

Le congé en vue d'éviction pour usage personnel délivré par le nouveau bailleur vaut notification au preneur du transfert de propriété de l'immeuble loué (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63949	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 669
Date de décision 20230125	N° de dossier 2022/8206/4258	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Vente de l'immeuble loué, Validité du congé, Transfert de propriété, Qualité du nouveau bailleur, Notification au preneur, Identification par le titre foncier, Éviction pour usage personnel, Erreur sur l'adresse du local, Congé pour reprise, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un preneur pour reprise personnelle, la cour d'appel de commerce examine la validité du congé délivré par le nouveau propriétaire de l'immeuble. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'éviction. Les preneurs soulevaient l'absence de relation locative directe avec l'acquéreur, une erreur matérielle dans la désignation du local et le défaut de notification de la vente. La cour retient que le droit au bail est transmis à l'acquéreur par l'effet de la vente, la production du titre de propriété suffisant à établir sa qualité à agir. Elle juge que le congé, mentionnant le titre foncier et ayant été valablement délivré aux preneurs, est régulier nonobstant une erreur sur le numéro administratif du local. La cour considère par ailleurs que la délivrance du congé par le nouveau propriétaire vaut notification de la cession au preneur. Elle rappelle enfin que l'éviction pour usage personnel n'est subordonnée à aucune condition de durée de détention du bien par le bailleur. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد (أ.) والسيد (ب.) بواسطة محاميهما بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 04/07/2022 يستأنفان من خلاله مقتضيات الحكم عدد 840 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 09/03/2022 في الملف عدد 4032/8207/2021 القاضي بافراغهما من المحل الكائن بـ [العنوان] شارع محمد الخامس القنيطرة ذي الرسم العقاري عدد 6024 ر، هما او من يقوم مقامهما او بإذنهما وتحليلهما مصاريف الدعوى.

في الشكل: حيث بلغ الطاعن (أ.) بالحكم المطعون فيه بتاريخ 09/06/2022 وتقدم باستئنافه بتاريخ 24/06/2022 كما انه لا دليل على تبليغ السيد (ب.) بالحكم المطعون فيه مما يكون معه الاستئناف قد قدم وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين لذلك قبوله شكلا .

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان شركة (ش.إ.) تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضت من خلاله بأنها تمتلك العقار ذي الرسم العقاري عدد 6024/ر وتكري جزء منه وهو المتجر رقم [العنوان] للمستأنفين وأنها ترغب باسترداده للاستعمال الشخصي ووجهت لهما انذارا بذلك، والتمست لأجل ذلك الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للاحتياج وافراغهما من المحل المكترى هما ومن يقوم مقامهما او بإذنهما ومن جميع حوائجها وتحليلهما الصائر.

وارفقت المقال بصورة شهادة ملكية، نسخة طبق الأصل من انذار، محضر تبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية التي ادلى بها المستأنفين بواسطة نائبهما وجاء فيها بأن الشركة المستأنف عليها لم تدل بما يفيد قيام علاقة كرائية بينهما، وان العقار التي تدعي ملكيتها له مكون من اربع محلات تجارية يكترون منها واحد وهو ذي الرقم [العنوان] من السيد عبد السلام (ح.) ، ملتمسين الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا، وارفقا المذكرة بثلاث صور شمسية لوصولات كرائية، صورة شمسية لمحضر امتناع، صورة شمسية لعقد بيع اصل تجاري.

