

**Bail commercial : la
caractérisation de la fermeture
continue du local exige des
visites de l'huissier de justice à
des dates suffisamment espacées
(CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 59941	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6396
Date de décision 20241224	N° de dossier 2024/8219/4318	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Visites espacées, Validation du congé, Preuve, Perte du fonds de commerce, Loi 49-16, Fermeture continue, Extinction du bail, Éviction sans indemnité, Constat d'huissier, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		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 la fermeture continue. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande, faute pour le bailleur de justifier d'une fermeture d'une durée minimale de deux ans.

Devant la cour, l'appelant invoquait la force probante de constats et de procédures antérieurs pour établir la durée de la fermeture. La cour écarte cet argumentaire en application de l'article 26 de la loi 49-16 relative aux baux commerciaux.

Elle retient que la preuve du caractère continu de la fermeture, condition de validation du congé lorsque le local est clos, doit résulter des seules diligences de l'huissier de justice accomplies pour la signification du congé dont la validation est sollicitée. Dès lors, des tentatives de signification multiples mais concentrées sur une période de quatorze jours sont jugées insuffisantes pour caractériser la fermeture continue, les éléments de preuve tirés de procédures antérieures étant inopérants.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت ورثة خليفة (ف.) بواسطة دفاعها ذ/ خليل زيدة بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 26/07/2024 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/04/2024 تحت عدد 5367 في الملف رقم 1089/8219/2024 والقاضي بعدم قبول الطلب مع إبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل:

حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيد التبليغ وباعتبار أن الاستئناف قدم مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنفين ورثة خليفة (ف.) تقدموا بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 2024/01/25 عرضوا من خلالها إن مورثهم كان قيد حياته يملك العقار المسمى دار بوسكري و عبيدة موضوع الرسم العقاري عدد 77615/C/ب حي التساهل بالرقم 146 مكرر (المرآب) شارع المهدي بن بركة حي التساهل بوركون الدار البيضاء و ان المستأنف عليه يعتمره على سبيل الكراء بمشاهدة قدرها 210 درهم و إن المحل أصبح مغلقا باستمرار و لم يعد يمارس به أي نشاط تجاري منذ ما يزيد عن سبع سنوات و أن الأصل التجاري فقد عنصر الزبناء و السمعة التجارية بسبب الإغلاق وحيث سبق للعارض أن وجه إنذارا إلى المستأنف عليه من أجل الإفراغ للسبب المذكور و منحه اجل ثلاثة أشهر من أجل إفراغ المحل، و حيث تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ إلى المستأنف عليه بعلته أن المحل مغلق بعد عدة محاولات كما هو ثابت من المحضر الإخباري و إن الإنذار بالإفراغ نظامي و قدم داخل الأجل أخذا بعين الاعتبار المادة الثامنة من قانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي على أنه لا يلزم المكري بأداء تعويض للمكترى مقابل الإفراغ في حالة إذا فقد الأصل التجاري عنصر الزبناء و السمعة التجارية بإغلاق المحل لمدة سنتين على الأقل و سبق للعارض أن تقدم بدعوى من أجل الإفراغ لنفس السبب لكن المحكمة قضت بعدم قبول الطلب و قد تم تأييده استئنافيا بعلته أن الإغلاق لا بد أن يكون مرتبط بالاستمرارية و التي تتجسد في تنقل المفوض القضائي عدة مرات و أن يضمن محضره تواريخ تنقله و هو الأمر المنتفي في النازلة لذا و من أجله يلتمس في الشكل قبول المقال لنظاميته و في الموضوع الحكم بالمصادقة على الإنذار الذي تعذر تبليغه للمكترى بتاريخ 12/10/2023 و الحكم بإفراغ المستأنف عليه هو أو من يقوم مقامه أو بإذته من المحل (المرآب) الكائن بالرقم 146 شارع المهدي بن بركة حي التساهل بوركون الدار البيضاء النفاذ المعجل وبتحميل المستأنف عليه الصائر.

وبناء على المذكورة الإدلائية لنائب المدعي التي أدلى من خلالها بصورة طبق الأصل لشهادة الملكية و برسم ارائة عدد 36 و تاريخ 2021/10/03 و بأصل إنذار بالإفراغ تعذر تبليغه لأن المحل مغلق و بمحضر إخباري مؤرخ في 12/10/2023 و بمحضر معاينة بتاريخ 22/11/2022 و بصورة من شهادة تسليم لدعوى سابقة تفيد تعذر تبليغ إنذار بتاريخ 30/12/2019 لكون المحل مغلق و بنسخة من قرار استئنافي عدد 4104 بتاريخ 20/6/2023 تثبت أن المحل مغلق باستمرار و بنسخة من قرار استئنافي عدد 3433 بتاريخ 5/11/1996.

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

حيث يتمسك المستأنفين بتحريف وقائع النزاع و خرق الحكم المستأنف القانون و خاصة المادة الثامنة من قانون 49.16 : مجانيته للصواب فيما انتهى إليه ، إذ اعتبرت المحكمة الابتدائية في تعليها للحكم المستأنف بما يلي : إنه طبقا للمادة أعلاه فيلزم المكري إثبات واقعتين متلازمتين الأولى هي الإغلاق والثانية أن الإغلاق كان لمدة سنتين على الأقل " ، كما أضافت المحكمة في تعليها " أن المدة الفاصلة بين تاريخ المعاينة المؤرخة في 2022/11/22 و التاريخ المعتبر قانونا لتوجيه الإنذار الموافق ل 2023/10/12 لم تتجاوز السنة لتخلص إلى واقعة الإغلاق غير محققة" و أن التعليل بجانب للصواب و به تحريف لوقائع النزاع فمن جهة فالثابت من وثائق الملف أن واقعة إغلاق المحل و فقدانه للأصل التجاري تتجاوز ثمان سنوات خلافا لما خلصت إليه المحكمة و نظرا للبس و الالتباس الذي وقعت فيه إذ سبق لهم أن أنجزوا معاينة قضائية بتاريخ 2019/1/30 بواسطة المفوضة القضائية زهرة (ب.) تبنت من خلالها أن المحل مغلق و على ضوءها وجه العارضون إنذارا إلى المستأنف عليه من أجل إفراغ المحل لكونه فقد أصله التجاري و تعذر تبليغه إليه بتاريخ 2019/12/30 كما هو ثابت من شهادة التسليم و أنهم تقدموا بدعوى المصادقة على الإنذار الذي تعذر تبليغه للمستأنف عليه بتاريخ 2019/12/30 فتح لها ملف تحت عدد 20208219/6374 و التي صدر فيها حكم تحت عدد 7116 بتاريخ 2020/12/10 قضى بعدم قبول الطلب لعدم الإدلاء بالوثائق ، كما استأنف الطاعنون الحكم و أدلوا بالوثائق المعززة للطلب فأصدرت محكمة الاستئناف قرار تحت عدد 4140 بتاريخ 2023/6/20 في الملف عدد 2022/8206/6023 قضى بتأييد الحكم المستأنف بعلة أن الإغلاق لا بد من أن يكون مرتبطا بواقعة الاستمرارية هذه الأخيرة تتجسد في تنقل المفوض القضائي إلى عنوان المبلغ إليه عدة مرات و أن يضمن في محضره تواريخ تنقله و هو الأمر المنتفي في شهادة تبليغ الإنذار و إنه على ضوء القرار المذكور أعاد المستأنفون توجيه إنذار جديد للمستأنف عليه من أجل إفراغ المحل الذي فقد عناصر أصله التجاري و إن الإنذار تعذر تبليغه للمستأنف عليه رغم عدة محاولات قام بها المفوض القضائي بتاريخ 2023/9/21 و 2023/9/25 و 2023/9/27 و 2023/10/4 و 2023/10/12 كما هو ثابت من الإنذار و المحضر الإخباري ، كما أنجز الطاعنون معاينة مجردة جديدة بتاريخ 2022/11/22 تبنت منها أيضا أن المحل لازال مغلقا و باستمرار و إنه خلافا لما عللت به المحكمة الابتدائية حكمها فإن المعاينة المؤرخة في 2022/11/22 ما هي إلا وثيقة إثبات إضافية بأن المحل لازال مغلقا خاصة أن هذه الواقعة ثابتة أيضا من خلال المعاينة القضائية الأولى المنجزة بتاريخ 2019/1/30 و الإنذار الأول الذي تعذر تبليغه بتاريخ 2019/12/30 و كذا الحكم الابتدائي الذي صدر بقرار الاستئنافي بدوره الذي صدر غيابيا و بقيم في حقه و هي كلها وسائل إثبات و قرائن قاطعة تثبت أن مفهوم الإغلاق الذي يترتب عنه فقدان الأصل التجاري لعنصري الزبناء و السمعة التجارية محققة انسجاما و مقتضيات الفقرة السابقة من المادة الثامنة من قانون 49.16 و إن الأحكام و القرارات القضائية المذكورة حجة على الوقائع التي تثبتتها حتى قبل صيرورتها قابلة للتنفيذ طبقا للفصل 418 من ق ل ع و إن واقعة إغلاق المحل لمدة تزيد عن سنتين ثابتة من خلال الوثائق المدلى بها خلافا لما جاء بالحكم المستأنف سيما من تاريخ إنجاز المعاينة القضائية الأولى بتاريخ 2019/1/30 و إنه انسجاما و مقتضيات المادة الثامنة من قانون 49.16 خاصة الفقرة السابعة منه و التي تخول للمكري سلوك مسطرة المصادقة على الإنذار بالإفراغ متى تبنت فقدان الأصل التجاري عنصر الزبناء و السمعة التجارية بإغلاق المحل لمدة سنتين على الأقل و هو الأمر الذي كرسته محكمة النقض في العديد من قراراتها منها القرار عدد 135 الصادر بتاريخ 2023/2/23 في الملف تجاري عدد 2020/2/3/1252 و كذا القرار عدد 390 الصادر بتاريخ 2022/5/26 في الملف عدد 918/2/2019 ، لذلك يلتمس بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و تصديا بالحكم بالمصادقة على الإنذار الذي تعذر تبليغه للمستأنف عليه بتاريخ 2023/10/12 و بإفراغ المستأنف عليه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري (المرآب) الكائن بالرقم 146 شارع المهدي بنبركة حي التساهل بوركون الدار البيضاء. و تحميل المستأنف عليه الصائر.

