

**Bail commercial : le preneur ne peut contester la validité du motif de congé pour usage personnel dès lors que celui-ci ouvre droit à une indemnité d'éviction complète (CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 56773	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4388
<b>Date de décision</b> 20240924	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/2979	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Congé, Baux	<b>Mots clés</b> Validation du congé, Usage personnel du bailleur, Preuve de la relation locative, Nullité du congé, Loi 49-16, Droit à l'indemnité d'éviction, Contestation du motif, Congé, Bail commercial, Autorité de la chose jugée		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise personnelle, la cour d'appel de commerce examine la validité formelle et substantielle de l'acte. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur et ordonné l'expulsion du preneur.

L'appelant contestait d'une part la preuve de la relation locative et d'autre part la validité du congé, au motif que l'adresse du local n'y figurait pas et que la réalité du motif de reprise n'était pas établie. La cour écarte le premier moyen en retenant que l'existence du bail commercial a été établie par une précédente décision ayant acquis l'autorité de la chose jugée, en application de l'article 418 du code des obligations et des contrats.

Elle rejette également le second moyen après avoir constaté que l'adresse du local était bien mentionnée dans le congé. La cour retient surtout que le congé fondé sur la reprise pour usage personnel ouvre droit au profit du preneur à une indemnité d'éviction complète, ce qui le prive de la possibilité de contester la réalité ou la légitimité du motif invoqué par le bailleur.

Le jugement est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد عبد الكريم (خ.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 20/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 2668 بتاريخ 06/03/2024 في الملف عدد 594/8219/2024 و القاضي في منطوقه :

في الشكل: بقبول الدعوى.

في الموضوع: بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه عبد الكريم (خ.) بتاريخ 07/09/2023، وبإفراغه من المحل الكائن بالزنقة 343 درب الجراي الدكان المستخرج من الدار الرقم 1 الجديدة من شخصه وكل مقيم باسمه وتحميل المدعى عليه الصائر.

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة و أجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد امحمد (أ.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 03/01/2024 يعرض فيه بأن المدعى عليه يشغل منه على وجه الكراء المحل الكائن بعنوانه أعلاه يستغله في إصلاح الدراجات النارية بسومة شهرية قدرها 150 درهم، وأنه بعد إحالته على التقاعد يرغب في استرجاع المحل واستغلاله بصفة شخصية، فوجه له إنذارا من أجل الإفراغ للاستعمال الشخصي رفض التوصل به بتاريخ 07/09/2023، لأجل ذلك يلتمس الحكم وفق ما جاء في مقاله. مدليا بإنذار مع محضر رفض التوصل ونسخة من الحكم رقم 3645 الصادر بتاريخ 06/04/2022 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على مذكرة جوابية تقدم بها المدعى عليه بواسطة نائبه لجلسة 28/02/2024 جاء فيها أن الدعوى جاءت مخالفة لمقتضيات الفصلين 1 و32 ن ق.م.م، وأن المقال خال مما يثبت قيام العلاقة الكرائية ومدتها وقيمة السومة الكرائية، وأن حصوله على التقاعد يبقى مبرر غير كاف للإفراغ وممارسته العمل التجاري بعد حصوله التقاعد يتنافى والقوانين الاجتماعية المنظمة للتقاعد. ملتصا عدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا، واحتياطيا الحكم بإجراء خبرة لتحديد التعويض عن الإفراغ وتحميل المدعي الصائر.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أنه فيما يخص عدم ثبوت العلاقة الكرائية ومدتها و مبلغ السومة الكرائية وعدم ارتكاز الحكم الابتدائي المستأنف على أساس قانوني فإن الحكم الابتدائي جنب الصواب من خلال اعتماده على مقتضيات الحكم عدد 3645 الصادر بتاريخ 22/04/06 في الملف عدد 2022/8219/935 المرفق بالمقال الافتتاحي للقول بثبوت العلاقة الكرائية

ومدتها ومبلغ السومة الكرائية ، رغم أن الحكم المشار إليه لا يتضمن في طياته أي وثائق أو معطيات تشير الى إثبات العلاقة الكرائية ومبلغ السومة الكرائية مما يبقى المقال الافتتاحي مجرد من أي اثبات ويتعين عدم قبوله شكلا وحول مخالفة الحكم الابتدائي لمقتضيات المادة 26 من قانون 49.16 فإن المادة 26 من القانون 49.16 تنص على أن يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ، أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده ، وأن يمنحه أجلا للإفراغ إعتبارا من تاريخ التوصل وبالرجوع الى الإنذار المرفق بالمقال الافتتاحي سيتبين للمحكمة انه باطلا ولا أثر قانوني له لعدة إعتبارات : أن صحة السبب الذي يبني عليه الإنذار تثبت بالوثائق أو بإقرار المكثري الصريح أو الضمني بعدم منازعته في صحته ، وبالرجوع الى المقال الافتتاحي نجده خالي من وسائل الإثبات القانونية التي تثبت صحة إدعاءات المدعي ما يبقى معه السبب غير مثبت بشكل قانوني ويتعين عدم قبول الدعوى شكلا والتصريح ببطلان الإنذار الموجه للعارض وهو نفس التوجه الذي سار عليه العمل القضائي في العديد من النوازل المشابهة نذكر منها القرار عدد 999 بتاريخ 88/04/13 عدد 85/1217 والذي جاء فيه " ..... تثبت صحة السبب الذي يبني عليه الإشعار بالإفراغ بالوثائق أو بإقرار المكثري ...." وأن الإنذار بالإفراغ يستلزم أن يتضمن التعريف بمصدره و لمن وجه إليه و التعريف بالعقد والعقار المراد إفراغه ، وحيث بالرجوع الى الإنذار الموجه للعارض نجده لا يتضمن أي إشارة الى عنوان العقار موضوع الإفراغ حيث جاء في الإنذار ما يلي .... وبناء عليه واعتبارا للمقتضيات القانونية ذات الصلة فإنه يحدد لك أجل ثلاثة أشهر من تاريخ توصلك بهذا الاشعار لإفراغ المحل أنت ومن يقوم مقامك ومن جميع شواغلك ، تحت طائلة اللجوء الى الجهة القضائية المختصة ..... وأنه سيتضح للمحكمة بأن الإنذار الموجه للعارض لا يتضمن في ملتسماته تحديد عنوان المحل التجاري المراد إفراغه مما يتعين عدم قبول الطلب وهو ما سار عليه القرار الصادر عن محكمة النقض عدد 269 بتاريخ 06/03/08 في الملف التجاري 04/2/3/1215 والذي جاء فيه " ... ليرتب الإنذار أثاره القانونية يستوجب أن يتضمن التعريف بمصدره و لمن وجه إليه و التعريف بالعقد و العقار المراد إفراغه ، ملتسما إلغاء الحكم الابتدائي المستأنف وفق ما تم بيانه أعلاه ، وبعد التصدي التصريح و الحكم بعدم قبول الطلب مع ما يترتب عن ذلك قانونا .

أرفق المقال ب: صورة من الحكم الابتدائي.

و بناء على إداء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 09/07/2024 التي جاء فيها أن اعتبر المستأنف أن الحكم الابتدائي جانب الصواب لعدم ثبوت العلاقة الكرائية وأنه جاء مخالفا لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 16-49 وبمراجعة وثائق الملف يتبين أن العلاقة الكرائية قائمة بين المستأنف والمستأنف عليه بخصوص المحل موضوع النازلة والحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06 أبريل 2022 تحت رقم 3645 في الملف 935-8219-2022 يفيد أن المكثري / المدعى عليه لا ينازع في العلاقة الكرائية والسومة وإنما فيما اعتمده المدعي / المكثري "وفي الموضوع فإن المدعي ركز دعواه على سببين اثنين مختلفين من حيث السبب والنتيجة بل انه على اثر توجيه العارض لإشعار كتابي للمكثري توصل بجواب صادر عن محاميه مؤرخ في 06 أكتوبر 2021 موضوع ملف المقالات المختلفة عدد: 2021-3345-1 يقر بمقتضاه بما أشير إليه سابقا "العين المكثرة ذات العنوان التالي زنقة 343 - درب -الجراري المستخرج من الدار رقم 1 الجديدة وأنه بالرجوع إلى العقد الرابط بين الطرفين يتبين أنه لم يقع أي تغيير بالعين المكثرة والإقرار بصفته كمكثري يجعل المنازعة في هذه الصفة خلال المرحلة الإستئنافية غير مقبولة " قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء عدد 5743 بتاريخ 14 نونبر 2017 في الملف عدد 1736-8206-2017 " وجواب المدعى عليه خلال المرحلة الابتدائية لا يتضمن إنكارا أو منازعة جدية بدليل التماسه رفض الدعوى واحتياطيا إجراء خبرة ومن جهة ثانية الدعوى التي باشرها العارم مقتضيات القانون رقم 16-49 فقد وجه للمكثري إشعارا تضمن رغبته في وضع حد للعلاقة الكرائية للاستعمال الشخصي المادة 26 ، ومنحه أجلا للإفراغ، مادام أنه يمكن الاستفادة من معاش التقاعد وممارسة الأعمال الحرة، وفق ما ينص عليه القانون المنظم للضمان الاجتماعي والعمل القضائي اعتبر أن الافراغ للاستعمال الشخصي للمحل حق مشروع للمكثري ، وأن المحكمة غير ملزمة بإجراء أي بحث حول جدية السبب في الإنذار قرار محكمة النقض عدد 261 بتاريخ 07 ابريل 2022 في الملف التجاري عدد 749-3-2-2020 ونتيجة عدم استجابة المكثري للإنذار الموجه إليه تقدم العارض بطلب من أجل المصادقة على الإنذار الذي تضمن جميع البيانات. ومما سبق يتبين أن الحكم المستأنف جاء معللا تعليلا كافيا من الناحية القانونية ، ملتسما تأييد الحكم المستأنف إن كان الاستئناف مقبولا شكلا مع ما يترتب عن ذلك قانونا .

أرفقت ب: نسخة من المذكرة الجوابية وأصل نص الجواب على إنذار .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 10/9/2024 تخلف عنها نائب المستأنفة رغم التوصل فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 24/09/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

حيث انه السبب المتعلق بان الحكم المطعون فيه اعتمد على مقتضيات الحكم عدد 3645 لاثبات العلاقة الكرائية رغم انه لا يتضمن في طياته اية وثائق او معطيات تشير الى ثبوت العلاقة الكرائية و مبلغ السومة الكرائية ، فانه و خلافا لما تمسك به الطاعن و بالرجوع الى الحكم عدد 3645 الصادر بتاريخ 06-4-2022 في الملف 935-8219-2022 و الذي اعتمده الحكم المستأنف فانه قضى بثبوت العلاقة الكرائية بين طرفي الدعوى و انتهى في منطوقه الى عدم قبول الدعوى بعد أن قبل الدفع الذي تمسك به المستأنف الحالي كمدعى عليه في الحكم المذكور و الذي مفاده ان الإنذار الموجه اليه من قبل المستأنف عليه الحالي تضمن سببان متناقضان و هما الافراغ لاحداث تغييرات و الافراغ للاستعمال الشخصي ، و انه طبقا لمقتضيات الفصل 418 من قانون الالتزامات و العقود فلأحكام حجيتها و لا يمكن الطعن فيها الا بالطرق القانونية المنصوص عليها و يتعين بناء عليه رد السبب المذكور .

و حيث انه بخصوص السبب الذي تمسك فيه الطاعن بان الحكم المطعون فيه خالف مقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 كون الإنذار باطل لعدم تحديد عنوان المحل المراد افراغه و عدم صحة السبب المؤسس عليه ، فانه و بالرجوع الى الإنذار موضوع المصادقة فقد أشار الى عنوان المحل المراد افراغه بشكل واضح و صريح هذا من جهة ، و من جهة أخرى فان الإنذار موضوع الدعوى بني على عنصر الاستعمال الشخصي وهو ما يعطي المكتري الحق من الاستفادة من التعويض الكامل عن انتهاء عقد الكراء و لا مجال لمنازعة المستأنف في صحة سبب الانذار لانه لا يدخل ضمن الاسباب التي قد تحرمه من التعويض سواء بصفة كلية او جزئية والتي يمكنه المنازعة فيها لوحدها وهو ما ينسجم مع قرار المجلس الاعلى محكمة النقض حاليا عدد 219 بتاريخ 19/2/2003 في الملف عدد 267/02 الذي جاء فيه اذا كان سبب الاشعار مبني على الاستعمال الشخصي فإنه يعتبر صحيحا مادام المكتري يحصل على تعويض كامل عن الافراغ مما يجعل ما تمسك به الطاعن على غير اساس.

و حيث يجدر تبعا لذلك يتعين رد الاستئناف لعدم جدية اسبابه و تاييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين ابقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبنت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف .

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