وبعد تمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعنين للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعنان أنه بالرجوع إلى الحكم المستأنف وما تضمنه من وثائق ووقائع يتضح أن المحكمة لم تكلف نفسها للتحقق مليا في الوثائق المدعى عليها وخاصة عقد شراء والوصولات، كما ان المستأنف عليها و أثناء سريان الدعوى انتهت كون الإنذار موضوع الدعوى هو إنذار غير صحيح على اعتبار أنه انصب على الرقم [العنوان] والحال أن المحل الذي يشغله المستأنفين هو المحل [العنوان] ، مما حدا بهم إلى توجيه إنذار ثان توصلوا به بتاريخ 14/02/2022 يتضمن عنوان المحل الكائن بـ [العنوان] شارع محمد القنيطرة (مطعم (م.))، وأن المستأنف عليها هي نفسها اقتنعت بكون الإنذار الأول والموجه بخصوص المحل الكائن بالرقم [العنوان] هو باطل ، مما جعلها توجه إنذارا ثانيا للعارضة ، ذلك أنه سبق لهم و أن أثاروا خلال المرحلة الابتدائية بمقتضى مذكرتهم الجوابية أن الصفة من النظام العام ، وأن المحكمة يمكن أن تثيرها من تلقاء نفسها ولو لم يطلبها الأطراف و أنه بالرجوع إلى المقال الافتتاحي سيتضح أن الدعوى وجهت ضد غير ذي صفة وبالأخص المسمى (أ.)، كما أن المستأنف عليها لم تدل بما يثبت وجود علاقة كرائية مع المستأنفين ، كما أنهم تجمعهم العلاقة الكرائية بالمسمى عبد السلام (ح.) كما أن الشركة المستأنف عليها لم تدل للمحكمة بما يفيد تملكها للعقار موضوع الإفراغ لمدة تزيد عن الثلاث سنوات، كما أنهم يكترون المحل التجاري رقم [العنوان] كما هو ثابت من صورة الوصل وصورة عقد الأصل التجاري المرفقين وكذا الإنذار الثاني ، وان الرسم العقاري عدد 6024/ر هو عبارة عن أربع محلات تجارية الأول يحمل رقم

[العنوان] والثاني رقم [العنوان] والثالث رقم [العنوان] والرابع [العنوان] وهو المحل الذي يكتريه العارض، حيث بالرجوع إلى المقال الافتتاحي سيتضح أن المستأنف عليها استصغرت في مقالها بكون العارض يكتري جزءا من الرسم العقاري وهو المتجر رقم [العنوان] والحال أن المحل التجاري الذي يعتمره المستأنفان هو عبارة عن مشواة ومطعم ذات علامة تجارية واسم تجاري (ع.ت.) ، وأنهما لا يرغبان في إفراغ هذا المحل للأسباب التالية : أن الرسم العقاري وبالأخص المحل التجاري الذي يستغلانه ليس هو المحل الوحيد المشيد على الرسم العقاري، وأن هناك أربع محلات تجارية متوازية ومتساوية وكلها لها واجهة على شارع محمد الخامس ، وأن احتياج هذا المحل مع استثناء باقي المحلات يعد إجحافا بحقوقهما الهدف منه هو المضاربة التجارية ليس إلا ، ذلك أن المطالبة بإفراغ محل العارض دون باقي المحلات الثلاث الأخرى ينم عن سوء نية كما أن البناء لازال في حالة جيدة ، وأن الخرسانة من الاسمنت المسلح ، وأن جميع الخبراء أجمعوا على أنه يمكن إضافة ما يناهز خمس طوابق أخرى دون هدم المحل التجاري على اعتبار أنه حديث البناء وأنه تم بناؤه وفق المعايير الحديثة، وأنهما يستغلان هذا المحل منذ مدة طويلة ولهما علامة تجارية اسم تجاري ومسجل بالمحكمة الابتدائية بالقنيطرة تحت رقم 40346 و 40348 ، ناهيك على مجموعة من الزبائن، وأن هذا المحل هو مصدرهم الوحيد ومصدر عيشهم وعيش مجموعة من العمال الذين يشتغلون منذ مدة طويلة وهم من يعيلون أسرهم ، ناهيك عن كون المساحة التي يستغلانها هي عبارة عن طابق أرضي والمحل التجاري وطابق علوي، وأن المساحة تناهز أربعمائة متر مربع ، وأنهما يستغلون هذا المحل منذ ما يناهز عشرين سنة، وأنه بالرجوع إلى الإنذار المبلغ لهما بتاريخ 14/02/2022 سيتضح أنهما يكترون المحل [العنوان] وليس [العنوان] ، وأنه ليس هناك بالملف ما يفيد تملكهم للمحل رقم [العنوان].

ملتمسان لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى شكلا .

مرفقين مقالهم بنسخة حكم وطى التبليغ .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها اذ/ ادريس عبودي بجلسة 12/10/2022 جاء فيها أن انتقال الحق يكون قد تم بواسطة شراء ها للعقار ذي الرسم عدد 6024 /ر وهذا ثابت من خلال ادلائها أثناء المرحلة الابتدائية بصورة من شهادة الملكية ولم يطعن فيها المستأنفان بأي وجه من أوجه الطعن وبهذا تكون قد أثبتت صفتها كمالكة وبالتالي ينتقل مع هذا الحق، الحق في الكراء، وأن المطالبة بالافراغ للاحتياج لا يستلزم أي شرط ما عدا اثبات الملكية للعقار موضوع الكراء ، وعندما رغبت في افراغ المحل موضوع النزاع وجهت كتابا توصل به المستأنفان في هذا المحل موضوع الافراغ والذي يوجد فوق الرسم العقاري عدد 624 / ر بـ [العنوان] شارع محمد الخامس وأن هذا الأخير اي الرقم اصبح يتغير فمرة يكون [العنوان] ومرة [العنوان] وأخرى [العنوان]، إلا أن الأصل هو الرسم العقاري الذي لا يتغير ومنطوق الحكم حسم في هذا الامر عندما حدد مكان الافراغ من جهتين (رقم الرسم العقاري والرقم الذي يحدده المجلس البلدي)، وأنها عندما انذرت المستأنفان بنيتها في وضع حد لعقد الكراء بواسطة الكتاب الذي توصلنا به المستأنفان بتاريخ 02/09/2021 تكون قد اخبرتهما بأنها اصبحت المالكة الوحيدة للمحل موضوع النزاع وارفقت كتابها بصورة من شهادة الملكية وبهذا يصبح الدفع بعدم اخبارهما في غير محله.

ملتمسة تأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به وتحميل المستأنفان الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها الاستاذ مصطفى الصغيري بجلسة 04/01/2023 تؤكد من خلالها ما جاء في مقالها الافتتاحي جملة وتفصيلا وتأييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 04/01/2023 الفي بالملف مذكرة جوابية للاستاذ مصطفى الصغيري عن المستأنف عليها، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجرت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 25/01/2023.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنفان في أوجه استئنافهما بما سطر أعلاه .

وحيث بخصوص الدفع بانعدام اية علاقة بينهما وبين المستأنف عليها , فالثابت من شهادة الملكية الملفاة بالملف ان المحل المدعى فيه باسم المستأنف عليها التي اقرت بجميع مراحل دعواها بشراءها للمحل المدعى فيه من السيد عبد السلام (ح.) والطاعنة لم تدل بما يفيد خلاف ذلك وبالتالي فان حق الكراء ينتقل بالتبعية اليها ليبقى الدفع غير جدي ووجب رده .

وحيث بخصوص الدفع بكون الطاعنة لم تثبت تملكها للعقار لمدة اكثر من ثلاث سنوات فالافراغ للاستعمال الشخصي لا يشترط اي شرط عدا اثبات التملك وتوافر شروط الفصل 26 من قانون 16/49 ومما يجعل الدفع المثار مردود.

وحيث بخصوص الدفع بكون رقم المحل هو [العنوان] وليس [العنوان] فالثابت ان الانداز موضوع المصادقة لدعوى الحال ضمن به رقم الرسم العقاري للمحل المدعى فيه ورقم [العنوان] والطاعنان توصلا به بذلك المحل ليبقى هذا الدفع بدوره غير جدي ووجب رده .

وحيث بخصوص الدفع بكون الطاعنة لم تخبرهما بشراء المحل فالانداز الموجه لهما والمتوصل به من طرف الطاعن الأول اصالة عن نفسه ونيابة عن الطاعن الثاني بتاريخ 02/09/2021 بحسب محضر تبليغه المنجز من طرف العون القضائي السيد عبد العزيز بوياني بنفس التاريخ , يعتبر بمثابة اخبار بانتقال المحل وهو ما يجعل الدفع المثار بدوره غير جدي ووجب رده .

وحيث وترتبا على ما سطر أعلاه تكون أسباب الاستئناف غير مرتكزة على أساس قانوني سليم ووجب ردها ورد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع تحميل رافعيه الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنفان .