

**Bail commercial - Congé - La
preuve de la fermeture continue
du local commercial ne peut être
établie par un unique procès-
verbal de constat d'huissier (CA.
com. Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71774	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1458
Date de décision 20190403	N° de dossier 2018/8206/4242	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Procès-verbal d'huissier de justice, Preuve, Notification, Loi n° 49-16, Insuffisance de la preuve, Fermeture continue du local, Exigence de visites multiples, Constat unique, Congé, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale 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 Article(s) : 400 - 461 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande en validation de congé pour fermeture du local commercial, la cour d'appel de commerce précise les modalités de preuve de cette fermeture. Le tribunal de commerce avait écarté la demande du bailleur faute de preuve suffisante de l'impossibilité de notifier l'acte au preneur. L'appelant soutenait qu'un unique procès-verbal de constat dressé par un huissier de justice suffisait à caractériser la fermeture continue au sens de la loi sur les baux commerciaux. Au visa de l'article 26 de la loi n° 49.16, la cour rappelle que le bailleur peut agir en validation du congé si sa notification est rendue impossible en raison de la fermeture continue du local. Elle retient toutefois qu'un seul procès-verbal est insuffisant à établir le caractère continu de cette fermeture. La cour juge que la preuve d'une telle situation exige des visites multiples, effectuées à des moments différents, afin de démontrer que la fermeture n'est pas simplement ponctuelle. Faute d'une telle preuve, le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به السيدة سميرة (ط.) بواسطة نائبها بتاريخ 26/07/2018 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/07/2018 تحت عدد 6701 ملف عدد 3853/8206/2018 والقاضي بعدم قبول الطلب و تحميل رافعه الصائر.

وحيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف.

و حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا للشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/04/2018 جاء فيه أن العارضة تملك المحل التجاري الذي يوجد بالطابق السفلي للعمارة الكائنة بالعنوان أعلاه وأنه نظرا لرغبتها في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي لاحتياجاتها لاستغلاله بصفة شخصية فإنها وجهت لهذه الغاية انذارا بإخلائه إلى السيد (و.) الذي يشغله على وجه الكراء بسومة شهرية قدرها 324 درهم بواسطة المفوض القضائي السيد الحسين (ب.) الذي تعذر عليه التبليغ لكون المحل مغلق منذ مدة كما يثبت ذلك محضر التبليغ المنجز من قبله بتاريخ 09/02/2018 المرفق طيه نسخة من الإنذار و أنه نظرا لانصرام أجل الشهرين من تاريخ المحضر المثبت لواقعة إغلاق المحل باستمرار تكون العارضة محقة في طلب التصريح بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ الموجه إلى المدعى عليه و الذي تعذر تبليغه بسبب إغلاقه المستمر للمحل موضوع النزاع وبالتالي إفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه بواسطة القوة العمومية تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الحكم و الأمر بإجراء خبرة تقويمية لهذا المحل التجاري مع حفظ حق العارضة في التعقيب على ضوئها والاشهاد لها باستعدادها لأداء تعويض ملائم و تحميل المدعى عليه الصائر و شمول الحكم بالنفاذ المعجل.

و ارفق المقال بشهادة الملكية ، نسخة من الإنذار غير القضائي ، محضر التبليغ .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته سميرة (ط.) وجاء في أسباب استئنافها أن تعليل الحكم المستأنف فاسد وخرق أبسط قواعد الإثبات و لا يسائر الاجتهاد القار بهذا الشأن إذ أن العارضة بمجرد ما أدلت بمحضر تبليغ الإنذار الذي يعتبر مستندا رسميا أنجزه مفوض قضائي ويكتسب تبعا لذلك حجة قاطعة على الوقائع التي يثبتها إلى أن يطعن فيها بالزور فإنه بذلك يقلب عبء إثبات عكس ما تضمنته هذه المستندات لمن له الحق و المصلحة في ذلك إعمالا لمقتضيات الفصل 400 من ق.ل.ع مضيقة أن المحكمة أشارت في صلب حكمها إلى أنها بعد ان تعذر عليها تبليغ الاستدعاء إلى المدعى عليه قامت بتنصيب قيم في حقه موضحة أن المادة 26 من القانون رقم 49.16 لا تتضمن أية إشارة لا إلى المدة التي يمكن معها اعتبار الإغلاق مستمرا و لا إلى الكيفية التي يتعين بها اثبات واقعة استمرارية الإغلاق وان الحكم المستأنف قد خرق الفصل 461 من ق.ل.ع التي تؤكد بصفة صريحة على أنه متى كانت الالفاظ صريحة امتنع البحث عن قصد صاحبها وأنه لما كان محضر التبليغ قد تضمن عبارة "المحل مغلق منذ مدة

حسب تصريح الجوار مما تكون معه ألفاظه قد جاءت واضحة الدلالة فيما تعنيه فإنه بالتالي يكون هذا المحضر في غير حاجة إلى أدنى تأويل في كون الأمر يتعلق باغلاق المحل باستمرار وان المحكمة أحجمت على انذار العارض قبل الحكم كما أحجمت كذلك عن إجراء بحث من أجل التحقيق في الوقائع التي يمكن معاينتها و الاستماع إلى الأطراف بما يفيد في تحقيق الدعوى ملتزمة في الأخير قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم وفق طلبات العارضة المضمنة بمقالها الافتتاحي و تحميل المستأنف عليه الصائر وأرقت المقال بنسخة من الحكم المستأنف.

و بناء على إدراج الملف أخيرا بجلسة 27/03/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 03/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث ركزت الطاعنة استئنافها على الأسباب والموجبات المسطرة أعلاه .

وحيث ان الفقرة الخامسة من المادة 26 من قانون 49.16 تنص على انه إذا تعذر تبليغ الانذار بالإفراغ لكون المحل مغلقا باستمرار جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الانذار بعد مرور الأجل المحدد في الانذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك .

وحيث ان المحضر الإخباري المحرر بتاريخ 9/2/2018 لا يعتبر كافيا لإثبات كون المحل مغلق باستمرار حتى يتسنى للمكري إقامة دعوى المصادقة على الانذار بعد مرور الأجل المحدد في الانذار ما دام ان واقعة الإغلاق وبكيفية مستمرة غير ثابتة والتي يقتضي إثباتها وكما أكد على ذلك الحكم المستأنف التردد على المحل أكثر من مرة وفي أوقات متفاوتة حتى تتوافر شروط المادة 26 أعلاه .

وحيث إنه بالاستناد إلى ما ذكر يكون مستند الطعن على غير أساس وبالتالي يكون الحكم المستأنف صائبا فيما قضى به ويتعين تأييده مع تحميل الطاعنة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الجوهر : بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفة الصائر .