Bail commercial et locaux abandonnés : Le bailleur doit prouver cumulativement le défaut de paiement du loyer et un abandon effectif des lieux d’une durée minimale de six mois (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61261	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 3637
Date de décision 20230530	**N° de dossier** 2023/8225/1699	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Résiliation du bail, Baux	**Mots clés** Récupération des locaux abandonnés, Preuve de l'abandon, Non-paiement du loyer, Loi n° 49-16, Insuffisance de la preuve, Durée minimale d'abandon de six mois, Constat d'huissier, Confirmation du jugement, Conditions cumulatives, Bail commercial
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance ayant rejeté une demande de restitution de locaux commerciaux pour cause d'abandon, la cour d'appel de commerce examine les conditions d'application de la procédure spécifique prévue par la loi n° 49-16. Le tribunal de commerce avait jugé la demande irrecevable. L'appelant soutenait que le procès-verbal de constat d'huissier attestant de la fermeture des lieux suffisait à caractériser l'abandon. La cour rappelle cependant qu'au visa de l'article 32 de ladite loi, la restitution des locaux est subordonnée à la preuve de deux conditions cumulatives par le bailleur : le défaut de paiement du loyer et l'abandon effectif des lieux par le preneur pendant une durée minimale de six mois. La cour relève que le procès-verbal de constat, s'il atteste de la fermeture du local, n'en précise nullement la durée. Faute pour le bailleur de rapporter la preuve de l'une et l'autre de ces conditions impératives, l'ordonnance entreprise est confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة م. بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 06/02/2023 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 1279 بتاريخ 03/03/2023 في الملف عدد 1402/8116/2023 و القاضي في منطوقه بعدم قبول الطلب و تحميل رافعه الصائر.

في الشكل :

حيث لا دليل على تبليغ الأمر المطعون فيه للمستأنفة مما يكون معه طعنها قد وقع داخل الأجل القانوني وما دام أنه مقدم كذلك وفق باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فإنه يكون حريا التصريح بقبوله من هذه الناحية.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الأمر المطعون فيه أن شركة م. تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه تعرض فيه ان المدعى عليها تكتري منها المحل التجاري عبارة عن مكتب بالطابق الخامس بالعمارة الكائنة بـ [العنوان] موضوع الرسم العقاري عدد 33701/64 الدار البيضاء بسومة كرائية شهرية قدرها 5.500,00 درهم بدخول الضريبة والتحملات غير ان هذه الأخيرة توقفت عن أداء الواجبات الكرائية منذ فبراير 2022 الى فبراير 2023 كما هجرت المحل و لم تعد تتواجد به و غادرته الى وجهة مجهولة منذ عدة اشهر فاقت السنة حسب الثابت بمقتضى محضر معاينة، لذلك يلتمس الامر باسترجاع المحل المذكور اليه.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المطعون فيه بالاستئناف من طرف شركة م.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف ان الأمر المستأنف جاء مخالف للحقيقة والواقع ومخالفا لما جاء في محضر المعاينة بل حتى ما جاء في عرض الوقائع بالأمر المستأنف . فكما جاء في عرض الوقائع اعلاه، تضمن محضر المعاينة ان الشركة المكترية قد انتقلت من العنوان منذ سنة ولا يتردد عليها اي شخص، وهذا يؤكد ان المحل مغلق باستمرار. كما أن القاضي الابتدائي ضمن امره المدة التي خلصت فيها مغادرة المحل وهجرانه، مما يجعل تعليله مجانبا للصواب ومتنكرا لما جاء في وثائق الملف. والتمست لاجل ما ذكر الغاء الأمر المستأنف وبعد التصدي الامر بفتح المحل المكرى لشركة "م." الكائن بالطابق الخامس من العمارة، [العنوان] الدار البيضاء، واسترجاع المستانف حيازته طبقا للمادة 32 من القانون رقم 49.16. واحتياطيا الأمر باجراء بحث وتحميل المستأنف عليها كافة الصائر. وأدلت بنسخة من الأمر المستأنف.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 16/05/2023 حضرها الأستاذ الزنوري عن الأستاذ القصار والفي له بتنازل في حق المستأنف عليهم الثاني والثالث والرابع عن الاستئناف في حقهم، ورجعت شهادة تسليم المستأنف عليها شركة م. لم تعد تتواجد بالعنوان، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 30/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عابت المستأنفة على الأمر المطعون فيه مجانبته للصواب ملتمسة إلغاءه والحكم بفسخ عقد كراء المحل المكرى لشركة (م.)

واسترجاعها لحيازته واحتياطيا الأمر بإجراء بحث وتحقيق لواقعة إغلاق وهجر المحل المكرى مع تحميل المستأنف عليها الصائر.

وحيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة سبق لها أن تقدمت أمام قاضي المستعجلات بطلبها في مواجهة شركة م. مما يكون معه استئنافها الموجه ضد كل من شركة م. والسيد الحسين (ا.) ورئيس مصلحة السجل التجاري والسيد المدير الإقليمي للضرائب مجرد خطأ مادي مما حذا بها إلى التنازل عن الاستئناف الموجه ضد الحسين (ا.) ورئيس مصلحة السجل التجاري والسيد المدير الإقليمي للضرائب مما لا وجه لاعتبار التنازل المدلى به.

وحيث فيما يخص جوهر النزاع فإن المحكمة برجوعها لمحضر المعاينة اتضح لها أن المفوض القضائي البوعزاوي خلوقي عند انتقاله إلى عنوان المستأنف عليها الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء وهو العنوان المضمن بعقد الكراء وبالسجل التجاري للمستأنف عليها وبصعوده للطابق الخامس الشقة 39 اتضح له أن الشقة مغلقة دون تحديد مدة الإغلاق.

وحيث إن الفصل 32 من قانون 1649 أوجب بشكل صريح لتمكين المكري من استرجاع المحل التجاري المهجور الزامية إثباته لتوقف المكتري عن أداء الكراء وهجره للمحل المكترى لمدة ستة أشهر وما دام الملف خال من إثبات تخلف المكتري عن أداء الكراء وبيان مدة الهجر التي لا ينبغي أن تقل عن ستة أشهر فإن الأمر المطعون فيه لما قضى بعدم قبول الطلب يكون قد بني على أساس سليم مما يتعين معه تأييده ورد ما أثير من الطاعنة من دفوع لعدم وجاهتها.

وحيث بالنظر لما آل إليه الطعن فإنه يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا، انتهائيا وغيابيا بقيم :

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.