

**Le preneur d'un bail commercial
ne peut contester le motif du
congé fondé sur l'usage
personnel, son droit étant limité
au paiement de l'indemnité
d'éviction (CA. com. Casablanca
2023)**

Identification			
Ref 63254	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4036
Date de décision 20230615	N° de dossier 2023/8206/607	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Validation du congé, Notification de l'assignation, Indemnité d'éviction, Impossibilité de contester le motif, Évacuation des lieux, Droit à une indemnisation complète, Contestation du motif du congé, Congé pour usage personnel, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant validé un congé pour reprise personnelle et ordonné l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce se prononce sur la régularité de la procédure de première instance et sur la contestation du motif du congé. L'appelant soutenait avoir été jugé par défaut faute de convocation régulière, ce qui l'aurait privé de la possibilité de formuler ses demandes indemnitaires, et contestait le sérieux du motif de reprise invoqué par le bailleur. La cour écarte le moyen tiré de l'irrégularité de la procédure, relevant que les diligences de l'huissier de justice au local loué, suivies d'une notification par lettre recommandée retournée avec la mention "non réclamé", caractérisent une convocation légale. Sur le fond, la cour rappelle que lorsque le congé est fondé sur la volonté du bailleur d'occuper personnellement les lieux, le preneur ne peut en contester la légitimité. Le droit du preneur, en application de la loi n° 49-16, se limite alors à l'obtention d'une indemnité d'éviction complète, le motif de reprise pour usage personnel n'étant pas au nombre des causes privatives de ce droit. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدة حبيب (س.) بواسطة نائبها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 31/01/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 5148 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/05/2022 في الملف عدد 2112/8219/2022 القاضي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 27/10/2021 والحكم بإفراغها ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء مع تحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المطلوبة أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم يملكون العقار الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء ذي الرسم العقاري عدد C/89344 الذي تشغل منه السيدة حبيب (س.) محلا تجاريا (محل للخياطة) عن طريق الكراء وأنهم أصبحوا في حاجة لاسترجاع المحل المؤجر لاستغلاله شخصيا وأنهم اشعروا المكترية برغبتهم في إنهاء العلاقة الكرائية بناء على هذا السبب وذلك بمقتضى رسالة الإنذار التي توصلت بها المدعى عليها بواسطة المفوض القضائي بتاريخ 27/10/2021 ورغم توصلها بهذا الإنذار وانصرام الأجل المضروب لم تقم بإخلاء المحل المؤجر، ملتصين بالحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 27/10/2021 الحكم عليها بإفراغها من المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء هي ومن يقوم مقامها او بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع وتحميلها جميع الصائر.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم المستأنف غير معلل تعليلا كافيا وغير مطابق للمقتضيات المنصوص عليها في قانون رقم 16/49 بحيث فوت على الطاعنة مرحلة من مراحل التقاضي، وصدر في حقها بصفة غيابية والحال ان عنوانها معلوم وواضح، وبالتالي فوجئت بالحكم المذكور لكونها لم تدل بأوجه دفاعها إذ لم يتم استدعاءها من طرف المحكمة، علما أن الأسباب التي بني عليها الإنذار موضوع المصادقة غير ذي جدية وتهدف بالأساس الى المضاربة العقارية، كما قام المدعون بإصلاح المسطرة دون إبلاغها أو إخبارها بذلك، مما يكون معه الحكم الابتدائي مجانب للصواب فيما قضى به، ونظرا لكون النزاع الحالي يتعلق بمحل تجاري وطبقا للمادة 27 من قانون رقم 16-49 تلتمس حفظ حقها في الإدلاء بمطالبها بالتعويض عن الأصل التجاري وفق المقتضيات المذكورة، ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب مع حفظ حقها بالإدلاء بمطالبها بالتعويض عن الأصل التجاري للمحل التجاري المتنازع عليه وتحميلهم الصائر.

وبجلسة 30/03/2023 أدلى المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بمذكرة جواب جاء فيها أن الحكم المطلوب استئنافه صادق على الإنذار بالإفراغ المعلن بالرغبة في الاستعمال الشخصي للمحل المؤجر وان هذا السبب لا يسوغ للمكترية مناقشة مدى صحته أو مشروعيته مادام أنه لا يحرمه من التعويض المستحق له نتيجة إنهاء العقد وإفراغ المحل وان حق المكترية في استرجاع المحل المؤجر ليس مقيدا بصحة سببه وانما بدفعه التعويض المقابل لذلك طبقا لما حدده القانون رقم 16/49 وللمستأنفة كامل الحق في المطالبة بذلك، وعليها

سلوك المسطرة الواجبة، الشيء الذي يبقى معه الحكم الابتدائي صائبا فيما قضى به ويتعين تأييده.

وبجلسة 18/05/2023 أدلت الطاعنة بواسطة نائبها بمذكرة تعقيبية جاء فيها أن مذكرة المستأنف عليهم الجوابية ضمنوها عدة دفع لا تبني على أي أساس قانوني يبررها، ذلك ان إجراءات تحقيق الدعوى لم تحترم الضوابط الواجب اتباعها والمتمثلة في استدعاء أطراف الدعوى.

وان عدم استدعاء العارضة بالطرق المتعارف عليها قد فوت عليها الإدلاء بأوجه دفاعها بصفة قانونية، وفوت عليها التقدم بمطالبها بخصوص التعويض في الوقت المناسب، بحيث استغل المستأنف عليهم اصابة الطاعنة بوعكة صحية بل أكثر من ذلك فقد أدلوا بعنوان غير حقيقي والحل ان المحل التجاري موضوع الدعوى معروف وواضح، ملتزمة إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 08/06/2023 تخلف نائبها الطرفين، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 15/06/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها وفق ما سطر أعلاه.

وحيث تمسكت الطاعنة بكون الحكم صدر في غيابها بالرغم من أن عنوانها معلوم، مما فوت عليها مرحلة من مراحل التقاضي.

لكن حيث إنه وعلى خلاف ما تمسكت به الطاعنة فقد تم استدعاؤها بعنوانها الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء وهو المحل المكترى وقد رجع مرجوع استدعائها بملاحظة أن المحل مغلق بعد محاولتين بتاريخ 03/03/2022 و 09/03/2022 وان المفوض القضائي ترك إشعارا بالمرور لكن دون جدوى، وقد تمت إعادة استدعائها بالبريد المضمون الذي رجع بملاحظة غير مطلوب وبذلك تكون الطاعنة قد تم استدعائها بصفة قانونية ويبقى ما تمسكت به على غير أساس.

وحيث إنه وبخصوص منازعة الطاعنة في سبب الإنذار، فإنه ما دام الإنذار بالإفراغ أسس على الاستعمال الشخصي وهو ما يعطي المكترى الحق في الاستفادة من تعويض كامل عن إنهاء عقد الكراء ولا مجال لمنازعة المستأنفة في سبب الإنذار لانه لا يدخل ضمن الأسباب التي قد تحرمها من التعويض سواء بصفة كلية أو جزئية والتي يمكنها المنازعة فيها لوحدها وهو ما يستقيم مع قرار محكمة النقض عدد 219 الصادر بتاريخ 19/02/2003 في الملف عدد 267/02 الذي جاء فيه " إذا كان سبب الإشعار مبنيا على الاستعمال الشخصي فإنه يعتبر صحيحا ما دام المكترى يحصل على تعويض كامل عن الإفراغ. "

وحيث استنادا لما ذكر يكون ما أسست عليه الطاعنة استئنافها من أسباب لا يقوم على أساس ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.