

Bail commercial - Le délai de forclusion de six mois pour l'action en validation du congé est suspendu durant la période d'état d'urgence sanitaire (CA. com. Casablanca 2024)

| Identification | | | |
|-------------------------------------|--|--|-------------------------------|
| Ref 57289 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 4704 |
| Date de décision 20241010 | N° de dossier 2024/8219/3178 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Congé, Baux | | Mots clés Validation du congé, Suspension des délais légaux, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Forclusion, État d'urgence sanitaire, Délai de six mois, Covid-19, Congé pour usage personnel, Confirmation du jugement, Bail commercial | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisie sur renvoi après cassation, la cour d'appel de commerce se prononce sur la recevabilité d'une action en validation de congé pour reprise personnelle et sur une demande d'indemnité d'éviction. Le tribunal de commerce avait validé le congé et prononcé l'expulsion du preneur.

L'appelant soulevait la déchéance du droit d'agir du bailleur, l'action en validation ayant été introduite au-delà du délai de six mois prévu par l'article 26 de la loi 49-16. La cour écarte ce moyen en retenant que le délai de forclusion a été suspendu pendant la période de l'état d'urgence sanitaire, ce qui rendait l'action du bailleur recevable.

Concernant la demande d'indemnité d'éviction, la cour la déclare sans objet, relevant que le preneur avait déjà obtenu une indemnisation définitive à ce titre dans le cadre d'une instance distincte. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة [محمد (ط.)] بواسطة نائبيهم بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر يستأنفون بموجبه الحكم عدد 8072 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 31/12/2020 في الملف عدد 6658/8219/2020 والقاضي: بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المتوصل به من المدعى عليهم بتاريخ 04/11/2019 وبإفراغهم من المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي زاوية درب دكري و شارع محمد الخامس الرقم 320 أزمور هم ومن يقوم مقامهم مع تحميلهم الصائر ورفض الباقي .

في الشكل:

حيث إن الاستئناف جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، فهو مقبول.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليهم ورثة [العمرى (ع.)] تقدموا بواسطة دفاعهم بتاريخ 16/09/2020 بمقال افتتاحي للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم يملكون المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي زاوية درب دكري و شارع محمد الخامس الرقم 320 أزمور، والذي يكتريه المدعى عليهم بسومة شهرية قدرها 270,000 درهم ، وأن المحل ظل مغلقا ومهجورا لسنوات وأنهم أصبحوا في حاجة ماسة لاسترجاع محلهم للاستعمال الشخصي، فوجهوا للمدعى عليهم إنذارا في الموضوع توصلوا به بتاريخ 04/11/2019 ولم يبادروا إلى الإفراغ رغم مضي الأجل القانوني والتمسوا بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 04/11/2019 وبإفراغهم ومن يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي بزواوية درب دكريو شارع محمد الخامس الرقم 320 أزمور وذلك للاستعمال الشخصي مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر .

وعززوا الطلب بنسخ لثلاثة رسوم ارائة ونسخة لعقد الشراء ونسخة لشهادة إدارية لعنوان المحل ونسخة لإنذار مع محضر التبليغ وأصل محضر معاينة مجردة مؤرخ في 28/04/2015 .

و بتاريخ 31/12/2020 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك الطاعنون انه بالرجوع إلى وثائق الملف وخاصة الانذار المدلى به من طرف المستأنف عليهم يتضح انهم اشاروا الى أن هذا الإنذار قد توصل به المستأنفون بتاريخ 04/11/2019ممعنهم أجل

ثلاثة (3) أشهر طبقا للفصل 26 من القانون 49/16 فان هذا الأجل سينتهي في 04/02/2020 ، وأنه بعد انتهاء أجل الثلاثة أشهر المذكورة سيبتدئ احتساب أجل محدد في ستة (6) أشهر من هذا التاريخ يتوجب فيه على المكري باعث الإنذار وحتى لاتسقط دعواه بتقديم دعوى المصادقة قبل مرور أجل ستة (6) أشهر وفق ما هو منصوص عليه

في الفقرة ما قبل الأخيرة من الفصل 26 من القانون المشار اليه ، وانه على اعتبار أن أجل ستة أشهر سبتدئ في 04/02/2020 عند انتهاء أجل ثلاثة (3) أشهر المضمنة في الإنذار المتوصل به من طرف المستأنفين حسب المستأنف عليهم في 04/11/2019 فان أجل ستة أشهر المذكورة ستنتهي في 04/08/2020 ، في حين أن دعوى المصادقة على الإفراغ لم يتقدم بها المستأنف عليهم الا

بتاريخ 2020/09/16 أي بعد مرور أجل ستة أشهر التي انتهت في 04/08/2020 مما يجعل منها دعوى مرفوعة بعد سقوط الحق، وأنه لا وجود بالملف على أن المستأنف عليهم قاموا بتوجيه انذار جديد بصفة قانونية لهم غير ذلك الإنذار المتوصل به من طرفهم حسب تصريح المستأنف عليهم أنفسهم بتاريخ 04/11/2019

كما ان المستأنفين يتقدمون بطلب من أجل التعويض عن إمكانية فقدهم لأصلهم التجاري جراء الدعوى المرفوعة ضدهم من طرف المستأنف عليهم، ملتزمين اساسا الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وبتعويض مسبق قدره 25000.00 درهم وباجراء خبرة .

وارفقوا مقالهم بنسخة طبق الاصل من الحكم المستأنف مع اصل طي التبليغ .

وبجلسة 08/09/2020 أدلى المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بمذكرة قصد الادلاء بالوثائق تضمنت نسخة طبق الاصل من رسم اراءة [العمري (ع.)] ونسخة طبق الاصل من رسم اراءة [زينب (ع.)] ونسخة طبق الاصل من رسم اراءة [مينة (ص.)] ونسخة طبق الاصل من عقد الشراء ونسخة طبق الاصل لشهادة إدارية ونسخة طبق الاصل للانذار الموجه للمدعى عليهم مع محضر تبليغ واصل محضر معاينة مجردة.

وبجلسة 27/10/2021 ادلى المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بمذكرة جوابية عرضون فيها ان مقال المستأنفين غير مرتكز على أي اساس قانوني سليم ذلك انهم وبعد ان هجروا المحل التجاري واهملوه لمدة فاقت عشر سنوات حسب الثابت من محضر الضابطة القضائية واجراءات القيم ودون اداء واجبات الكراء او عرضها على المستأنف عليهم بطريقة قانونية عرضا مباشرا وحقيقيا باشروا مسطرة استرجاع المحل طبقا للقانون، وانهم بعد ان شاهدوا تغيير ملامح المحل بحلة جديدة وبايعاز من بعض الجزارين المجاورين الذي يخشون المنافسة قاموا باجراءات الاسترجاع ويرغبون في تسليم المحل لاحد الجزارين ليمارس به نفس الحرفة ، بعد ان توصلوا بانذار من اجل افرار المحل للاستعمال الشخصي والذي قضى بافراغهم من المحل، وان ما تمسك به بالمقال الاستئنافي غير مرتكز على اساس قانوني ويعتبر طلبات جديدة ، خاصة ما يتعلق الامر باجراء خبرة وان المستأنفين برفضهم التوصل خلال المرحلة الابتدائية فوتوا عليهم فرصة مناقشة الدفوع الشكلية والموضوعية والحكم يعتبر بمثابة حضوري بالنسبة اليهم اذ العبرة بالاجراءات المسطرية لا بالوصف الذي تعطيه المحكمة للحكم، و دفوع المستأنفين غير جدية ، ملتزمين تايد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر.

وبجلسة 27/10/2021 ادلى المستأنفون بواسطة دفاعهم بمذكرة تأكيدية يعرضون فيها انه بالرجوع الى وثائق القضية سيتضح على ان حق المستأنف عليهم في التقدم بطلب المصادقة على الافراغ قد سقط لمرور اجل ستة اشهر التي تنتهي في 04/08/2020، وان الطلب المقدم من طرفهم قدم بتاريخ 16/09/2020 أي بعد سقوط الحق الذي ينتهي في 04/08/2020 ، ، وانهم يتقاضون بسوء نية من خلال زعمهم بانهم يودون استرداد المحل التجاري للاستعمال الشخصي حسب تصريحهم ، وانه بعد استصدارهم للامر القاضي باسترجاع الحيازة من طرف رئيس المحكمة الابتدائية بالجديدة فانهم قاموا بابرام عقد كراء مع السيد [محمد (ل.)] وذلك بمقتضى عقد الكراء المنجز بتاريخ 25/11/2016، وانه بعد قيامهم بمراجعة السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالجديدة فإن هذا الاخير اصدر امر استعجاليا في مواجهتهم قضى بارجاع الحال إلى ما كانت عليه واصبحوا هم الحائزين للمحل التجاري على اعتبار ان عقد كرائهم لا زال مستمرا لحد الآن، وان الاجتهاد القضائي لهذه المحكمة صار على قاعدة منح اجل للإفراغ للمكثري تحدد في الانذار تحت طائلة اعتبار دعوى المصادقة التي لم تحترم الاجل المذكور غير مقبولة، وانه تم الادلاء للمحكمة بالقرار عدد 3234 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 16/06/2021 في الملف عدد 17618206/2021، وان المستأنف عليهم لم يمنحوا للمستأنفين الاجل من اجل الافراغ، ملتزمين الغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا بعدم قبول الطلب .

وادلوا بنسخة من عقد الكراء ونسخة من القرار الاستئنافي.

وبتاريخ 15/12/2021 اصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارا عدد 6109 قضى في الشكل بقبول الاستئناف وفي الموضوع تايد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر، نقضته محكمة النقض بموجب قرارها عدد 7/2 في الملف عدد

بتاريخ 02/01/2024 بعلة ان طلب الطاعنين المقدم امام المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه الرامي الى الحكم لهم بتعويض مسبق و اجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق لهم عن فقدان اصلهم التجاري يعد طلبا مترتبا مباشرة عن الطلب الأصلي المقدم من طرف المطلوبين الرامي الى افرأغهم من المحل موضوع الدعوى بسبب الاستعمال الشخصي و يرمي الى نفس الغايات و ان المحكمة مصدرة القرار التي اعتبرته طلبا جديدا لم يسبق عرضه على المحكمة الابتدائية لم تجعل لما قضت به أي أساس من القانون وعرضت بذلك قرارها للنقض .

وبناء على مستنتجات بعد النقض مرفقة بوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 12/09/2024 جاء فيها أن محكمة النقض وبعد إثارة المستأنفين لوسيلة وحيدة كسبب من أسباب النقض وهي فساد التعليل الذي يوازي انعدامه، حيث عاب المستأنفون على القرار المطعون فيه كونه جانب الصواب فيما قضى به لكون المحكمة ردت استئنافهم فيما يخص المطالبة بالتعويض المسبق وإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق لهم عن فقدانهم أصلهم التجاري حيث اعتبرت المحكمة هذه الطلبات طلبات جديد لم تعرض على المحكمة الابتدائية ومن شأن البث فيها تفويت درجة من درجات التقاضي على أحد الأطراف وانهم يتمسكون بكون هذه النقطة لم تبق ذات موضوع على اعتبار أن المستأنفين تقدموا بدعوى مستقلة من أجل المطالبة بالتعويض عن فقدان الأصل التجاري ، وان المحكمة التجارية بالدار البيضاء أصدرت حكما بتاريخ 2023/05/31 عدد 5545 في الملف التجاري عدد 2022/8205/1078 قضى بالحكم لفائدتهم بتعويض إجمالي قدره 125.000.00 درهم تم تأييده بمقتضى القرار رقم 2140 الصادر بتاريخ 2024/04/23 في الملف عدد 2023/8205/4499 ، كما أن الحكم المستأنف قد تم تنفيذ الإفراغ بشأنه حسب الثابت من محضر الإفراغ المؤرخ في 2022/04/07 وبالتالي لا يمكن أن يحكم للمستأنفين بالتعويض عن فقدان الأصل التجاري مرتين، ملتصقا بالحكم برفض الطلب و تحميل المستأنفين الصائر.

وارفقوا المقال بنسخة من الحكم عدد 5545 الصادر بتاريخ 31/05/2023 في الملف التجاري عدد 1078/8205/2022 و نسخة من القرار رقم 2140 الصادر بتاريخ 23/04/2024 في الملف عدد 2023/8205/4499 و محضر الإفراغ المؤرخ في 07/04/2022 .

