

Le preneur à bail commercial ne peut contester le motif du congé fondé sur l'usage personnel dès lors que ce motif lui ouvre droit à une indemnité d'éviction complète (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64808	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5141
Date de décision 20221117	N° de dossier 2022/8206/2985	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Validation du congé, Reprise pour usage personnel, Refus de renouvellement, Préavis, Loi n° 49-16, Indemnité d'éviction, Droit à l'indemnisation, Congé, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant validé un congé pour reprise personnelle d'un local commercial et ordonné l'éviction du preneur, la cour d'appel de commerce se prononce sur le fondement juridique applicable à une telle demande. L'appelant soutenait que le congé devait être apprécié au regard de l'article 19 de la loi 49-16, lequel régit la reprise des seuls locaux d'habitation accessoires à un local commercial et en conditionne la validité. La cour écarte ce moyen en opérant une distinction claire : l'article 19 ne vise que les locaux d'habitation annexes, tandis que le congé pour usage personnel du local commercial lui-même est régi par l'article 26 de la même loi. Elle retient que ce motif de résiliation, dès lors qu'il ouvre droit au preneur à une indemnité d'éviction complète en application de l'article 7, n'habilite pas le juge à contrôler le bien-fondé de l'intention du bailleur. Le congé étant jugé régulier et le droit à indemnisation du preneur intégralement préservé, le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم علي (ا.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 12/04/2022 يستأنف بموجبه الحكم عدد 801 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 08/03/2022 في الملف عدد 4025/8207/2021 والقاضي

في الشكل:

حيث بلغ الطاعن بالحكم بتاريخ 04/04/2022 وبادر الى تقديم استئنافه بتاريخ 12/04/2022 أي داخل الاجل القانوني ، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقي الشروط من صفة واداء، فهو مقبول .

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليهم ورثة احمد (ب.) تقدموا بواسطة دفاعهم بتاريخ 08/12/2021 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرضوا فيه أنهم أكرؤا للمدعى عليه السيد علي (ا.) المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] سيدي سليمان بسومة كرائية قدرها 330 درهم في الشهر و الذي يستغله لبيع المواد الغذائية ، و أنهم يرغبون في استرجاع العين المكراة لكي يستعملوها في غرض شخصي ، و أنهم وجهوا له إنذارا يخبرونه فيه برغبتهم في استرجاع المحل التجاري موضوع النزاع للاستعمال الشخصي مانحين إياه أجل 3 أشهر بلغ به بتاريخ 30/08/2021 ملتجئين الحكم بالمصادقة على الإنذار المؤرخ في 30/08/2021 و الحكم تبعا لذلك على المدعى عليه بإفراغ المحل التجاري وذلك للاستعمال الشخصي مع تحميله الصائر مجبرا في الاقصى

وارفقوا مقالهم بنسخة طبق الاصل للارائة وصورة من الحكم القضائي وانذار مع محضر تبليغه

وبعد تبادل الاطراف للمذكرات صدر بتاريخ 08/03/2022 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بان محكمة الدرجة الأولى قضت بمنطوق الحكم رغم ان العارض أوضح أن المستأنف عليهم لهم عدة محلات سكنية و عدة محلات تجارية خرجوا بها من جراء قسمة تركة والدهم احمد (ب.)، وانه رغم أن لهم محلات سكنية و تجارية تحت يدهم فإنهم قاموا بحملة ضد المكترين من اجل حرمانهم من محلاتهم بذريعة الاستعمال الشخصي وأن العارض يستغل المحل المدعى فيه لمدة تفوق ثلاثين سنة و له سمعة و زبناء و حيث أن من شان حرمانه من المحل المدعى فيه تعرضه لأضرار بتجارته و هدم لعناصر الأصل التجاري، و أن المستأنف عليهم أسسوا طلبهم في استرجاع المحل التجاري المدعى فيه على مقتضيات المادة 26 من القانون 16-49 بحجة الاستعمال الشخصي و حيث أن المادة التي تناقش هذه الحالة في القانون 49 – 16 هي المادة 19 التي لا تجيز للمكري إلا المطالبة بإفراغ الجزء السكني الملحق بالمحل التجاري ليسكن فيه شريطة إثبات أن الشخص المطلوب لفائدته الإفراغ لا يتوفر على سكن أو يتوفر على سكن لكن لا غير كاف لحاجياته، ملتجسا الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب .

وارفق مقاله بصورة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ.

وبجلسة 27/10/2022 ادلى المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بمذكرة اسناد النظر يعرضون من خلالها أن المقال الإستئنافي لا يحمل أي

جديد يستوجب الرد، وأن الحكم الابتدائي معطل من الناحيتين الواقعية والقانونية، ملتزمين بتأييد الحكم المستأنف.

حيث أدرج الملف بجلسة 27/10/2022 التي بالملف مذكرة اسناد النظر الاستاذ (ر.) وحضر الاستاذ (ش.) وتسلم نسخة، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 17/11/2022.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنافه وفق ما سطر اعلاه.

وحيث سبق للمستأنف عليهم ان وجهوا انذارا للمستأنف من اجل الاستعمال الشخصي مانحين اياه اجل 3 اشهر من اجل الافراغ توصل به بتاريخ 30/8/2021 في انسجام مع مقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 التي توجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ان يوجه للمكثري انذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وان يمنحه اجلا للافراغ اعتبارا من تاريخ التوصل ويحدد هذا الاجل في 3 اشهر اذا كان الطلب مبنيا على سبب استرجاع المحل للاستعمال الشخصي.

وحيث انه لا مجال لتمسك الطاعن بمقتضيات المادة 19 من قانون 16-49 والتي تتعلق بافراغ السكن الملحق بالمحل في حين ان الانذار مسبب بالاستعمال الشخصي والذي يجيز للمكثري الاستفادة من التعويض الكامل المقرر له بمقتضى المادة 7 من قانون 16-49 وبالتالي لا يدخل ضمن الاسباب التي قد تحرم المكثري كليا او جزئيا من التعويض والتي يمكنه المنازعة فيها وهو ما ينسجم مع قرار محكمة النقض عدد 219 الصادر بتاريخ 19/2/2003 في الملف عدد 67/02 الذي جاء فيه " اذا كان سبب الاشعار مبنيا على الاستعمال الشخصي فانه يعتبر صحيحا مادام المكثري يحصل على تعويض كامل عن الافراغ".

وحيث استنادا لما ذكر اعلاه يكون ما تمسك به الطاعن من اسباب لا يرتكز على اساس ويتعين رد استئنافه وتأييد الحكم المستأنف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف

و في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر