

**Bail commercial et résiliation :
La preuve de la fermeture
continue du local exige que le
procès-verbal de l'huissier de
justice précise les dates des
différentes tentatives de
notification (CA. com.
Casablanca 2025)**

Identification			
Ref 66282	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5550
Date de décision 20251103	N° de dossier 2025/8219/4625	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Signature unique, Résiliation du bail, Procès-verbal d'huissier de justice, Preuve de la notification, Pouvoir d'appréciation du juge, Mise en demeure, Loi 49-16, Gérant de société, Fermeture continue du local, Défaut de paiement des loyers, Cautionnement solidaire, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'étendue de l'engagement d'une caution solidaire et sur les conditions de la résiliation du bail pour défaut de paiement lorsque l'avis de mise en demeure n'a pu être notifié au preneur. Le tribunal de commerce avait condamné la société preneuse au paiement des loyers mais rejeté les demandes en résiliation, en expulsion et en paiement formées contre la caution personne physique, ainsi que la demande d'indemnisation pour retard.

L'appel portait principalement sur la question de savoir si la signature unique du représentant légal du preneur, également désigné comme caution dans l'acte, suffisait à l'engager personnellement, et si l'échec de la notification de la mise en demeure caractérisait la fermeture continue du local au sens de la loi 49-16. Sur le premier point, la cour retient que la signature unique apposée par une personne agissant à la fois comme représentant légal de la société preneuse et comme caution solidaire l'engage valablement à ce double titre, dès lors que le contrat stipule clairement cette double qualité et qu'aucune disposition légale n'impose une double signature.

Sur le second point, elle rappelle que si la fermeture continue du local permet de pallier l'absence de notification, l'appréciation de cette continuité relève du pouvoir souverain des juges du fond. Or, un procès-verbal de constat d'huissier mentionnant plusieurs tentatives infructueuses sans en préciser les dates ni le nombre ne suffit pas à établir la fermeture continue requise par l'article 26 de la loi 49-16.

La cour écarte également la demande de dommages-intérêts pour retard, le défaut de paiement n'étant juridiquement constitué qu'après une mise en demeure valablement notifiée ou la preuve d'une fermeture continue. En conséquence, la cour d'appel de commerce réforme partiellement le jugement, condamne la caution solidairement avec la société preneuse au paiement des loyers, et confirme le rejet des demandes de résiliation, d'expulsion et d'indemnisation.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد محمد (م.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 09/09/2025 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 8065 بتاريخ 18/06/2025 في الملف عدد 985/8219/2025 و القاضي :

في الشكل: بعدم قبول الدعوى في مواجهة المدعى عليه الثاني، وقبول باقي الطلبات.

في الموضوع: بأداء المدعى عليها شركة (A. R.) ش.م.م في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعي محمد (م.) واجب كراء المحل الكائن بشارع [العنوان] سيدي مومن الدار البيضاء بمبلغ 135.000,00 درهم عن المدة من 01/10/2023 إلى 31/12/2024، وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل، و تحميل المدعى عليها الصائر، ورفض الباقي.

في الشكل :

و حيث قدم الاستئناف وفق للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن السيد محمد (م.) تقدموا بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 20/01/2025، والذي يعرض من خلالها بأنهم بتاريخ 04 أكتوبر 2021 مع المدعى عليها الأولى عقد كراء للمحل التجاري الكائن بسيدي مومن، شارع [العنوان]، الدار البيضاء بسومة كرائية شهرية قدرها 9000,00 درهما، وأنها توقفت عن أداء الكراء منذ فاتح أكتوبر 2023، وتخلد بذمتها مبلغ 135.000,00 درهم عن المدة من فاتح أكتوبر 2023 إلى متم شهر دجنبر 2024، وأنه وجه إليها إنذارا طالبها فيه بأداء المبلغ المذكور داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل بالإنذار، وفي حالة عدم الأداء داخل الأجل المذكور، إفراغ المحل التجاري داخل أجل 15 يوما أخرى تبتدئ من تاريخ انتهاء مدة 15 يوما الأولى، وذلك عملا بمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 دون جدوى، لأجل ذلك يلتمس بالحكم بالمصادقة على الإنذار وفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين، وإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من المحل الكائن بسيدي مومن، شارع [العنوان]، الدار البيضاء، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير ، والحكم على المدعى عليهما بأدائهما تضامنا لفائدة المدعي واجبات الكراء بمبلغ 135.000,00 درهم عن المدة 01/10/2023 إلى متم دجنبر 2025، وتعويض عن التماطل بمبلغ 5000 درهم، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها صائر الدعوى. وأدلى بنسخة طبق الأصل من عقد الكراء، إنذار مع محضر تبليغ.

