

**Le nouveau propriétaire d'un local commercial peut donner congé pour reprise à usage personnel, le paiement du loyer par le preneur valant reconnaissance de la cession du bail (CA. com. Casablanca 2020)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 68838	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1327
<b>Date de décision</b> 20200617	<b>N° de dossier</b> 2019/8206/5672	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Reprise pour habiter, Baux		<b>Mots clés</b> Validation du congé, Reprise pour usage personnel, Reconnaissance tacite, Qualité à agir du bailleur, Paiement du loyer, Nouveau propriétaire, Notification de la cession, Loi n° 49-16, Congé, Cession du bail, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour reprise personnelle et ordonnant l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur l'opposabilité de la vente de l'immeuble au locataire. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du nouveau bailleur.

L'appelant soutenait que la cession du droit au bail ne lui avait pas été formellement notifiée, ce qui privait le nouveau propriétaire de sa qualité à agir, et que le fondement juridique du congé était erroné. La cour retient que le paiement des loyers par le preneur entre les mains du nouveau propriétaire, sans aucune réserve, constitue une reconnaissance implicite de la cession qui la lui rend opposable.

Elle ajoute que la délivrance du congé vaut elle-même notification de la cession du droit au bail au sens de l'article 195 du code des obligations et des contrats. La cour juge en outre que le congé était valablement fondé sur la volonté de reprise pour usage personnel, conformément aux articles 7 et 26 de la loi 49.16, le moyen tiré de l'inapplicabilité d'une autre disposition légale non invoquée par le bailleur étant inopérant.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به شركة (أ.) بواسطة دفاعها المؤدى عنه بتاريخ 19/11/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 6108 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء ملف

عدد 10808/8206/2018 بتاريخ 17/06/2019 والذي قضى بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها من المحل زنقة [العنوان] الدار البيضاء وتحميلها الصائر ورفض الباقي.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وأداء وصفة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه أن المدعى عليها تكتري منه المحل الكائن بعنوانها بمقتضى عقد كراء وأن المحل المكترى آل إلى ملكيته بعد أن كان في ملكية السيدتين فاطمة (ف.) وحليمة (ص.) حسب الثابت من عقد الشراء التوثيقي وأنه سبق له أن قام بتوجيه إنذار إليها توصلت به بتاريخ 17/05/2018 بدعوى الاستعمال الشخصي وأن المدعى عليها أغلقت المدة لمدة تزيد عن سنتين حسب الثابت من محضر المفوض القضائي.

لأجله يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 17/05/2018 و بإفراغها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها و تسليمه له فارغا من أمتعتها و شواغلها مع النفاذ المعجل و الصائر.

و عزز المقال بعقد كراء - عقد شراء - رسم ارائة - شهادتي ملكية - إنذار - محضر تبليغ.

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية بجلسة 13/05/2019 جاء فيها انه سبق لها أن اكرتت المحل المدعى فيه من السيدة فاطمة (ف.) حسب الثابت من عقد الكراء وأن المدعي يزعم انه آل إليه عن طريق الشراء التوثيقي المؤرخ في 27/04/2015 إلا انه لم يقع إخبارها بذلك لترتيب كل الآثار القانونية عليه عن طريق حوالة الحق مما يبقى معه طلب المدعي في المطالبة بالإفراغ غير مؤسس ويتعين عدم قبوله لانعدام الصفة ولاعتباره سابقا لأوانه، وأنه بالرجوع الى عقد الكراء المدلى به سيتبين ان المحل مخصص لاستغلاله لنشاط تجاري و ليس ثمة ما يفيد انه يشغله كسكن ملحق لمحل آخر يمارس فيه النشاط التجاري وبذلك يكون الإنذار المتوصل به مؤسس على سبب غير صحيح، لذلك يلتمس الحكم أساسا بعدم قبول الدعوى و احتياطيا برد مزاعم المدعية و الحكم برفض الطلب و تحميل رافعه الصائر.

وبناء على إدلاء نائب المدعي بمذكرة تعقيب بجلسة 10/06/2019 جاء فيها أن المدعى عليها تعلم جيدا بأنه أصبح هو المالك للعقار والدليل على ذلك أنها تؤدي الكراء لمالك العقار و ليس لشخص آخر وأن قيامها بأداء الكراء له يعتبر إقرارا منها بحوالة الحق خاصة انها لم تدل بما يفيد استمرار العلاقة الكرائية مع المالك القديم يثبت قبولها بالعلاقة الكرائية مع المالك الجديد خاصة أن ملكيته قديمة ارجع

لسنة 2015، لذلك يلتمس الحكم وفق الطلب الأصلي و لو بعد إجراء بحث للتأكد من كون المدعى عليها تؤدي الواجبات الكرائية للمالك الجديد و ليس لغيره.

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة مؤسسة استئنافها على ما يلي :

إن الحكم المستأنف جاء فاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه وأن هذا التعليل لا أساس له لا من الواقع ولا من القانون وهو ما سيوضحه العارض من خلال الوسيلة الأولى فساد التعليل الموازي لانعدامه وخرق القانون وانها دفعت في مذكرتها المؤرخة في 6/5/2019 بالدفع بعدم القبول لانعدام الصفة ولأن الدعوى سابقة لأوانها لأن المستأنف عليه زعم أنه آل إليه المحل، وبالتالي فليس هناك أي إشارة واضحة إلى حق المكري في تقديم طلب الإفراغ لاسترجاع المحل برمته للاستعمال الشخصي، وكل ذلك حفاظا من المشرع على استقرار العقود ذات الصبغة التجارية وبالرجوع إلى عقد الكراء المدلى به فإنه من الثابت أن المحل المكترى مخصص لاستغلاله لنشاط تجاري، وليس ثمة ما يفيد أنه يشغله كسكن ملحق لمحل آخر يمارس فيه النشاط التجاري وتبعاً لذلك فإن الإنذار الذي توصلت به العارضة يكون مؤسساً على سبب غير صحيح ولا يمكن الاستناد على ما جاء فيه لإفراغ العارضة وأنه نظراً لما ذكر أعلاه فإن الحكم المستأنف جاء مجاناً للصواب ويتعين إلغاؤه.

والتمس في الشكل قبول الاستئناف لنظاميته وفي الموضوع إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وأرفق المقال بطي التبليغ ونسخة تبليغية من الحكم المستأنف.

وبناء على جواب نائب المستأنف عليه بجلسة 11/03/2020 أن استئناف الجهة المستأنفة لم يأت بأي جديد، واكتفى بترديد نفس الدفوع التي سبق لمحكمة الدرجة الأولى أن أجابت عليها بتعليلات كافية ومؤسسة، واستندت إلى قرارات صادرة عن محكمة النقض في قضايا أخرى تختلف زماناً ومكاناً وظروفاً عن النازلة الحالية ولا تنطبق نهائياً على وقائعها وظروفها. واعتباراً لكون المستأنفة أعادت مرة أخرى التمسك بانعدام صفة العارض لعدم إخبارها بانتقال المحل المكترى للعارض الذي أصبح مالكا له منذ 27/04/2015، وهو دفع جدير بالرفض لكون انتقال الملك للعارض ليس وليد اليوم بل إنه حصل منذ ما يزيد على خمس سنوات ، والمستأنفة تؤدي واجبات الكراء للعارض دون أي تحفظ مما يشكل إقراراً من جانبها ودليلاً على علمها بالحوالة وانتقال الملك للعارض ، فهل يعقل أن تؤدي المستأنفة واجبات الكراء لشخص لا صفة له كما تدعي وتزعم .

ومن جهة أخرى فإنه وكما ذهبنا إلى ذلك محكمة الدرجة الأولى عن حق فإن المشرع في الفصل 195 من قانون الالتزامات والعقود لم يحدد لا شكل تبليغ حوالة الحق ولم يحدد أجلاً معيناً لتبليغها وهو

ما يجعل تبليغ الإنذار و بالإفراغ يحقق علم المكتري بحوالة الحق.

ومن جهة ثالثة فإن دعوى العارض تستند إلى مقتضيات المادتين 7 و 26 من القانون رقم 49.16 والتي جاءت صريحة في إمكانية وضع حد للعلاقة الكرائية بناء على رغبة المكري في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي. وذلك خلافاً لما ذهبنا إليه المستأنفة في أسباب استئنافها بأن المادة 19 من القانون رقم 49.16 لا تتيح للمكري إمكانية استرجاع محله التجاري للاستعمال الشخصي ، وأن هذا القانون لا يتضمن أي إشارة إلى حق المكري في طلب الإفراغ بناء على الرغبة في الاستعمال الشخصي، رغم أن العارض لم يستند أصلاً إلى المادة 19 المتمسك بها من طرف المستأنفة .

لأجله يلتمس النطق بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 11/3/2020 حضرها دفاع الطرفين وأدلى دفاع المستأنف عليه بالمذكرة الجوابية المشار إليها أعلاه وتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار الاستئنافي بجلسة 18/3/2020 مددت لجلسة 17/6/2020 .

حيث عرضت الطاعنة استئنافها في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث إنه بخصوص ما تمسكت به الطاعنة من أنه لم يتم إخبارها بتملك المستأنف عليه للمحل موضوع المطالبة لترتيب كل الآثار القانونية على ذلك والحال أن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة دأبت على أداء الواجبات الكرائية للمستأنف عليه دون أي تحفظ وهو ما يشكل إقرارا وعلما بانتقال الملك له وأنه بتبليغها بالإندار موضوع المصادقة الذي يعتبر تبليغا لحوالة الحق يتحقق علمها بصفة المستأنف عليه كمالك ويصبح تبعا لذلك دفعها أعلاه غير جدير بالاعتبار وكان ما قضى به الحكم المستأنف في هذا الخصوص معللا تعليلا قانونيا سليما.

حيث إنه إذا كان أساس الدعوى هو الاستعمال الشخصي وفقا لما تنص عليه المادتين 7 و26 من القانون رقم 16/49 والتي جاءت صريحة في إمكانية وضع حد للعلاقة الكرائية بناء على رغبة المكري في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي دون أية إشارة للمادة 19 من القانون 16/49 المتمسك بها من طرف الطاعنة الأمر الثابت من خلال الاطلاع على الإندار موضوع المصادقة الذي أسس على الاستعمال الشخصي ولا يتضمن أية إشارة للفصل 19 خلافا لما تمسكت به الطاعنة في أسباب استئنافها بأن المادة 19 من القانون رقم 16/49 لا تتيح للمكري إمكانية استرجاع محله التجاري للاستعمال الشخصي رغم أن المستأنف عليه لم يستند أصلا إلى المادة 19 المتمسك بها من طرف المستأنفة مما يكون دفع الطاعنة بهذا الشأن مردودا لعدم جديته.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف ورد الاستئناف بخصوصه.

وحيث يتعين جعل الصائر على الطاعنة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الجوهر : تأييد الحكم المستأنف وجعل الصائر على المستأنفة.