'entre eux occupera le local (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64546	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4711
Date de décision 20221026	N° de dossier 2022/8206/2771	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Validité du congé, Qualité à agir des indivisaires, Loi n° 49-16, Intérêt commun, Indivision, Congé pour usage personnel, Confirmation du jugement, Bailleurs indivis, Bail commercial, Absence de désignation de l'occupant	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise à usage personnel, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de validité d'un tel congé lorsqu'il est délivré par des propriétaires indivis. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande des bailleurs et ordonné l'expulsion du preneur. L'appelant contestait d'une part la qualité à agir des bailleurs, la procédure n'étant pas engagée par la totalité des héritiers, et d'autre part le caractère sérieux du motif de reprise, faute pour les indivisaires de désigner celui d'entre eux qui occuperait personnellement les lieux. La cour écarte le premier moyen en retenant que la qualité à agir des bailleurs est suffisamment établie par la production d'un acte de partage leur attribuant le local litigieux. Elle juge ensuite, en application de l'article 26 de la loi 49-16, que le congé pour usage personnel délivré par des propriétaires indivis est valable sans qu'il soit nécessaire de désigner lequel d'entre eux occupera le bien, leur intérêt étant réputé commun. La cour rappelle que le droit du preneur est par ailleurs garanti par son droit à l'indemnité d'éviction prévue par la loi. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد محمد (س.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 11/05/2022 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 4057 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/04/2022 في الملف عدد 1587/8219/2022 القاضي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي المبلغ له بتاريخ 16/09/2021 و الحكم بافراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بطريق [العنوان] آزمو ، و تحميل المكري الصائر.

في الشكل:

حيث بلغ الطاعن بالحكم المطعون فيه بتاريخ 05/05/2022 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدم بمقاله بتاريخ 11/05/2022 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء وأجلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان ورثة قاسم (ع.) تقدموا بواسطة محاميهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا من خلاله أنهم يملكون العقار الكائن بطريق [العنوان] آزمو، و أنه أكرى للمستأنف المحل الكائن به و الذي يشغله على وجه الكراء لممارسة حرفة اسكافي بسومة كراء قدرها 138,00 درهم و أن المستأنف عليه أصبح في الحاجة إلى استغلاله ، وقاموا بمراسلة المستأنف من أجل الإفراغ للاستعمال الشخصي ، توصل به المكترى شخصيا بتاريخ 16/09/2021 ، و بقي بدون جدوى، ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ و الحكم بإفراغ المستأنف أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الصائر.

و أرفق المقال بنسخة من إنذار مع محضر تبليغه و عقد مقاسمة و نسخة لإرانة الأب و الام.

و بناء على مذكرة نائب المستأنف و التي يدفع من خلالها بأنه من حيث الشكل بأن طلب الإفراغ للاستعمال الشخصي حسب الفصل 26 من القانون 16/49 هو ادعاء شخص لحق لنفسه عكس الفصل 45 من قانون 12/67 الذي يجيز الإفراغ لشخص المكترى أو لفروعه أو أصوله أو زوجه أو للمستفيد من الوصية الواجبة أو حتى المكفول، في حين لم ينص المشرع على ذلك في الفصل 26 من القانون 16/49 مما يعني وجوب استفادة المكري شخصيا لنفسه و ليس للمالكين على الشيعاء، و أن طلب الإفراغ يجب أن يكون ممن له صفة محددة و ليس للجماعة، مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الطلب، و من حيث الموضوع إن الاستعمال الشخصي يجب التأكد من توافر عناصره ، و أن المالكين على الشيعاء لم يثبتوا حاجتهم الضرورية من أجل الإفراغ، و اكتفوا بالإدلاء برسم إرانة و مقاسمة ليثبتوا صفتهم كورثة مكريين فقط، و أن المستأنف عليهم لم يثبتوا من منهم حاجة للحانوت، ملتصا في الشكل بعدم قبول الطلب و في الموضوع برفضه.

و بناء على مذكرة تعقيب نائب المستأنف عليهم و التي جاء فيها بأن المادة 26 من القانون 49/16 أجازت للمكري باسترجاع المحل المكترى للاستعمال الشخصي شريطة توجيه إنذار من أجل الإفراغ متضمن السبب و الأجل، وبحكم أنهم مالكون للمحل المكترى فإنه من حقهم استرجاع محلهم ، ملتصا ردا الدفع و الحكم وفق الطلب و أرفق الطلب بنسخة من حكم.

وبعد تمام الإجراءات وتبادل المذكرات ، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن المستأنف للأسباب التالية :

حيث اوضح الطاعن ان الحكم المستأنف قضى بما أشير إليه أعلاه ، وجاء في تعليقه ان المشرع المغربي من خلال مقتضيات المادة 26 من القانون 49-16 حدد الأسباب الممكن اعتمادها للمطالبة بافراغ المكتري للعين المكراة ومن بينها الرغبة في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي شريطة منح المكتري اجل ثلاثة اشهر من اجل الافراغ مع احترام اجل ستة اشهر من اجل رفع دعوى المصادقة على الانذار بالافراغ ، وان تسبب الانذار بالافراغ للاسترجاع الشخصي من طرف المكري يعد سببا وجيها وقانونيا اعتمده الطرف المكري خاصة ان الانذار جاء مستوفيا للشروط المتطلبه قانونا بمقتضى المادة 26 من القانون المذكور، وانه ونظرا لصحة الانذار الذي توصل به الطرف المكتري بتاريخ 16/09/2021 ارتأت المحكمة الاستجابة لطلب المصادقة، لكن عملا بالمادة 26 من القانون رقم 16-49 فانه يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ان يوجه انذارا للمكترى يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده ، وان الحكم المستأنف وهو بصدد التاكيد من ثبوت العلاقة الكرائية بين طرفي الدعوى ذكر في حيثياته ان المدعين ادلوا بحكم عدد 155 بتاريخ 28/11/2017 في الملف عدد 128/2017، بمقتضاه يتبين ان العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين، لكن بالرجوع الى الحكم المذكور سيتضح ان الطرف المدعى فيه يتشكل من ستة افراد هم فتيحة - بوشعيب - عبد اللطيف - محمد عائشة والكبيرة لقبهم (ع.)، في حين ان المستأنف عليهم في الحكم المستأنف هم اربعة اشخاص فقط وهم محمد - عبد اللطيف - بوشعيب وفتيحة وذكروا انهم ورثة قاسم (ع.) المكري الاصلي، مع ان المستأنف من رسم ارانته المدلى بها بالملف ان هناك ورثة اخرون اضافة لهم و انه لا يخفى على المحكمة انه لإعمال حكم ما كحجة ملزمة فانه يتعين ان يكون صادرا بين الاطراف انفسهم وبنفس الصفة ، وهذا المعطى غير متوفر في الحكم المعتمد من طرف الحكم المستأنف لاثبات العلاقة الكرائية ، وخاصة ان وثائق الملف تفتقر لاية حجة تفيد اختصاص المستأنف عليهم بتلك العلاقة مع المستأنف ، و انهم ادلوا برسم مقاسمة يفيد انهم خرجوا بمعية والدتهم بالدكاكين المفتوحة على طريق مولاي بوشعيب، فانه بالرجوع الى هذا الرسم سيتضح انه منجز منذ 21/10/1999، في حين ان الحكم الذي اعتمده الحكم المستأنف في اثبات العلاقة الكرائية صدر بتاريخ لاحق وهو 28/11/2017 ، والدعوى مقدمة فيه بتاريخ 25/10/2017 ، ولو كان المستأنف عليهم مختصين فعلا بالعلاقة الكرائية مع المستأنف ، لكانوا وحدهم طرفا مدعيا في الحكم المذكور ، واذا كانت المقاسمة تفيد الملك فانها لاتفيد بالتبعية العلاقة الكرائية ، وان الفصل 26 المشار اليه اعلاه يعني العلاقة بين المكري والمكترى ، ولذلك استهل تنصيبه بوجوب توجيه الانذار من طرف المكري الى المكتري ، ومن ثمة فان ما اعتمده الحكم المستأنف لاثبات العلاقة الكرائية غير مبني على اساس ، ويكون تبعا لذلك معرضا للالغاء ، وان المستأنف عليهم سببوا انذارهم بالاستعمال الشخصي المنصوص عليه بالفصل المشار اليه اعلاه لكن انه بالرجوع الى وثائق الملف سيتضح انهم لم يبينوا الواحد منهم الذي سيتولى الاستعمال مما يعني ان السبب غير جدي ، وفي هذا الاطار فانه يثير انتباه المحكمة الى ان احدهم السيد بوشعيب (ع.) يتوفر على محل تجاري كبير يوجد بشارع بوجدور وهو من يتولى ممارسة التجارة فيه (بيع النخالة - الشمنذر والحبوب بكل انواعها) بينما السيد محمد يعمل مهاجرا بالديار الإيطالية في حين ان السيد عبد اللطيف له عمل قار ، وانه لايرى مانعا من اجراء بحث للتأكد من هذه الوقائع وكل هذا يؤدي الى القول ان هدف المستأنف عليهم هو حرمانه من محله الذي يشغله منذ ما يزيد على العشرين سنة وهو مورده الوحيد في ضمان عيشه وعيش أسرته المتكونة من عدة افراد ، والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا اساسا بعدم قبول الطلب واحتياطيا برفضه مع كل ما يترتب على ذلك قانونا.

وارفق مقاله بصورة من الحكم المستأنف وغلاف التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليهم بجلسة 27/07/2022 جاء فيها أنه بالرجوع إلى أسباب الاستئناف والتي تتمثل في نفي العلاقة الكرائية وكذا عدم جدية السبب فإنها كلها أسباب وأهية وغير مجدية في نازلة الحال بحيث أن المستأنف اختلط عليه الأمر حيث تارة يقر بالعلاقة الكرائية وهو ما يتأكد من خلال أجوبته خلال المرحلة الابتدائية لم ينزع قط في ذلك ، وتارة ينفىها لكن العلاقة الكرائية ثابتة ثبوتا قطعيا بالحكم المدلى بها والذي يقر فيه المستأنف بالعلاقة الكرائية وكذا السومة الكرائية وبالتالي يبقى ما يذهب إليه لا أساس له من الصحة ويتعين استبعاده خاصة وكما هو معلوم فان مبادرة ولو فرد واحد من المالكين في إقامة دعاوى التي تدر منفعة لصالح الكل جائز وليس في القانون ما يمنعه هذا بالإضافة إلى أن رسم المقاسمة قد حدد بشكل جلي الورثة

الذين يستأثرون ببيع المحل موضوع النازلة و بالتالي فصفتهم ثابتة والدفع مردود على صاحبه خاصة و أن الحكم المستأنف جاء معللا تعليلا سليما و شافيا يستوجب معه القول برد السبب المزعوم , أما بخصوص كون السبب غير جدي فهو أيضا سبب غير وجيه خاصة وأن المشرع لم يستلزم تخصيص أحد المالكين بالاستعمال مادامت مصلحتهم مشتركة و حاجتهم لذلك ملحة و أن المكثري لا ضير له في ذلك في مقابل التعويض الذي يمنح له كما حدده القانون، و بالتالي فمقتضيات المادة 26 من القانون 16.49 واضحة و ممارستهم لحقهم تم وفق الشكليات القانونية و الحكم المستأنف علل ما فيه الكفاية هذه النقطة المثارة , و التمسوا لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 05/10/2022 حضرها نائبا الطرفين فتقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 26/10/2022.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف في أوجه استئنائه بما سطر أعلاه .

و حيث بخصوص الدفع بانعدام صفة المستأنف عليهم في إقامة دعوى الحال, فالثابت من رسم المقاسمة عدد 272 صحيفة 227 كناش 17 موافق ل21/10/1999 توثيق أزمور أنهم خرجوا بمعية و الدتهم بالداكين المفتوحة على طريق مولاي بوشعيب ومنها الدكان [العنوان] موضوع النزاع و بالتالي فرسم المقاسمة حدد بشكل واضح الورثة الذين يستأثرون ببيع المحل موضوع النزاع , و انه بغض النظر عن ما يدفع به المستأنف من كون المقاسمة و ان كانت تفيد الملك فانها لا تفيد بالتبعية العلاقة الكرائية فعبي الاثبات انتقل اليه باثبات عدم ملكية المستأنف عليهم للمحل المكري مما يجعل الصفة ثابتة و الدفع غير مؤسس قانونا و وجب رده .

و حيث بخصوص الدفع بكون السبب المعتمد عليه للافراغ غير جدي لعدم تعيينهم من سيتولى اخذ المحل فمقتضيات المادة 26 من القانون 16/49 جعلت الرغبة في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي من الأسباب الممكن اعتمادها للمطالبة بالافراغ شريطة منح المكثري اجل ثلاثة اشهر من اجل الافراغ و احترام اجل ستة اشهر من اجل رفع دعوى المصادقة على الانذار بالافراغ و هو ما تحقق في النازلة و المشرع لم يستلزم ضرورة تخصيص احد المالكين بالاستعمال مادامت مصلحتهم واحدة لا سيما و انه ضمن للمكثري الحق في الحصول على تعويض وفق ما تنص عليه مقتضيات الفصل 7 من القانون اعلاه و هو ما ذهب اليه محكمة البداية و عن صواب و مما يجعل هذا الدفع بدوره غير جدي و وجب رده.

و حيث يتعين و عطفًا على ما سطر أعلاه تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به لصوابيته.

و حيث يتعين تحميل المستأنف الصائر

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت انتهائيا علنيا و حضوريا:

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنف .