Bail commercial : Une décision de justice définitive suffit à prouver la relation locative en l’absence de contrat écrit (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 69424	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 1972
Date de décision 20200923	**N° de dossier** 2020/8206/510	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Congé, Baux	**Mots clés** Validation du congé, Preuve de la relation locative, Motif sérieux, Loi n° 49-16, Exception d'incompétence, Éviction du preneur, Décision de justice antérieure, Congé pour usage personnel, Bail commercial, Absence de contrat écrit
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise personnelle et ordonnant l'expulsion d'un preneur, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la preuve de la relation locative et la justification du motif de reprise. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en retenant l'existence du bail et la validité du congé.

L'appelant contestait l'existence même de la relation locative, faute de contrat écrit, et soutenait le caractère non sérieux du motif de reprise. La cour écarte ce moyen en retenant que la relation locative est suffisamment établie par une précédente décision de justice passée en force de chose jugée ayant autorisé le preneur à effectuer des travaux, cette décision emportant reconnaissance implicite mais nécessaire du bail.

Elle juge en outre que le congé pour reprise personnelle constitue une faculté légale pour le bailleur dont la justification n'est pas subordonnée à la preuve d'un besoin impérieux, le droit du preneur étant garanti par son droit à une indemnité d'éviction. La cour rejette par ailleurs l'exception d'incompétence comme tardive et la demande d'expertise comme non pertinente au regard de l'objet du litige.

Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 08/01/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/11/2019 في الملف عدد 9830/8219/2019 والقاضي: في الشكل: بقبول الطلب.

وفي الموضوع: بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه السيد عبد الرحيم (خ.) بتاريخ 25/06/2019 وبإفراغه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] خريبكة وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث دفع المستأنف عليهم بعدم قبول المقال الإستئنافي شكلا سندهم في ذلك تبليغ الحكم المستأنف للطاعن بتاريخ 24/12/2019 وإستئنافه له بتاريخ 08/01/2020.

وحيث إن المادة 18 من القانون المحدث للمحاكم التجارية حددت أجل إستئناف الأحكام القطعية داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل والذي يعتبر أجلا كاملا.

وحيث إن البين بعد ضم ملف التبليغ وإطلاع المحكمة على شهادة التسليم المضمنة به أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 24/12/2019 وبذلك يكون إستئنافه المباشر بتاريخ 08/01/2020 واقعا داخل أجله القانوني ويتعين التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعين تقدموا بواسطة نائبه مبمقال إفتتاحي للدعوى يعرضون من خلاله أنهم قاموا بكراء المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] خريبكة بمشاهرة قدرها 1200.00درهم للمدعى عليه، والذي وجهوا إليه إنذارا من أجل الإفراغ للإستعمال الشخصي توصل به بتاريخ25/06/2019.

ملتمسين الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ25/06/2019 وإفراغه من المحل موضوع النزاع.

وأرفقوا مقالهم بإنذار مع محضر تبليغه وصورة من عقد شراء ورسوم إراثة.

وبعد جواب المدعى عليه بواسطة نائبهأصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على مخالفة هذا الأخير لمقتضيات المادة35 من القانون16.49 والتي أوجبت الكتابة كشرط لإخضاع مثل نازلة الحال للقانون المذكور، وبذلك فإن العلاقة الكرائية غير ثابتة إذ أن الحكم المستدل به لايكفي لإثبات العلاقة الكرائية،

كما أن السبب المبني عليه الإنذار غير جدي.

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم أساسا بعدم قبول الطلب، وإحتياطيا رفضه.

وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليهم بمذكرة جوابية أوضح العارضون من خلالها أن العلاقة الكرائية تابثة بمقتضى الحكم المستدل به، وأن الإنذار والدعوى مستوفيين لشروطهما المتطلبة قانونا.

ملتمسين تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج الملف بجلسة04/03/2020حضر نائب المستأنف وأدلى بمذكرة تعقيبية أكد من خلالها العارض سابق دفوعاته، ملتمسا الحكم أساسا بعدم قبول الطلب، وإحتياطيا القول بعدم الإختصاص للبت في الطلب لأن القانون الواجب التطبيق هو 67.12، وإحتياطيا جدا الأمر بإجراء بحث للتأكد من منع العارض من ممارسة أي نشاط بالمحل موضوع الدعوى، تسلم نسخة من المذكرة نائب المستأنف فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة11/03/2020 تم تمديدها لجلسة 17/06/2020 أدلى خلالها نائب المستأنف بمذكرة مرفقة بوثيقة عبارة عن محضر امتناع.

وبتاريخ 17/06/2020 تقرر إخراج الملف من المداولة قصد عرض المذكرة المرفقة بوثيقة على نائب المستأنف عليه وإدراجه بجلسة 15/07/2020.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليهم بمذكرة تعقيبية أوضح العارضون من خلالها أنه وبخلاف مزاعم الطاعن فإنه يستغل المحل موضوع النزاع منذ شرائه لأصله التجاري ويستعمله كمخزن لتخزين البضائع التي يستعملها بمحله الكائن بنفس الزنقة والحامل للرقمين 15 و17، وبخصوص المحضر المستدل به من طرفه فإنه وعلاوة على العيوب الشكلية التي طالته بعدم تبيان هوية الأشخاص المستمع إليهم وعدم الإشارة إلى الآخرين ووصفهم بباقي الورثة والحال أن الإمتناع يجب أن يكون صريحا وشخصيا، فإن المستأنف سبق وأن رفع دعوى التعويض من أجل الإمتناع المزعوم موضوع الملف عدد 177/1201/2019 صدر فيها حكم ابعدم القبول، فضلا على أن الحكم موضوع طلب الإذن بالإصلاحات والمؤيد استئنافيا سمح للطاعن وحال الإمتناع أن يقوم بالإصلاحات بنفسه والتي لم يقم بها طيلة 13سنة بما يعتبر معه طلبه غير جدي، كما أن موضوع الدعوى والمتعلق بالإفراغ من أجل الإستعمال الشخصي لاعلاقة له بالدفوعات المثارة من طرف الطاعن.

ملتمسين تأييد الحكم المستأنف.

وأرفقوا مقالهم بصور أحكام وصور فوطوغرافية.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 16/09/2020 تخلف نائب المستأنف رغم سابق الإعلام وحضر نائب المستأنف عليهم، وألفي بملتمس النيابة العامة فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 23/09/2020.

محكمة الإستئناف.

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنفمخالفتة لمقتضيات المادة35 من القانون16.49 والتي أوجبت الكتابة كشرط لإخضاع مثل نازلة الحال للقانون المذكور، وبذلك فإن العلاقة الكرائية غير ثابتة إذ أن الحكم المستدل به لايكفي لإثبات العلاقة الكرائية مما يناسب القول بعدم قبول الطلب.

وحيث إنه وعلاوة على كون المادة 35 من القانون 16.49 تنظم مسألة عقد الإختصاص النوعي للمحاكم التجارية، فإن البين من وثائق

الملف أن العلاقة الكرائية تابثة بين طرفي النزاع حسب ماذهب إلى ذلك وعن صواب الحكم المستأنف، وذلك بموجب القرار الإستئنافي الصادر عن محكمة الإستئناف بخريبكة بتاريخ22/10/2007 القاضي بتأييد الحكم الصادر عن المحكمة الإبتدائية بخريبكة في الملف عدد 276/2005 والذي قضى على المستأنف عليهم بالإذن للطاعن بإدخال الإصلاحات التي يتطلبها النشاط التجاري الممارس بالمحل موضوع النزاع الكائن بزنقة [العنوان] خريبكة وذلك بناء على الطلب الذي تقدم به هذا الأخير بناء على شرائه للأصل التجاري من مالكه القديم السيد الهاشم (خو.) وذلك حسب الثابت من صورة عقد بيع الأصل المذكور المستغل كمكتبة، مما يجعل من مقتضيات القانون 16.49 هي الواجبة التطبيق على نازلة الحال أمام ثبوت قيام علاقة كرائية بين طرفي النزاع.

وحيث دفع الطاعن بكون السبب المبني عليه الإنذار غير جدي.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على الإنذار موضوع الدعوى أنه تضمن مطالبة المستأنف عليه للمستأنف إفراغ المحل موضوع النزاع من أجل الإستعمال الشخصي، وبذلك فإن جدية السبب مضمنة بالإنذار المذكور إذ أن المطالبة بالإفراغ من أجل الإستعمال الشخصي تعتبر مكنة قانونية للمكري قصد إسترجاع المحل المكترى دون توقف ذلك على ضرورة إثباته لواقعة الإحتياج مادام أن المكتري يبقى من حقه الإستفادة من تعويض مقابل ذلك.

وحيث دفع الطاعن بعدم إختصاص المحكمة للبت في الطلب بإعتبار أن القانون الواجب التطبيق هو 67.12.

وحيث إن الدفع بعدم الإختصاص يجب أن يثار قبل كل دفع أو دفاع والحال أن الطاعن لم يتمسك بالدفع المذكور إبان نظر الدعوى ابتدائيا فضلا على أن إثارته إستئنافيا تم بعد دفوعه الشكلية والموضوعية المثارة بموجب مقاله الإستئنافي.

وحيث إنه لامبرر لإجراء بحث قصد التأكد من قيام واقعة منع الطاعن من ممارسة أي نشاط بالمحل موضوع الدعوى من عدمها، وذلك من طرف المستأنف عليهم والتي تعتبر غير منتجة في نازلة الحال.

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفوعات الطاعن وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاءوهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل :بقبول الإستئناف.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.