

**Bail commercial et loi n° 49-16 :
la preuve de la fermeture
continue du local ne peut être
rapportée par une unique
constatation d'huissier de justice
(CA. com. Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 63357	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4303
Date de décision 20230704	N° de dossier 2023/8206/1138	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Réformation partielle du jugement, Preuve de la fermeture, Notification de l'avis d'éviction, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Fermeture continue du local, Constat d'huissier de justice, Bail commercial, Action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de validation d'un congé pour défaut de paiement lorsque le local commercial est fermé. En première instance, le tribunal de commerce avait déclaré irrecevables les demandes du bailleur en paiement des loyers et en résiliation du bail.

L'appelant soutenait que la preuve de la fermeture du local par un unique constat d'huissier et un avis de non-remise à la même date suffisait à caractériser la fermeture continue au sens de l'article 26 de la loi n° 49.16. La cour écarte ce moyen et retient que la condition de fermeture continue, exigée pour valider un congé non signifié à personne, n'est pas établie par des pièces datées du même jour, confirmant ainsi l'irrecevabilité de la demande en résiliation et en expulsion.

Elle juge cependant que l'irrecevabilité de la demande en résiliation est sans incidence sur l'obligation du preneur au paiement des loyers, laquelle découle directement du contrat de bail. Par conséquent, la cour infirme partiellement le jugement sur le seul chef de la demande en paiement des arriérés locatifs et le confirme pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد أسامة (ي.) ومن معه بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 02/03/2023 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 7367 بتاريخ 6/7/2022 في الملف عدد 2933/8219/2022 والقاضي في منطوقه :

في الشكل: عدم قبول الطلب، و تحميل رافعيه الصائر تضامنا.

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة و أجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد أسامة (ي.) ومن معه تقدم بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 17/03/2022 يعرضون فيه أنهم يملكون العقار المسمى "فقهى" ذي الرسم العقاري عدد D/19177 الكائن بالدار البيضاء عين الشق، و الذي به محل يكتريه منهم السيد محمد (ق.) ، و الذي يستخدمه للخياطة التقليدية للنساء و الكائن بالعنوان المشار إلى أعلاه ، بسومة شهرية قدرها 350 ، وأنه تقاعس عن أداء واجبات كراء المحل المذكور منذ شهر يونيو 2017 إلى متم شهر أكتوبر 2021 و جب عنها مبلغ 18.200,00 درهما أي (52 شهرا x 350) الأمر الذي أصبح معه في وضعية تماطل طبقا لمقتضيات الفصلين 692 و 254 من ق. ال. ع. و أن المدعى عليه هجر محل النزاع و أغلقه تاركا إياه عرضة للإهمال و الضياع دون أداء واجبات الكراء كما هو ثابت من محضر المعاينة و الإستجواب المنجز من طرف المفوضة القضائية زينب (ك.) بتاريخ 2021/12/29 : و أنه للاعتبارات أعلاه اضطر العارضون إلى اللجوء إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء قصد استصدار أمر يقضي بتوجيه إنذار الى المدعى عليه من أجل أداء واجبات كراء المحل المذكور منذ شهر يونيو 2017 إلى متم شهر أكتوبر 2021 و جب عنها مبلغ 19600 درهما ، إلا أن شهادة التسليم رجعت بملاحظة محل مغلق منذ مدة . و أن التماطل ثابت من خلال الانذار الموجه للمدعى عليه بتاريخ 2021/12/29 و لا يوجد ما يثبت إبراء ذمته من التزاماته المترتبة عن عقد الكراء مما يعد إخلالا يبرر الفسخ و الافراغ. و أن المادة 26 من القانون رقم 49.16 تجيز للمكري طلب المصادقة على الإنذار بالافراغ إذا تعذر تبليغه بشرط رفع الدعوى بعد مرور أجل 15 يوما من دون أن يمر أمد السقوط المنصوص عليه بنفس المادة وهو ستة أشهر .

لهذه الأسباب

يلتمس العارضون، في الموضوع : نظرا لتماطل المدعى عليه و إخلاله بأداء السومة الكرائية . نظرا لكون محل النزاع مغلق باستمرار. أولا : الحكم على المدعى عليه بأدائه للعارضين و اجبات الكراء عن استغلاله للمحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه و الذي يكتريه منهم منذ شهر يونيو 2017 إلى متم شهر فبراير 2022 و جب عنها مبلغ 19600 درهما . ثانيا : بالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليه بتاريخ 2021/12/29 مع الحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بين العارضين و المدعى عليه و التصريح تبعا لذلك بإفراغه هو و كل من يقوم مقامه أو بإذنه أو بسببه متاعا و أفرادا من المحل التجاري موضوع هذا الكراء الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء. والذي يكتريه منهم من جميع مرافقه بسومة سنوية قدرها 350 درهم للشهر، ثالثا: شمول الحكم بالنفاذ المعجل، رابعا: تحميله الصائر مع الإكراه في الأقصى، خامسا: حفظ حق العارض في الادلاء بطلبات إضافية و التعقيب . المرفقات :. شهادة الملكية .أت شهادة التسليم . انذار .

محضر . أمرين قضائيين .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى من حيث القول بعدم استمرارية الاغلاق فإن الحكم المطعون اعتمد على علة فريدة مفادها أنه لا يكون التماطل في أداء الواجبات الكرائية ثابت في حق المكثري طبقا للفصل 255 من ق ل ع إلا اذا اثبت المكثري عنصر الاستمرار في الاغلاق ، ان جاء في الفقرة المذكورة انه : " ...اذا تعذر تبليغ الإنذار بالافراغ لكون المحل مغلق باستمرار ..". واما عدم اثبات ذلك يجعل الطلب مقدم بكيفية غير نظامية فيجعله حليف عدم القبول وأنه خلافا لما ذهب اليه الحكم المطعون فيه نجد أن المادة 26 من القانون رقم 49.16 تجيز للمكثري طلب المصادقة على الإنذار بالافراغ إذا تعذر تبليغه بشرط رفع الدعوى بعد مرور أجل 15 يوما من دون أن يمر أمد السقوط المنصوص عليه بنفس المادة و هو ستة أشهر وأن العارضين اثبتوا بأن المستأنف عليه هجر محل النزاع و أغلقه تاركا إياه عرضة للإهمال و الضياع دون أداء واجبات الكراء كما هو ثابت من محضر المعاينة و الإستجواب المنجز من طرف المفوضة القضائية زينب (ك.) بتاريخ 29/12/2021 وان محكمة اولى درجة لم تناقش وسائل اثبات العارضين التي تمت تزكيتهما بشهادة التسليم المتعلقة بالحضور للجلسة و التي رجعت بملاحظة محل مغلق . وحيث يتمسك العارضون من خلال مقالهم الحالي بطلبهم وملتمساتهم رغم ان التكييف المعطى للنازلة لا يساير المادة 26 من القانون رقم 49.16 و لا يطابقها فضلا عن كون القانون الخاص يرجح عن القانون العام وبالتالي لا مجال للاستناد إلى الفصل 255 من ق ل ع .. كما انهم يبدون عن استعدادهم للدلاء بادلة و حجج اضافية تؤيد مقالهم مؤكدين على ملتسمهم باجراء بحث لاحضار مجموعة من الشهود لاثبات واقعة الاغلاق تزكية لمحضر المعاينة و شهادة التسليم وحول إقرار المستأنف عليه فإن المستأنف عليه توصل بالبريد المضمون وتختلف فنيا طبقا للفصل 406 من ق ل ع يحم الأداء ، إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعتبر ذلك ولو كإقرار بعدم الأداء وفضل التصريح بعدم القبول والاستناد إلى الفصل 255 من ق ل ع و هو أساس قانوني لا ينطبق على النازلة وبعد خرق قانونيا وأن العارضين يعانون جراء هذا التصرف اللامسؤول من طرف المكثري الذي حرمهم من استغلال محلهم ، ملتسمون قبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم وفق الطلب مع البت في الصادر طبقا للقانون واحتياطيا اجر بحث مع حفظ حق العارضين في التعقيب.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المطعون.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 20/6/2023 رجع خلالها جواب القيم عن المستأنف عليه الذي افيد عنه بانه لم يعد يتردد على العنوان فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 04/7/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أسباب استئنافهم وفق ما سطر أعلاه .

وحيث انه بخصوص السبب المتعلق باستمرارية الاغلاق و الثابت بمقتضى محضر المعاينة و الاستجواب و كذا بشهادة الشهود و ان الحكم المستأنف لم يناقش وسائل الاثبات التي ادلوا بها و ان النص الخاص مقدم على النص العام ، فإنه و يرجوع المحكمة الى وسائل الاثبات التي تمسك بها المستأنفين فانها تتمثل في شهادة التسليم المتعلقة بالانذار التي رجعت بملاحظة بان المحل مغلق منذ مدة حسب تصريح الجوار و ذلك بتاريخ 29/12/2021 ، و هو نفس التاريخ الذي انتقل فيه المفوض القضائي الى المحل موضوع الدعوى و وجده مغلقا حسب الثابت من محضر تنفيذ امر فتكون بذلك واقعة الاغلاق باستمرار و المنصوص عليها في المادة 26 من قانون 16/49 غير قائمة لعدم اثباتها ، وبذلك فإن الإنذار المطالب بالمصادقة عليه و ترتيب الافراغ كاتر له لم يتم اثبات تعذر تبليغه لعدم اثبات اغلاق المحل باستمرار الامر الذي يتعين معه تأييد الحكم فيما قضى به من عدم قبول طلب الافراغ و الغائه فيما قضى به من عدم قبول أداء واجبات الكراء و الحكم من جديد بأداء المستأنف عليه للمستأنفين واجبات الكراء المطالب بها الممتدة من يونيو 2017 الى متم فبراير

2022 على أساس سومة شهرية قدرها 350,00 درهم .

وحيث انه بخصوص اعتبار تخلف المستأنف عليه بعد توصله بالبريد المضمون إقرار ضمنى منه بعدم الأداء، فان المستأنف عليه لم يتوصل بالبريد المضمون الذي رجع بملاحظة انه لا يقطن بالعنوان موضوع التبليغ كما ان تعريف الإقرار و شروط قيامه و ترتيب اثاره غير قائمة بنازلة الحال ، و يبقى المستأنفون محقون في الحكم لهم بواجبات الكراء استنادا الى عقد الكراء الذي يرتب في جانب المستأنف عليه أداء واجبات الكراء مقابل الانتفاع بالعين المكتراة دون ان يشترط للحكم بها توجيه أي انذار بخصوصها و هو ما يقتضي الحكم لهم بالواجبات الكرائية المطالب بها في حدود طلبهم .

وحيث انه تأسيسا على ما سبق تعين اعتبار الإستئناف جزئيا و الغاء الحكم المستأنف في شقه المتعلق بأداء واجبات الكراء و الحكم من جديد بأداء المستأنف عليه للمستأنفين مبلغ 19.600,00 درهم واجبات كراء عن المدة من شهر يونيو 2017 الى متم شهر فبراير 2022 و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع :باعتباره جزئيا و الغاء الحكم المستأنف في شقه المتعلق بأداء واجبات الكراء و الحكم من جديد بأداء المستأنف عليه للمستأنفين مبلغ 19.600,00 درهم واجبات كراء عن المدة من شهر يونيو 2017 الى متم شهر فبراير 2022 و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .