

**Bail commercial et résiliation :
La preuve de la fermeture
continue du local exige un
procès-verbal de l'huissier de
justice précisant le nombre et les
dates de ses passages (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60959	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3017
Date de décision 20230509	N° de dossier 2022/8206/6096	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Procès-verbal de l'huissier de justice, Preuve de la fermeture, Notification au preneur, Non-paiement des loyers, Montant du loyer, Insuffisance de preuve, Injonction de payer, Fermeture continue du local, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

L'appelant contestait un jugement ayant liquidé un arriéré locatif sur la base du loyer contractuel initial et rejeté sa demande d'expulsion pour défaut de preuve du caractère continu de la fermeture du local. Le bailleur soutenait d'une part que le loyer avait été révisé amiablement et d'autre part que la fermeture continue était établie par les difficultés de signification. La cour d'appel de commerce écarte le moyen relatif à la révision du loyer, retenant qu'en l'absence d'avenant ou de décision judiciaire, seul le montant stipulé au contrat de bail initial est opposable au preneur. Sur la demande d'expulsion, la cour juge que la preuve de la fermeture continue du local, condition de validité de la mise en demeure, n'est pas rapportée. Elle précise à ce titre qu'un procès-verbal d'huissier se bornant à constater que le local est fermé, sans détailler le nombre de passages ni leur échelonnement dans le temps, est insuffisant à établir la continuité requise par la loi. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة توبال (ح.) بواسطة دفاعها والمؤدى عنه بتاريخ 13/12/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/09/2022 تحت عدد 8962 في الملف عدد 5773/8219/2022 والفاضي في الشكل: بقبول الدعوى.

في الموضوع: الحكم بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفة مبلغ 31200 درهم الذي يمثل واجبات كراء المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء بحسب سومة شهرية قدرها 1150 درهما، عن المدة من 1 مارس 2020 الى متم يونيو 2022، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث لا دليل على تبليغ الحكم المطعون فيه للطاعنة مما يكون معه استئناف هذه الأخيرة قد وقع داخل الأجل القانوني مادام أنه مقدم كذلك وفق باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فإنه يكون حريا التصريح بقبوله من هذه الناحية.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيدة توبال (ح.) تقدمت بواسطة محاميتها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله فيها أن المدعى عليها تكتري منها محلا تجاريا بأسفل العقار تستعمله في كراء السيارات بسومة كرائية شهرية قدرها 1521 درهم، إلا أن هذه الأخيرة توقفت عن أداء واجبات الكراء منذ مارس 2020 إلى غاية متم شهر مارس 2022 وجب فيها 38.025,00 درهم، مما حدا بها إلى توجيه إنذار إليها من أجل الأداء والإفراغ مؤرخ في 29/03/2022 إلا انه تعذر تبليغه لكون المحل مغلق باستمرار، كما ترتب بذمة المدعى عليها واجبات كرائية عن مدة لاحقة من 01 أبريل 2022 إلى متم يونيو 2022 وجب عنها: 4563,00 درهم، لذلك تلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار المؤرخ في 29/03/2022 وذلك بأداء المدعى عليها لها واجبات الكراء عن المدة من 01 مارس 2020 إلى متم مارس 2022 وقدرها 38.025,00 درهم و بأدائها لها واجبات الكراء عن المدة اللاحقة للإنذار من 1 أبريل إلى 30 يونيو 2022 وقدرها 4563 درهم و كذا أدائها لها مبلغ 2000,00 درهم عن التماطل في الأداء و بإفراغها من المحل موضوع النزاع والكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء بالسفلي هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع مع النفاذ المعجل و الصائر، و عزز المقال بطلب رام إلى تبليغ إنذار، محضر تبليغه، شهادة ملكية و شهادة سجل تجاري مع عقد كراء و لوازم البريد.

وبعد مناقشة القضية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفته السيدة توبال (ح.).

أسباب الاستئناف

حيث جاء في بيان أوجه الاستئناف أن المستأنفة في مقالها الافتتاحي طالبت بأداء واجبات الكراء على أساس سومة شهرية قدرها 1521,00 درهم. وأن المحكمة لم تأخذ بهذه السومة واعتبرت أن السومة الحقيقية الواردة في عقد الكراء الذي أدلت به لإثبات العلاقة الكرائية. في حين أن هذه السومة ترجع لبداية التعاقد بين الطرفين في سنة 2014 وقد خضعت للمراجعة عدة مرات وذلك بصفة ودية بين الطرفين إلى أن استقرت فيما هي عليه حاليا. وأن المستأنف عليها لم تحضر ولم تطعن في السومة. ويتعين كذلك القول بتعديل الحكم الابتدائي والقول أن السومة الحقيقية هي 1521 درهم وليس 1150 درهم كما جاء في الحكم المستأنف مع الحكم على المستأنف

عليها بأداء واجبات الكراء وفق ما طالبت به العارضة في مقالها الافتتاحي وهو مبلغ إجمالي قدره 42.588 درهم عن المدة من 1 مارس 2020 إلى 30 يونيو 2022. وأن الحكم المستأنف قضى برفض طلب الإفراغ للتماطل وجاء في تعليقه لذلك أن التماطل غير ثابت لعدم توصل المستأنف عليها بالإندار ولأن المشرع اشترط في الحالة التي يكون فيها المحل مغلقا أن يكون هذا الإغلاق على وجه الاستمرار في حين أن محضر المفوض القضائي (ع.) المؤرخ في 29/04/2022 فإنه لم يبين عدد المرات التي انتقل فيها المفوض القضائي إلى العين المكراة حتى يمكن للمحكمة أن تقف على استمرارية الإغلاق. وأن المحل مغلق باستمرار فعلا وواقعا ذلك أن الإندار لم يبلغ للمستأنف عليها بسبب أن المفوض القضائي انتقل عدة مرات إلى العنوان وكان يجد المحل مغلقا وكذلك الأمر بالنسبة للاستدعاء الموجه للمستأنف عليها لجلسة 26/06/2022 والذي لم تتوصل به لنفس السبب مما قررت معه المحكمة استدعاءها بالبريد المضمون والذي لم تتوصل به للمستأنف عليها كذلك ورجع بملاحظة أنها لا تتواجد بالعنوان مما يدل على استمرارية الإغلاق. وأن المستأنفة تدلي بمحضر معاينة مؤرخ في 05/12/2022 يثبت أن المفوض القضائي انتقل عدة مرات إلى عنوان المستأنف عليها الأول بتاريخ 17/11/2022 والثانية بتاريخ 22/11/2022 والثالثة بتاريخ 05/12/2022 وكان يجد المحل مغلقا باستمرار. وأنه جاء في قرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 11 فبراير 2021 تحت عدد 85 في الملف التجاري عدد 2018/2/3/1310 أن المادة 26 من القانون 49.16 لم تشترط إثبات واقعة إغلاق المحل باستمرار قبل توجيه الإندار بل المشرع ربط إثبات تلك الواقعة بمناسبة توجيه الإندار، حسب ما نص عليه بعبارة "إذا تعذر تبليغ الإندار لكون المحل مغلقا" مدة الإغلاق تبتدئ من تاريخ تبليغ الإندار إلى غاية آخر انتقال للمفوض القضائي. وأن محضر المعاينة المدلى به يدل كذلك على استمرارية حالة الإغلاق لغاية تاريخه. وأن تماطل المستأنف عليها ثابت في النازلة مما أضر ضررا كبيرا بالعارضة درهم كما جاء في مقالها الافتتاحي وبالتالي يكون من حقها الحكم لها بالتعويض عن التماطل الذي حددته في مبلغ 2000,00. والتتمت لاجل ما ذكر تعديل الحكم المستأنف وذلك بأداء المستأنف عليها للعارضة مبلغا إجماليا قدره 42.588,00 درهم عن واجبات الكراء حسب سومة كرائية قدرها 1521,00 درهم وليس 1150,00 درهم عن المدة من 01 مارس 2020 إلى متم يونيو 2022. وبأدائها لها مبلغ 2000,00 درهم تعويض عن التماطل في الأداء لثبوت التماطل. وبإفراغها من المحل موضوع النزاع والكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء بسبب التماطل هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ. وتحميل المستأنف عليها الصائر. وأرفق مقالها بنسخة من الحكم المستأنف وصور تواصيل كراء عن شهر يناير وفبراير 2020 ومحضر معاينة مجردة و نسخة قرار صادر عن محكمة النقض تحت عدد 85 بتاريخ 11 فبراير 2021.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 11/04/2023 حضرتها الأستاذة (ع.) عن الأستاذة (ز.) ورجع جواب القيم عن المستأنف عليها أنها انتقلت منذ سنين، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 25/04/2023 مددت لجلسة 09/05/2023

محكمة الاستئناف

حيث عابت المستأنفة على الحكم المستأنف مجانيته للصواب فيما يخص عدم احتساب السومة الكرائية بمبلغ 1521 درهم والاقتصار على تلك المحددة في العقد والتي عرفت عدة تعديلات كما عابت على الحكم المطعون فيه رفضه لطلب الإفراغ لعلة عدم إثبات واقعة استمرار إغلاق المحل التجاري والحال أن هذه الواقعة ثابتة من خلال محضر المفوض القضائي ومحضر المعاينة المدلى به ومن مجريات الدعوى ملتزمة لأجل ذلك تعديل الحكم المستأنف باحتساب السومة الكرائية بمبلغ 1521 درهم والحكم بإفراغ المستأنف عليها من المحل مع تحميلها الصائر.

وحيث بخصوص الدفع المثار من طرف الطاعنة بشأن احتساب المبالغ الكرائية بمبلغ 1521 درهم فهو دفع مردود لكون العبرة هي بما ضمن بعقد الكراء المستشف منه أن الواجب الكرائي محدد في مبلغ 1150 درهم والمستأنفة لم تدل بما يفيد تعديل السومة الكرائية بعقد لاحق أو بحكم قضائي كما أن الوصولات المدلى بها لا دليل يثبت صدورهما عن المستأنفة مما تكون معه ساقطة عن درجة الاعتبار فيكون الدفع غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث فيما يخص الدفع المتعلق بالإفراغ لكون المحل بالفعل ظل مغلقا لمدة طويلة فإن الثابت من وثائق الملف أن الإندار إنما بني على علة أداء الواجبات الكرائية وأن المفوض القضائي مصطفى (ع.) عند انتقاله إلى المحل بتاريخ 29/04/2022 وجد المحل مغلقا دون

بيان عدد الحالات التي وجد فيها المحل مغلقا أو عدد المحاولات التي قام بها بعد تبليغ الإنذار لأول مرة مما يكون معه المحضر المنجز الذي يذكر فيه المفوض القضائي أن المحل مغلق دون أن يحدد المدة أو دون أن تكون هناك ظروف أو قرائن تعزز هذا الاستمرار كتعدد التبليغات وفي فترات متفرقة ومتباعدة إلى غير ذلك من الإثباتات، يبقى غير كاف لإثبات واقعة الإغلاق الشيء الذي يجعل طلب الإفراغ في نازلة الحال غير مؤسس مما يكون معه الحكم المطعون لما قضى برفضه قد بني على أساس سليم مما يتعين معه تأييده ورد الدفع المتار بهذا الخصوص لعدم جاهته.

راجع قرار محكمة النقض عدد 85 الصادر بتاريخ 11 فبراير 2021 الملف التجاري عدد 1310/3/2/2018 ورد فيه : "لم تشترط المادة 26 من قانون 1649 إثبات واقعة إغلاق المحل باستمرار قبل توجيه الإنذار بل المشرع ربط إثبات تلك الواقعة بمناسبة توجيه الإنذار حسب ما نص عليه بعبارة "إذا تعذر تبليغ الإنذار لكون المحل مغلقاً"

مدة الإغلاق تبتدئ من تاريخ تبليغ الإنذار إلى غاية آخر انتقال للمفوض القضائي".

وحيث يتضح تبعا لما ذكر أن المدة التي عرف فيها المحل إغلاقا تاما غير مشار إليها فالإشارة إلى الانتقال إلى المحل التجاري بتاريخ 29/04/2022 وكون المفوض القضائي وجده مغلقا عدة مرات آخرها يوم 29/04/2022 تبقى غامضة إذ لا يستفاد منها عدد المرات التي انتقل فيها المفوض القضائي للمحل ووجده مغلقا مما يكون معه الحكم المستأنف لما قضى برفض طلب الإفراغ لعدم إثبات واقعة الاستمرار مبني على أساس سليم مما يتعين معه تأييده ورد الدفع المتار لعدم جاهته.

وحيث تكون الأسباب المبسوطه باستئناف الطاعنة غير ذات أساس سليم مما يتعين معه ردها وتحميل المستأنفة صائر طعنها.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا، انتهائيا و غيايبا بقيم .

في الشكل : قبول الاستئناف

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