# L’action en résiliation d’un bail commercial intentée par le président d’une commune est recevable sans autorisation préalable du conseil communal (CA. com. Casablanca 2019)

| Identification | | | |
|---|---|---|---|
| **Ref**<br>71651 | **Juridiction**<br>Cour d'appel de commerce | **Pays/Ville**<br>Maroc / Casablanca | **N° de décision**<br>1321 |
| **Date de décision**<br>20190327 | **N° de dossier**<br>2018/8206/4603 | **Type de décision**<br>Arrêt | **Chambre** |

| Abstract | |
|---|---|
| **Thème**<br>Résiliation du bail, Baux | **Mots clés**<br>Résiliation du bail, Président de la commune, Mise en demeure, Loyers impayés, Loi organique sur les communes, Expulsion, Évocation de l'affaire, Collectivité territoriale, Capacité d'ester en justice, Bail commercial, Annulation du jugement |
| **Base légale**<br>Article(s) : 48 - Dahir n° 1-02-297 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 78-00 portant charte communale<br>Article(s) : 98 - Dahir n° 1-15-85 du 20 ramadan 1436 (7 juillet 2015) portant promulgation de la loi organique n° 113-14 relative aux communes<br>Article(s) : 146 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)<br>Article(s) : 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal | **Source**<br>Non publiée |

# Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement d'irrecevabilité, la cour d'appel de commerce se prononce sur la capacité du président d'une commune à ester en justice en matière de bail commercial. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande en paiement et en expulsion irrecevable, faute pour la commune bailleresse de produire une délibération de son conseil autorisant son président à agir. L'appelante soutenait que la nouvelle loi organique relative aux communes avait abrogé cette exigence. La cour retient que la loi organique n° 113-14 confère de plein droit au président du conseil communal la qualité pour intenter les actions judiciaires au nom de la commune, sans qu'une autorisation préalable du conseil ne soit requise. Statuant par l'effet dévolutif de l'appel, la cour constate le manquement grave du preneur à son obligation de paiement des loyers, justifiant la résiliation du bail et son expulsion. Le jugement entrepris est par conséquent infirmé en toutes ses dispositions.

# Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

حيث تقدمت المستأنفة الجماعة القروية لبوكدرة بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 09-08-2018 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27-07-2017 تحت عدد 7829 في الملف التجاري رقم 5271-8206-2017 والذي قضى بعدم قبول الطلب شكلا، وابقاء صائر الدعوى على رافعها.

وحيث انه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه بالاستئناف، كما ان مقال الطعن قدم مستوفيا لباقي شروط قبوله من صفة واداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان الجماعة القروية لبوكدرة تقدمت بواسطة دفاعها بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه الرسوم القضائية، بتاريخ 01/06/2017 و الذي تعرض من خلاله أنها تكتري المحل الكائن بعنوانه أعلاه لفائدة المدعى عليه بسومة شهرية قدرها 120 درهم و أنه تقاعس عن آداء واجبات الكراء عن المدة من 01/11/2012 إلى 31/03/2017. و أن المدعية وجهت إنذارا للمدعى عليه من أجل الآداء و الإفراغ و الذي توصل به بتاريخ 20/04/2017 لكن دون جدوى. ملتمسة الحكم على المدعى عليه بإفراغ المحل الكائن رقم [العنوان] اقليم آسفي هو و من يقوم مقامه مع آداء مبلغ 6360 درهم واجبات كراء المحل عن المدة من 01/11/2012 إلى 31/03/2017 مع النفاذ المعجل و الصائر. و أرفق الطلب بنسخة من : عقد كراء، انذار مع محضر تبليغه.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 20/07/2017 تخلف نائب المدعية و ألفي بالملف مقال اصلاحي من طرف المدعية و ذلك بجعل اسمها الجماعة القروية لبوكدرة بدلا من الجماعة الترابية لبوكدرة، كما تخلف المدعى عليه رغم التوصل. بناء عليه تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 27/07/2017 .

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية، صدر الحكم المشار اليه اعلاه والذي كان محل طعن بالاستئناف بناء على الاسباب التالية :

بعد سرد لموجز ملخص الوقائع جاء في اسباب الطعن بالاستئناف بأن الحكم المطعون فيه ارتكز على مقتضيات المادة 48 من الميثاق الجماعي رقم 78.00 هذا الاخير الذي تم تعديله بمقتضيات القانون التنظيمي رقم 14-113 المتعلق بالجماعات الصادر بتاريخ 7-7-2015، والذي لا يلزم رئيس الجماعة لاقامة دعوى، بالمقرر المطابق للمجلس المنصوص عليه بالمادة 48 من القانون رقم 78.00، وبأن الحكم المطعون فيه عندما اعتمد هذا الاخير ، يكون عديم الاساس القانوني ويتعين إلغاؤه، ملتمسا لكل ذلك ، بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به، وبعد التصدي الحكم وفق مقال الدعوى، وابقاء الصائر على من يجب . وارفق المقال بنسخة طبق الاصل من الحكم المطعون فيه .

وبناء على ملتمس النيابة العامة الكتابي والرامي لتأييد الحكم المستأنف.

وبناء على ادراج القضية بعدة جلسات علنية استدعي لها طرفي الدعوى بالصفة القانونية آخرها جلسة 20-03-2019 بحيث الفي بالملف بملتمس النيابة العامة الكتابي المشار اليه اعلاه وتخلف المستأنف عليه، وقد رجع البريد المضمون بافادة غير مطلوب، وبذلك اعتبرت المحكمة القضية جاهزة، وحجزتها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 27-03-2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه، مجانبته للصواب، عندما اعتمد على المادة 48 من الميثاق الجماعي رقم 78.00 بخصوص اشتراط الحصول على مقرر مطابق للمجلس قبل رفع الدعوى القضائية من طرف الجماعة الترابية.

حقا، حيث انه لا خلاف بأن للجماعة الترابية املاكا عقارية تابعة لملكها العام او لملكها الخاص , ويرتكز تدبير شؤونها على مبدأ التدبير الحر، باعتبارها خاضعة للقانون العام، وتتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال الاداري والمالي، وبالتالي اصبح لها بمقتضى القانون التنظيمي عدد 14-113 المتعلق بالجماعات والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 63.00 بتاريخ 23 يوليوز 2015، حق تدبير شؤونها بكيفية مستقلة واصبح من صلاحيات رئيس مجلس الجماعة قبض مداخيل الجماعة وتحصيلها وصرف نفقاتها ، في اعمال الحياة المدنية والادارية والقضائية ، وله كذلك حق رفع الدعاوى القضائية حسب المادة 98 من القانون التنظيمي المومأ اليه. وبالتالي يكون الحكم القاضي بعدم القبول بناء على المادة 48 المشار اليها ، قد جانب الصواب ، و صحت العلة المتمسك بها.

وحيث ان الاستئناف يعيد نشر الدعوى من جديد ، ويخول للمحكمة البث فيها متى كانت جاهزة للبث فيها، استنادا لمقتضيات المادة 146 من ق.م.م. وبالتالي يكون وجيها الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الدعوى , وبعد التصدي البث في النازلة على حالتها, و الحكم من جديد بقبولها شكلا , مع حصر المدة الواجب الحكم بها حسب عقد الكراء في 53 شهرا, و هي المدة الممتدة من فاتح نونبر 2012 الى متم مارس 2017 , و التي وجب فيها مبلغ 6360.00 درهم بمشاهرة 120.00 درهم .

وحيث ان الاداء هو مقابل للانتفاع بالعين المكراة، ويكون واجبا على المكتري اداء واجبات الكراء في اليوم المتفق عليه, عفا أو تعاقدا , والحال انه ثبت من خلال نص الإنذار المتوصل به ب 20-4-2017، ان المكتري اخل بالتزامه بالاداء وأصبح متماطلا , مما يبرر تفعيل مضمون المادة 26 من ق 16-49، خاصة وان المكرية احترمت مدة الانذار بالاداء, وكذلك مدة 15 يوما الثانية للافراغ, بالنظر لتاريخ رفع المقال ب 01-06-2017، وبالتالي يكون وجيها انهاء العلاقة الكرائية لثبوت التوقف عن الاداء لما يزيد عن 3 اشهر متصلة، اذ وصلت المدة الغير مؤداة الى 53 شهرا، وهو سبب كاف لرفض تجديد العقد.

وحيث ان الصائر على المستأنف عليه اعمالا بقاعدة خاسر الدعوى .

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت علينا، انتهائيا وغيابيا

في الشكل : ب

في الموضوع: بالغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بقبول الدعوى شكلا, و في الموضوع بأداء المستأنف عليه لفائدة المستأنفة مبلغ 6360.00 درهم الممثل لواجبات كراء عن المدة الممتدة من فاتح نونبر 2012 الى متم شهر مارس من سنة 2017 و على اساس مشاهرة قدرها 120.00 درهم. وبافراغه هو ومن يقوم مقامه من الدكان الكائن برقم [العنوان] اقليم آسفي، وتحميله الصائر.