

L'action en éviction d'un local commercial est irrecevable si le demandeur ne rapporte pas la preuve de l'existence de la relation locative, faute d'établir sa qualité de bailleur (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61296	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3698
Date de décision 20230601	N° de dossier 2022/8206/4872	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Recevabilité, Procédure Civile		Mots clés Qualité pour agir, Qualité de bailleur, Preuve de la relation locative, Irrecevabilité, Défaut de preuve, Contrat de bail verbal, Confirmation du jugement, Bail commercial, Action en éviction	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une action en validation de congé pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur la preuve de la relation locative en l'absence de contrat écrit. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande faute pour le demandeur de justifier de sa qualité de bailleur. L'appelant soutenait que l'existence d'un bail verbal était suffisamment démontrée par la production de procès-verbaux de constat et de tentatives de signification. La cour écarte ce moyen en retenant que de tels actes, se bornant à mentionner la fermeture continue du local commercial, ne sauraient à eux seuls constituer une preuve de la relation locative. En l'absence de tout autre élément probant établissant la qualité de bailleur, condition de recevabilité de l'action, la demande en validation de congé et en expulsion ne peut prospérer. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث تقدم السادة ورثة الحاج احمد (ب.) ومن معه بواسطة نائبهم بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 08/09/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 1690 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/02/2022 في الملف عدد 11286/8219/2021 القاضي بعدم قبول الدعوى شكلاً وبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل :

حيث لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعنين، واعتباراً لتوفر الاستئناف على كافة الشروط الشكلية المتطلبة أجلاً وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلاً.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المستأنفين تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم يملكون حق الزينة لقسارية الموريطانية الكائنة في ملتقى زنقة دمشق وزنقة سميرن وأنهم يكرون المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء إلى السيد عبد السلام (ع.) بسومة كرائية قدرها 115 درهم و قد تخلد بذمته واجبات كراء منذ يناير 2016 إلى متم نونبر 2021 ، و أنهم بعثوا إنذاراً بالأداء بقي بدون نتيجة بتاريخ 04/02/2016 وأنه بتاريخ 02/08/2021 تقدموا من جديد بطلب تبليغ مع إجراء معاينة للمحل مغلوق باستمرار وأنه من حقهم طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ طبقاً لمدة تفوق ثلاث سنوات، وأنه تعذر تبليغ الإنذار لكون المحل مغلوق باستمرار وأنه من حقهم طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ طبقاً للمادة 26 من القانون رقم 16-49، ملتمسين المصادقة على الإنذار بالإفراغ المذكور وبإفراغ ورثة عبد السلام (ع.) هم ومن يقوم مقامهم من المحل الكائن بـ [العنوان] قسارية الموريطانية الدار البيضاء مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والبت في الصائر طبقاً للقانون.

وبعد تعقيب المدعين واستيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد، وان العلاقة الكرائية مبنية على عقد شفوي وانهم ادلوا بمجموعة من تواصيل غير مؤداة كما ادلوا بطلب تبليغ إنذار بالأداء مؤرخ في 21/01/2016 جاء فيه ان المعني بالامر عبد السلام (ع.) متوفي وان المحل مغلوق منذ مدة وذلك حسب تصريح الجوار السيدة فاطمة (ز.) وحيث ان الاغلاق قد استمر قبل 2016 حسبما جاء في محضر التبليغ وكذا طلب تبليغ الإنذار المؤرخ في 21/01/2016، وعليه فان من حقهم طلب إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المؤرخ في 02/08/2021 وبإفراغ السادة ورثة عبد السلام (ع.) هم ومن يقوم مقامهم من المحل الكائن بـ [العنوان] قيسارية الموريطانية الدار البيضاء والبت في الصائر وفق القانون.

وبجلسة 19/01/2023 أدلى الطرف الطاعن بواسطة نائبه بمذكرة إصلاحية مرفقة بحجج جاء فيها أن خطأ ماديا تسرب إلى اسم المستأنف عليهم إذ كتب ورثة (ع.) بدلا من ورثة (ع.)، ملتسمين تدارك هذا الخطأ المادي واعتبار الاستئناف موجه ضد ورثة (ع.). مدليين بمجموعة تواصيل من فاتح يناير 2017 إلى متم دجنبر 2022.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 25/05/2023 أُلقي بالملف جواب القيم وحضر نائب المستأنفين واكد ما سبق، مما تقرر معها اعتبار

القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 01/06/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أوجه استئنافهم وفق ما سطر أعلاه

وحيث ان ما ادلى به الطاعنون من محاضر تبليغ انذار وكذا من معاينة لا ترقى الى حجة لإثبات العلاقة الكرائية, خاصة وانها كلها رجعت بملاحظة ان المحل مغلق وبالتالي تبقى صفة المستانفين كمكرين للمحل موضوع دعوى الافراغ غير قائمة, وبالتالي فالحكم المستأنف لما قضى بعدم قبول دعوهم قد كان صائبا ولم يخالف أي مقتضى قانوني.

وحيث يتعين تحميل المستانفين الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستانفين الصائر.