و بناء على إدراج الملف بجلسة 03/10/2024 رجع مرجوع استدعاء المستأنفين بملاحظة انهم لم يعودوا يقطنون بالعنوان ونظرا لكون الملف مدرج بعد النقض تقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 10/10/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث ان محكمة النقض القرار الاستئنافي المطعون فيه بعلة ان طلب الطاعنين المقدم امام المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه الرامي الى الحكم لهم بتعويض مسبق و اجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق لهم عن فقدان اصلهم التجاري انه يعد طلبا مترتبا مباشرة عن الطلب الأصلي المقدم من طرف المطلوبين الرامي الى افرأغهم من المحل موضوع الدعوى بسبب الاستعمال الشخصي و يرمي الى نفس الغايات و ان المحكمة مصدرة القرار التي اعتبرته طلبا جديدا لم يسبق عرضه على المحكمة الابتدائية لم تجعل لما قضت به أي أساس من القانون وعرضت بذلك قرارها للنقض .

وحيث يترتب على النقض والإحالة عودة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور قرار محكمة النقض الصادر في النازلة، وتعيد المحكمة مناقشة القضية من أساسها مع التقييد بالنقطة القانونية التي بتت فيها محكمة النقض عملا بمقتضيات الفصل 369 من ق.م.م.

وحيث ان الثابت من وثائق الملف المستدل بها من طرف المستأنف عليهم رفقة مذكرتهم بعد الإحالة ، ان المستأنفين استصدروا الحكم عدد 5545 بتاريخ 31/05/2023 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء قضى لهم بالتعويض عن فقدان اصلهم التجاري تم تأييده استئنافيا بمقتضى القرار عدد 2140 بتاريخ 23/4/2024 في الملف عدد 4499/8205/2023 ، و ان الحكم المذكور تم تنفيذه كما هو ثابت من محضر التنفيذ ، مما اضحى معه طلبهم الرامي الى اجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل جراء افرأغهم غير ذي موضوع لانه لا يمكن الحكم لهم بالتعويض مرتين .

وحيث انه بخصوص ما يتمسك به المستأنفون من خرق الحكم المستأنف لمقتضيات الفقرة ما قبل الأخيرة من الفصل 26 من قانون 49/16 التي تنص على انه يسقط حق المكري في طلب المصادقة على الإنذار بمرور ستة اشهر من تاريخ انتهاء الاجل الممنوح للمكثري في الإنذار، فان الثابت من وثائق الملف ان الطاعنين توصلوا بالإنذار من اجل الافراغ للاستعمال الشخصي بتاريخ 4/11/2029 و منحهم من خلاله المستأنف عليهم اجل ثلاثة اشهر من اجل الافراغ ، والتي تنتهي بتاريخ 5/2/2024 ليبتدئ احتساب اجل ستة اشهر المنصوص عليه بالفصل المحتج بخرقه أعلاه كاجل لرفع دعوى المصادقة على الإنذار تحت طائلة السقوط ، الا انه اخذا بعين الاعتبار حالة الطوارئ الصحية بسبب جائحة كورونا التي اسفرت عن صدور مرسوم 20-20-293 و المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 24/03/2020 حيث نصت المادة 6 منه على انه يوقف سريان مفعول جميع الاجال المنصوص عليها في النصوص التشريعية و التنظيمية الجاري بها العمل خلال فترة حالة الطوارئ الصحية المعلن عنها وهي مادة تم نسخها بمقتضى القانون رقم 42.20 الذي نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ 27/07/2020 و عوضت احكامها بمقتضى القانون المذكور الذي وضع حدا لتوقف الاجال المنصوص عليها ، و بالتالي يكون احتساب الاجل قد توقف خلال الفترة الممتدة من 24/03/2020 الى 27/07/2020 و تبعا لذلك تكون الدعوى المرفوعة بتاريخ 16/9/2020 تمت داخل اجل ستة اشهر المنصوص عليها في الفصل 26 من قانون 49/16 و يكون ما اثاره الطاعنون غير ذي أساس .

وحيث ترتيبا على ما ذكر يتعين رد الاستئناف و تاييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه

لهذه الأسباب

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

بناء على قرار محكمة النقض عدد 7/2 بتاريخ 2/1/2024

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع : برده و تاييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه