

**Bail commercial : le preneur ne peut contester le bien-fondé du congé pour usage personnel, son droit se limitant à l'obtention d'une indemnité d'éviction complète (CA. com. Casablanca 2021)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 67903	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5534
<b>Date de décision</b> 20211117	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/2015	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Congé, Baux	<b>Mots clés</b> Validité de la notification, Notification à personne, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Expulsion du preneur, Contestation du congé, Congé pour usage personnel, Confirmation du jugement, Bail commercial, Absence de preuve du besoin		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un preneur commercial, la cour d'appel de commerce examine la portée de la contestation d'un congé pour reprise personnelle. Le tribunal de commerce avait validé le congé et ordonné l'éviction du preneur.

L'appelant soutenait que le bailleur n'avait pas rapporté la preuve de son besoin réel d'occuper les lieux et contestait la régularité de la notification du congé. La cour retient que le congé fondé sur l'usage personnel du local par le bailleur ouvre droit au profit du preneur à une indemnité d'éviction complète.

Dès lors, le preneur n'est pas recevable à contester la réalité du motif de la reprise, sa contestation ne pouvant porter que sur les causes qui le priveraient de son droit à indemnisation. La cour écarte également le moyen tiré de l'irrégularité de la notification, relevant que le procès-verbal du huissier de justice faisait foi de la remise du congé à la personne même du preneur.

Le jugement entrepris est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد عبد المجيد (ي.) بواسطة دفاعه بتاريخ 05/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 259 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/01/2021 في الملف رقم 1058/8207/2020 والقاضي بإفراغ المدعى عليه عبد المجيد (ي.) هو او من يقوم مقامه من المحل رقم [العنوان] سوق اربعاء الغرب وتحميله الصائر ورفض باقي الطلب

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف.

و حيث قدم الاستئناف مستوفي لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن ورثة عمر (م.) زتقدموا بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 27/02/2020 يعرضون من خلاله ان المدعى عليه يكتري منهم محلا تجاريا يحمل رقم [العنوان] سوق اربعاء الغرب وذلك بسومة قدرها 1100 درهم شهريا كما هو تبث من عقد الكراء ومن نسخة من أمر قضائي الذي يثبت العلاقة الكرائية وأنه رغبة منهم في استعمال المحل المذكور بصفة شخصية بادروا الى توجيه انذار اليه بتاريخ 23/10/19 تطبيقا لمقتضيات الفصل 26 من القانون 16-49 الا ان الانذار بالإفراغ للاحتياج بقي بدون جدوى لاجله يلتمسون الحكم بالمصادقة على الانذار بالإفراغ الموجه للمدعى عليه بتاريخ 23/10/2019 والحكم بإفراغ هذا الأخير هو او من يقوم مقامه من المحل المكترى والأمر بالنفاذ المعجل وتحميل الصائر لمن يجب وارفق المقال بحكم – محضر تبليغ انذار و نسخة من انذار .

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه افاد فيها ان المقال جاء خارقا للفصول 1 و 32 من ق م م الامر الذي يتعين معه عدم قبوله ومن حيث الموضوع افاد ان المقال يعوزه الاتبات وبالتالي فانه جاء خارقا للفصل 99 من ق ل ع اذ لم يثبت الطرف المدعي انه لا يملك سوى المحل موضوع النزاع كما لم يثبت حاجته للمحل فضلا على ان الورثة هم عشرة اشخاص ولا يمكنهم السكن جميعا بالمحل وازداد ان الدعوى الحالية في دعوى كيدية لكونه استصدر حكم ابتدائي قضى بخصم مبالغ الاصلاحات لاجله يلتمس عدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا.

بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته الطاعنة و جاء في أسباب استئنافها أنه ينعي عن الحكم الابتدائي المستأنف نقصان التعليل الموازي لانعدامه و عدم الارتكاز على أساس قانوني وواقعي سليم وذلك أن الحكم الابتدائي لما قضى على الطالب بالإفراغ من المحل رقم [العنوان] بسوق اربعاء الغرب مرتكزا في ذلك على مقتضيات المادة 7 من القانون 16-49 لاستغلاله شخصيا من طرف المطلوب ضدهم ومن دون أن يدلي هؤلاء بما يثبت الحاجة و الاضطرار، وأن البحث في الاحتياج يستلزم بالضرورة البحث في عدم تملك عقارات أخرى غير العقار المدعي فيه، فالإفراغ إن كان ضرورة يملها كون المالك يبقى الأحق بالتمتع بملكه إما أصالة أو لفائدة الغير، فإن ذلك لا ينبغي أن يعصف بالأمن الكرائي وما يوجبه المشرع في استقرار المعاملات، فالحق يقابله عدم التعسف في استعماله ، بل يجب على المكترى الإدلاء بما يثبت الحاجة و الاضطرار للسكن وهو الأمر الذي لم يتم إثباته في نازلة الحال لاسيما وأن المطلوب ضدهم لهم عقارات أخرى وأن أغلبهم يتواجد بالديار الأوربية، كما أنهم يتوفرون على محل آخر عبارة عن

"كراج" تابع لمالكهم الأصلي وهو مغلق فقط لحد الآن، ناهيك عن كونهم لم يدلوا بشهادة إدارية تفيد أنه ليس لديهم سكن آخر غير المحل المراد استرجاعه للسكن به وهو محل تجاري لا يصلح للسكن، وبذلك يكون الحكم الابتدائي المستأنف قد جاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه كما أنه قد جاء غير مرتكز على أساس قانوني سليم وأنه يؤكد أنه لم يسبق له أن توصل شخصيا حسب ادعاء السيد المفوض القضائي الذي صرح أنه التقى المنوب عنه حسب ذكر هذا الأخير وسلمه الانذار ووقع عليه، في حين لم يضمن رقم بطاقته الوطنية أو الإشارة إلى أوصافه على فرض صحة واقعة التبليغ، الأمر الذي يبقى معه الانذار المعتمد عليه باطلا لهذه العلة، وهو ما سلكه من خلال دعوى بطلان اجراءات التبليغ تجدون رفقته مقال الدعوى المذكورة الأمر الذي يكون معه الحكم القاضي بالمصادقة عليه غير مرتكز على أي أساس قانوني وواقعي مما يبقى معه معرض للإلغاء لا محالة لذلك يلتمس الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي المستأنف وبعد التصدي وساسا بعدم قبول الدعوى واحتياطيا برفضها

وعزز المقال بنسخة حكم.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 13/10/2021 والتي جاء فيها ان عريضة الطعن قدمت للسيد الرئيس الاول وليس له وللشادة المستشارين او المحكمة ومعلوم ان لمؤسسة الرئيس صلاحيات محددة قانونا وان لمحكمة لموضوع اخرى محددة قانونا ومعلوم كذلك مسطريا ان طلبات الطعون في الأحكام الباتة في الموضوع من اختصاص في قضاء الموضوع وليس مؤسسة الرئيس الاول وهو ما يعني ان الطعن قدم لجهة غير مختصة وفي الموضوع ان ما اعتمده المستأنفون في طعنهم لا علاقة له بقانون 16/49 الذي لا يلزم طالب استرجاع محله الا بتوجيه الانذار واداء التعويض وان ما ذهب اليه الطاعن من طعن بعدم التوصل وبطلان التبليغ غير جدير بالاعتبار مادام الاصل هو الصحة والسلامة وان خلاف ذلك يحتاج الى دليل لذلك يلتمسون العارضون الحكم اساسا بعدم قبول الاستئناف واحتياطيا تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 10/11/2021 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/11/2021

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنافه وفق ما سطر اعلاه.

وحيث انه وخلاف ما تمسك به الطاعن فإن الإنذار موضوع الدعوى بني على عنصر الاستعمال الشخصي وهو ما يعطي المكتري الحق من الاستفادة من التعويض الكامل عن انتهاء عقد الكراء ولا مجال لمنازعة المستأنف في سبب الانذار لانه لا يدخل ضمن الاسباب التي قد تحرمه من التعويض سواء بصفة كلية او جزئية والتي يمكنه المنازعة فيها لوحدتها 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 مبنيا على الاستعمال الشخصي فإنه يعتبر صحيحا مادام المكتري يحصل على تعويض كامل عن الافراغ مما يجعل ما تمسك به الطاعن على غير اساس.

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به المستأنف من عدم تبليغه بالانذار فإنه بالرجوع إلى محضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي محمد (ب.) بتاريخ 23/11/2019 بلغ بصفة شخصية ووقع على نسخة الانذار وانه وبمقتضى الفصل 38 من م ق م فإن الاستدعاء يسلم تسليمًا صحيحًا إلى الشخص نفسه او في موطنه ... وهو ما يجعل من عملية تبليغ الانذار إلى المعني بالأمر شخصيا تبليغا سليما وصحيحا ومنتجا لكافة آثاره القانونية ويكون ما أثير بهذا الخصوص غير ذي اساس.

وحيث يجدر تبعا لذلك رد الاستئناف لعدم جدية اسبابه وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين ابقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .