

La destination commerciale des lieux convenue dans le contrat de bail s'impose aux parties, qui ne peuvent invoquer la destination administrative de l'immeuble pour contester la compétence du tribunal de commerce (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60997	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3187
Date de décision 20230511	N° de dossier 2023/8206/965	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Qualification du contrat, Baux		Mots clés Qualification du contrat, Irrecevabilité de l'exception soulevée en appel, Force obligatoire du contrat, Exception d'incompétence, Destination des lieux, Destination administrative, Confirmation du jugement, Compétence matérielle, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant validé un congé pour reprise personnelle et ordonné l'éviction d'un preneur commercial moyennant indemnité, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la compétence matérielle des juridictions commerciales. L'appelant, bailleur, soulevait pour la première fois l'incompétence du tribunal de commerce au motif que l'immeuble loué serait à usage d'habitation et non commercial, rendant le bail insusceptible de cette qualification. La cour écarte ce moyen en rappelant que l'exception d'incompétence doit être soulevée in limine litis et ne peut être invoquée pour la première fois en appel, d'autant que l'appelant était lui-même le demandeur initial devant la juridiction commerciale. Sur le fond, elle retient que le contrat de bail, qui constitue la loi des parties, stipule expressément une destination commerciale. Elle juge dès lors inopérante la production d'un document administratif postérieur au contrat et relatif à l'affectation urbanistique du bien, celui-ci ne pouvant remettre en cause la nature commerciale de la relation contractuelle convenue entre les parties. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم سعيد (ع.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 09/01/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2509 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/07/2022 في الملف عدد 4050/8207/2012 القاضي في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 29/06/2021 وإفراغها من المحل موضوع النزاع الكائن بـ [العنوان] الرباط وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات وفي الطلب المضاد بأداء المدعى عليه فرعيا سعيد (ع.) لفائدة المدعية فرعيا حنان (ب.) تعويضا محمدا في مبلغ 11.200 درهم وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالحكم بتاريخ 28/12/2022 حسب الثابت من طي التبليغ، المرفق بالمقال الاستئنافي، وبادر إلى استئنافه بتاريخ 09/01/2023 أي داخل الأجل القانوني، واعتبارا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط الشكلية المطلوبة قانونا من صفة وأداء، مما يتعين التصريح معه بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المستأنف سعيد (ع.) تقدم بواسطة نائبه بتاريخ 09/12/2021 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنه يكرى للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الرباط المستغل كمحل للحلاقة والتجميل، وأنه يود استرجاع المحل المذكور للاستعمال الشخصي لحاجته له، وأنه بادر إلى توجيه إنذار للمدعى عليها توصلت به بتاريخ 29/06/2021 ولم تستجب، ملتصقا بالحكم بإفراغ المدعى عليها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الرباط، مع شمول الحكم بالإنفاذ المعجل وتحميلها الصائر. وأرفق مقاله بنص إنذار ومحضر تبليغه، وصورة من عقد كراء.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد للمدعى عليها بواسطة نائبها دفعت من خلالها بانعدام صفة المدعي لإقامة الدعوى، لعدم إدلائه بما يفيد تملكه للعقار موضوع الدعوى، ولكون الوثائق المدلى بها من طرفه هي مجرد صور فوتوغرافية غير مشهود بمطابقتها للأصل؛ وأن السبب المؤسس عليه طلب الإفراغ غير مرتكز على أساس قانوني سليم، لأن عنصر الاحتياج غير ثابت؛ وفي ما يخص الطلب المضاد فإن الإنذار الموجه لها غير مستوف للشروط المطلوبة لصحته، وأن السبب المبين فيه غير مؤسس وغير مشروع، ذلك أن المدعي باعتباره موظفا عموميا، فإنه يكون ممنوعا من مزاوله أي نشاط تجاري ملتصقة في الطلب الأصلي في الشكل التصريح بعدم قبول الدعوى مع حفظ حقها في مناقشة الدعوى بعد إثبات المدعي لصفته، وفي الموضوع الحكم برفض الطلب، وفي الطلب المضاد الحكم بطلان الإنذار واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة حسابية قصد تقدير قيمة الأصل التجاري مع الأخذ بعين الاعتبار جميع العناصر المادية والمعنوية وتقدير الضرر الذي سيحصل للمدعى عليها من جراء فقدان الأصل التجاري، وحفظ حقها في الإدلاء بمستنتاجاتها بعد الخبرة، مع شمول الحكم بالإنفاذ المعجل وجعل الصائر على الطرف المدعى عليه فرعيا وحفظ حقها في الأداء على الطلب المضاد.

وبناء على المذكرة التعقيبية للمدعي بواسطة نائبه بتاريخ 15/03/2022 والذي أجاب من خلالها أن المدعى عليها نفسها سبق لها وأن تقدمت بمقال افتتاحي في إطار دعوى أخرى، وذلك بصفتها مكترية كما أنها أقرت في معرض مذكرتها الجوابية بالعلاقة الكرائية؛ ملتصقا في المذكرة التعقيبية رد جميع دفوع المدعى عليها وتمتيعه بما جاء في مقاله الافتتاحي وفي المقال المضاد جعل صائر الخبرة على عاتق المدعى عليها وأرفق مذكرته بنسخة مصادق عليها من عقد كراء ونسخة طبق الأصل لمقال افتتاحي.

وبتاريخ 29/03/2022 صدر حكم تمهيدي بإجراء خبرة عهد بها للخبير أحمد (ز).

وبناء على مستنتجات بعد الخبرة للمدعي بواسطة نائبه بتاريخ 05/07/2022 والذي عقب من خلالها بأن الخبير حدد السومة المتوسطة الحالية للكراء في مبلغ 4500 درهم مؤكدا على أن الأثمنة غير قارة وتتراوح ما بين 4000 درهم و 6000 درهم دون أن يدلي بأي وسيلة مقارنة مكتفيا فقط بالإشارة إلى أنه قام بتحريات شفوية بين الملاك وبعض السماسرة بالحي وكذا حي اليوسفية مع العلم أن حي اليوسفية يعرف رواجاً تجارياً أكبر مقارنة مع حي الإنبعات حيث يوجد المحل التجاري موضوع طلب الإفراج، وأنه بخصوص التعويض عن الحق في الكراء فالخبير لم يدلي رفقاً تقريره بأي وصل صادر عن مصلحة الضرائب يحدد الدخل المهني الصافي وكذا المبلغ المؤدى من طرفها لمصلحة الضرائب ليرتب عنه قيمة السمعة التجارية، وأن مبلغ 6000 درهم مبالغ فيه كون الأمر لا يصل إلى حد التنقل بين الرباط ومدينة أخرى ، كما أن مبلغ 1200 درهم غير ثابت بأي فاتورة ملتصقة أساساً بإرجاع الأمومية لنفس الخبير قصد مراجعتها واحتياطياً استبعاد ما جاء بتقرير الخبرة وتحديد التعويض المستحق في مبلغ 50.000,00 درهم ، وأدلى بإشهاد وتصريح بالشرف.

وبتاريخ 19/07/2022 صدر الحكم المذكور موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن بأنه تعاقد مع المستأنف عليها قصد كراء المحل موضوع النزاع مخصص لممارسة الأعمال التجارية، والحال غير ذلك إذ كان عليهما أن يتجها إلى السلطات المعنية لمنح الترخيص، الشيء الذي لم يتم فما كان تواجد العقار معد للسكن فقط.

وأنة تم استصدار وثيقة من طرف المستأنف عليها بطريقة ملتوية كي تتمكن من إذن غير مشروع الدليل كما هو ثابت من مراسلة السيدة رئيسة مجلس الجماعة بالرباط مؤرخة في 27 أكتوبر 2022 عدد 13686 مفادها أن التصميم التهيئة الجماعي لليوسفية المصادق عليه بالمرسوم عدد 2991233 بتاريخ 18 يناير 2000 يفيد على أن الوعاء العقاري موضوع النزاع مخصص للسكن الفردي المفتوح على الفناء وكذلك حسب التصميم المرخص الحامل لعبارة غير قابل لتغيير المرفق وأن الطابق الأرضي للبناية مخصص للسكن وليس للتجارة، وبالتالي فإن الأمر لا يتعلق بمحل تجاري، ويخرج عن نطاق المحاكم التجارية لعدم اختصاصها، ملتصقة إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطياً الحكم بعدم الإختصاص المحكمة التجارية للبت في الطلب وجعل الصائر على من يجب قانوناً. وأرفق مقاله بطي التبليغ ونسخة عادية من حكم ابتدائي ومراسلة مجلس جماعة الرباط.

وبجلسة 30/03/2023 أدلت المستأنف عليها بواسطة نائبها بمذكرة جوابية جاء فيها أنه بالرجوع إلى مقتضيات الفقرة الأولى والفقرة 5 من الفصل 16 من ق.م.م فإن الاختصاص النوعي يلزم دفعه قبل كل دفع أو دفاع في الموضوع، فضلاً عن أن الدفع لا يجوز إنثارته لأول مرة أمام محكمة الاستئناف إلا بالنسبة للأحكام الغيابية هذا من جهة.

ومن جهة أخرى، فإن المراسلة التي أسس عليها المستأنف استئنافه فهي تخص عقاراً آخر وليس العقار موضوع الدعوى، ذلك أن العنوان الوارد بالمراسلة هو المحل الكائن بـ [العنوان] الرباط في حين أن عنوان العقار موضوع الدعوى هو [العنوان] بالرباط، وأن العقد شريعة المتعاقدين وأن عقد الكراء تم برضى وموافقة الطرفين على نوعية النشاط الذي سيزاول في المحل والذي هو الحلاقة والتجميل وذلك منذ سنة 2008.

وإن عقد الكراء الرابط بين العارضة والمستأنف تم بتاريخ فاتح يوليوز 2008 في حين أن المراسلة تمت بتاريخ 14/09/2022 بناء على طلب المستأنف، مما تبقى معه أسباب الاستئناف المرتكز عليها غير مؤسسة قانوناً ويتعين استبعادها، والتصريح برد الاستئناف وتأيد الحكم المستأنف جملة وتفصيلاً.

وحيث أدرج الملف بجلسة 20/04/2023 تخلف خلالها دفاع المستأنف رغم التوصل، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق

بالقرار بجلسة 11/05/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن بأنه تعاقد مع المستأنف عليها على أساس أن المحل موضوع الدعوى مخصص لممارسة الأعمال التجارية وأنه كان عليهما أن يتجها للسلطات المعنية لمنح الترخيص بذلك غير أنهما لم يفعلا، وبالتالي فإن العقار بقي معدا للسكن فقط وأن المستأنف عليها استصدرت وثيقة بطريقة ملتوية للحصول على اذن غير مشروع كما هو ثابت من مراسلة مجلس جماعة الرباط التي تفيد أن الوعاء العقاري موضوع النزاع مخصص للسكن وليس للتجارة، وبالتالي فإن الأمر لا يتعلق بمحل تجاري ويخرج عن نطاق اختصاص المحاكم التجارية.

وحيث انه فضلا عن أن الاختصاص النوعي يثار قبل كل دفع أو دفاع ولا يثار أمام محكمة الاستئناف إلا بالنسبة للأحكام الغيابية، وأن الطاعن هو من رفع دعواه أمام المحكمة التجارية، فإن الثابت من عقد الكراء الذي يعد شريعة عاقديه المؤرخ في فاتح يوليوز 2008 وتم تجديده في مارس 2017 أنه يتعلق بالمحل الكائن بـ [العنوان] الرباط، ومخصص للحلاقة والتجميل، في حين أن المراسلة المتمسك بها من طرف الطاعن مؤرخة في 14/09/2022، ولا تأثير لها على العقد الذي تبقى آثاره سارية بين طرفين في غياب ما يفيد فسخه أو انقضاءه.

وحيث يتعين ترتيبا على ما ذكر، رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

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