وبناء على استدعاء المدعى عليهما أفيد عن المدعى عليها الثانية أنها انتقلت من العنوان حسب شهادة التسليم المؤرخة في 05/06/2025 تقرر تعيين قيم في حقها، كما أفيد عن الثاني أن المحل مغلق حسب شهادة التسليم المؤرخة في 13/02/2025، تقرر إعادة استدعائه عن طريق البريد الذي رجع بملاحظة "لا يقطن بالعنوان"، تقرر تعيين قيم في حقه.

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنفين على الحكم الابتدائي مجانبته للصواب فيما قضى به من عدم قبول الطلب في مواجهة السيد خليل (ز.)، ورفض الطلب الإفراغ وفسخ عقد الكراء، ورفض طلب التعويض عن التماطل في أداء الكراء. من حيث الطلب الموجه ضد السيد خليل (ز.) أنه التمس في مقاله الافتتاحي للدعوى الحكم على شركة (A. R.) والسيد خليل (ز.) بأداء مبلغ 135.000 درهم عن واجبات الكراء، ومبلغ 5000,00 درهم كتعويض عن التماطل لكون هذا الأخير التزم في عقد الكراء بأداء الكراء بالتضامن مع الشركة المكترية إن محكمة الدرجة الأولى قضت بعدم الطلب فيما هو موجه ضد السيد خليل (ز.) شخصيا بعلته أنه لم يقع على العقد بصفته كفيلا متضامنا، وإنما وقعه بصفته ممثلا قانونيا لشركة (A. R.). وحيث إنه خلافا للتأويل الذي ذهب إليه محكمة الدرجة الأولى، فإنه لما كان السيد خليل (ز.) جمع بين صفتي الممثل القانوني لشركة (A. R.) والكفيل المتضامن، فإنه لا داعي للتوقيع على العقد مرتين طالما أن الأمر يتعلق بنفس الشخص و إن التوقيع الوارد في العقد معرف ونافي للجهالة في نسبه لخليل (ز.)، كما أنه لا يوجد أي نص قانوني يشترط التوقيع مرتين على العقد متى توافرت في نفس الشخص صفتين أو أكثر و إنه اعتبارا لذلك، فإن الحكم الابتدائي الذي قضى بعدم الطلب فيما هو موجه ضد السيد خليل (ز.) بعلته عدم توقيعه بصفته الشخصية لم يجعل لما قضى به أساسا سليما من القانون، الأمر الذي يتعين معه إلغاء في هذا الشقوالحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى

من حيث طلب الإفراغ وفسخ عقد الكراء: أنه التمس في مقاله الافتتاحي للدعوى المصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ وفسخ عقد الكراء المبرم بينه وبين شركة (A. R.) وإفراغ هذه الأخيرة ومن يقوم مقامها من المحل التجاري المكري لها إن محكمة الدرجة الأولى قضت برفض طلب فسخ عقد الكراء وإفراغ شركة (A. R.) ومن يقوم مقامها من المحل التجاري المكري لها بعلته أن المشرع يشترط توجيه إنذار بالأداء وفق مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 ، وأنه في حالة عدم التوصل بالإنذار بسبب إغلاق المحل ينبغي أن يرد في مرجوع تبليغ الإنذار أن المحل مغلق باستمرار، وأن الإنذار المبلغ لشركة (A. R.) رجع بملاحظة أنه تعذر التبليغ بتاريخ 13 دجنبر 2024 لكون المحل مغلق وهي عبارة لا تفيد الإغلاق المستمر للمحل التجاري خلال فترات متباعدة. إنه لئن كان حقا أن المشرع أفرد إفراغ المحلات التجارية والصناعية والحرفية مقتضيات خاصة حيادا على ما ورد في قانون الالتزامات والعقود واشترط توجيه إنذار مستوف للشكليات المنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي حماية للأصول التجارية، واشترط أن يتم التوصل بالإنذار إلا أنه خول للمكري الحق في المطالبة بفسخ عقد الكراء وإفراغ العين المكراة بعد انصرام المدة المضربة في الإنذار حتى ولو لم يتم التوصل به متى تعذر التبليغ بسبب الإغلاق المستمر للمحل المكري أنه أدلى بأصل الإنذار ومحضر محاولة تبليغه الذي ورد فيه الملاحظة التالية: "ملاحظة: تعذر علينا القيام بالمطلوب وذلك في عدة محاولات آخرها بتاريخ 2024/12/13 لكون أن المحل مغلق في كل محاولة ساعة تنقلنا". إنه يتأكد من الملاحظة التي دونها القائم بإجراءات التبليغ أنه انتقل إلى المحل عدة مرات للقيام بعملية التبليغ كان آخرها بتاريخ 13 دجنبر 2024، وأنه تعذر التبليغ لكون المحل مغلق في جميع المحاولات التي تردد فيها القائم بإجراءات التبليغ على المحل إن المحضر المحرر من قبل المفوض القضائي يعد وثيقة رسمية وحجة بما ورد فيه من وقائع، ولا يطعن فيه إلا بالزور إن إغلاق المحل المكري المستمر ثابت كذلك من شهادة التسليم المؤرخة في 13 فبراير 2025 للجلسة المنعقدة بتاريخ 19 فبراير 2025 ، التي رجعت بملاحظة أن المعنية بالأمر انتقلت من العنوان، ومن ثم تم تنصيب قيم عليها إن واقعة الإغلاق المستمر للمحل التجاري المطلوب إفراغه ثابتة من مختلف وثائق الملف، ومحكمة الدرجة التي نحت خلاف ذلك خرقت مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 ، الأمر الذي يتعين معه التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى هذا الشق، والحكم من جديد وفق المقال الافتتاحي للدعوى.

من حيث طلب التعويض عن التماطل في الأداء: أنه التمس الحكم له بمبلغ 5000,00 درهم كتعويض عن التماطل في أداء الكراء إن المحكمة قضت برفض طلب التعويض عن التماطل في أداء الكراء نظرا لعدم التوصل بالإذار لكون المحل مغلق وإنه عملا بمقتضيات الفصل 255 من قانون الالتزامات والعقود، فإن المدين يصبح في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المنصوص عليه في العقد لتنفيذ الالتزام من غير حاجة لتوجيه إنذار بالأداء إنه لما كانت المكترية لم تؤد مبالغ الكراء التي حل أجلها ، فإن المطل ثابت عليها إنه حتى افترضنا جدلا أنه ملزم بتوجيه إنذار بالأداء لإثبات المطل المبرر للحكم بالتعويض، فإن المشرع ألزم الدائن في الفقرة الثانية من الفصل 255 الموماً إليه أعلاه في حالة عدم تحديد أجل لتنفيذ الالتزام بتوجيه إنذار بالأداء، ولم يلزمه بضمان التوصل بالإذار إنه لما كان العارض قد تضرر من جراء عدم أداء الكراء، ولما الضرر يجبر ويزال بالتعويض المستقر عليه فقها وقضاء وتشريعا، فإن التعويض عن الضرر المترتب عن المطل في أداء الكراء مبرر، ويتعين الحكم به ، ملتصقا بالتصريح بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم قبول الطلب فيما هو موجه ضد السيد خلود (ز.) والحكم من جديد بأدائه مبلغ الوجيبة الكرائية المحكوم بها والتعويض عن التماطل في أداء الكراء بالتضامن مع شركة (A. R). و التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ وفسخ عقد الكراء، والحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وفسخ عقد الكراء وإفراغ شركة (A. R) ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] ، سيدي مومن، الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ و التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به طلب التعويض عن التماطل في أداء الكراء ، والحكم من جديد وفق المقال الافتتاحي للدعوى في هذا الشق.

أدلى: نسخة طبق الأصل من الحكم الابتدائي.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 20/10/2025 الفي بالملف جواب القيمتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 03/11/2025

حيث أسس الطاعن استئنائه على الأسباب المفصلة أعلاه .

و حيث انه و بخصوص ما عابه الطاعن على الحكم المستأنف من مجانيته للصواب فيما قضى به من عدم قبول الطلب في مواجهة المستأنف عليه الثاني السيد خلود (ز.) بعلته عدم توقيعه على عقد الكراء ككفيل متضامن ، فقد صح للمحكمة ما جاء بسبب الطعن ذلك انه و بالرجوع الى عقد الكراء باعتباره الاطار القانوني المنظم لمراكز الأطراف القانونية في الدعوى يتضح انه تضمن طرفين المستأنف السيد محمد (م.) كمكري من جهة ، والمستأنف عليها شركة (A. R) في شخص ممثلها القانوني السيد خلود (ز.) كمكترية و بكفالة تضامنية للمستأنف عليه الثاني السيد خلود (ز.) من جهة أخرى ، كما نص عقد الكراء في بنده الخامس على التزامهما معا بأداء مبلغ الوجيبة الكرائية المتفق عليها ، و قد ذيل عقد الكراء بتوقيع الطرفين و تمت المصادقة على توقيعهما ، و بالتالي فان عقد الكراء و لئن تضمن توقيع السيد خلود (ز.) بخانة الطرف المكري مرة واحدة فلان هذا الأخير يعد ممثلا قانونيا للشركة المكترية ، و في نفس الوقت كفيلها المتضامن معها في أداء واجبات الكراء و بالتالي فلا داعي لتوقيعه على عقد الكراء مرتين ما دام هو من وقع العقد بصفة شخصية بعد قراءة مضمونه و الموافقة على بنوده التي تتضمن التزامه ككفيل متضامن و صادق على توقيعه لدى الجهات الإدارية المختصة و يبقى بالتالي ساريا في حقه و مرتبا لكافة الاثار القانونية ، مما يكون معه الحكم المطعون فيه لما قضى بعدم قبول الطلب في مواجهته لعلته عدم توقيعه ككفيل على عقد الكراء مجاني للصواب و يتعين الغاؤه بهذا الخصوص و الحكم من جديد على المستأنف عليهما بأداء واجبات الكراء بصفة تضامنية .

و حيث انه و بخصوص ما عابه الطاعن على الحكم المستأنف من مجانيته للصواب فيما قضى به من رفض طلب الافراغ لكون المحل غير مغلق باستمرار و خرقة لمقتضيات المادة 26 من ظ 16-49 ، و تمسكه بحجية المحضر المدلى به لاثبات الاغلاق المستمر للمحل ، و كذا إجراءات تبليغ المستأنف عليها لجلسة 19/02/2025 و التي رجعت بملاحظة انها انتقلت من العنوان مما حدا بالمحكمة الى تنصيب قيم في حقها ، فيحسن التوضيح ان المشرع أفرد لإفراغ المحلات التجارية والصناعية والحرفية مقتضيات خاصة حياذا على ما ورد في قانون الالتزامات والعقود واشترط توجيه إنذار مستوف للشكليات المنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم 49.16

المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي حماية للأصول التجارية، واشترط أن يتم التوصل بالإندار إلا أنه خول للمكري أيضا الحق في المطالبة بفسخ عقد الكراء وإفراغ العين المكراة بعد انصرام المدة المضربة في الإندار حتى ولو لم يتم التوصل به متى تعذر التبليغ بسبب الإغلاق المستمر للمحل المكري ، و هي واقعة مادية لا يستقل المفوض القضائي الذي يقوم باجراءات التبليغ بتقديرها ، بل الامر يخضع للسلطة التقديرية للمحكمة و التي تستقيها على عدد مرات و تواريخ انتقال المفوض القضائي الى المحل المكترى و معاينته اغلاقه في كل مرة ، و هو الامر الذي لا ينطبق على نازلة الحال ذلك ان محضر التبليغ المدلى به رجع بالملاحظة التالية: " تعذر علينا القيام بالمطلوب وذلك في عدة محاولات آخرها بتاريخ 2024/12/13 لكون أن المحل مغلق في كل محاولة ساعة تنقلنا" دون ان يبين للمحكمة بصلب المحضر عدد المرات التي انتقل خلالها و وجد المحل مغلقا مع بيان تواريخ انتقاله حتى تتمكن من تقدير استمرارية الاغلاق من عدمها بمقارنة تواريخ و عدد مرات التنقل و ماذا كانت كافية لتقرير استمرارية الاغلاق، و بالتالي فان المحكمة بما لا من صلاحية مراقبة السبب اتضح لها عدم صحة السبب الذي بني عليه الإندار مما يكون معه ما انتهى إليه الحكم المطعون فيه من رفض لطلب المصادقة على الإندار مبني على أساس قانوني سليم و قد جاء معللا بما يكفي لتبرير النتيجة التي خلص اليها بهذا الخصوص ويتعين تأييده ورد الدفع المثار.

وحيث انه و بخصوص ما عابه الطاعن على الحكم المطعون فيه من مخالفته لمقتضيات الفصل 255 من قلع و تمسكه بحقه فيالحصول على التعويض عن التماطل بحلول اجل أداء الكراء المتفق عليه بالعقد ، فيحسن التذكير ان الكراء مطلوب و ليس محمولا و ان التماطل في أدائه لا يثبت الا في حالة توصل المكترى بالانذار بصفة صحيحة او ثبوت اغلاقه للمحل باستمرار طبقا لمقتضيات المادة 26 من ظ 16-49 وفق ما تم تفصيله أعلاه ، الشيء الذي يجعل طلب التعويض غير مؤسس ويتعين بالتالي تأييد الحكم المطعون فيه القاضي برفض ورد الدفع المثار.

و حيث يتعين تحميل الطرفين الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا في حق المستأنف عليها الأولى و غيابيا بقيم في حق المستأنف عليه الثاني :

في الشكل: بقبول الاستئناف .

في الموضوع : باعتباره جزئيا و الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب في مواجهة المستأنف عليه الثاني السيد خليل (ز.) و الحكم من جديد بقبوله شكلا و موضوعا بالحكم على المستأنف عليهما بأدائهما بالتضامن مبلغ 135.000,00 درهم عن واجبات الكراء المدة من 01/10/2023 الى 31/12/2024 و تايده في الباقي ، و تحميل الطرفين الصائر بالنسبة .