و أدلو : نسخة طبق الأصل للحكم عدد 5367 .

و بجلسة 22/10/2024 أدلى دفاعهم بمذكرة مرفقة بصورة لقرار محكمة النقض .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 17/12/2024 حضرها ذ/ بربع عن ذ/ زيدة و ألي بالملف بجواب القيم عن المستأنف عليه بملاحظة أن المحل مغلقا باستمرار فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 24/12/2024 .

حيث يتمسك المستأنف بأوجه الاستئناف المبسوطه اعلاه .

وحيث وخلافا لما أثير في اسباب الطعن فإن الفصل 26 من القانون 49.16 نص على انه إذا تعذر تبليغ الانذار بالافراغ لكون المحل مغلقا باستمرار جاز للمكري اقامة دعوى المصادقة على الانذار بعد مرور الاجل المحدد في الانذار و اعتبارا من تاريخ تحرير محضرا بذلك وأن المادة المذكورة لم تقتصر على التنصيص على الاغلاق فقط بل لا بد من ان يكون الاغلاق مرتبطا بواقعة الاستمرارية هذه الاخيرة تتجسد في تنقل المفوض القضائي او مأمور التبليغ الى العنوان عدة مرات و بفترات متفرقة و متباعدة و ان يضمن في محضره تواريخها أي تواريخ تنقله و أن ما دلى به الطرف المستأنف لاثبات الاغلاق و الاستمرارية غير كافي لأن الاغلاق المتسمم لا يثبت باجراءات اخرى سابقة تكون قد سلكت من لدن المكري قبل الانذار المطلوب المصادقة عليه أو من خلال اجراءات تعلقت بالاستدعاء لحضور جلسات الدعوى وإنما يثبت الاغلاق المستمر من خلال ما ضمن بالمحضر الذي انجز بشأنه تبليغ الانذار المطلوب المصادقة عليه أي أن واقعة الاغلاق المستمر تقتضي كما سبق ذكره انتقال المفوض القضائي للمحل المراد افراغه عدة مرات و في أوقات متفرقة و متباعدة و يثبت تواريخها في محضره وإن ما يتمسك به المستأنف من تواريخ لمحاولات ضمننت في المحضر الاخباري لتبليغ الانذار لا يمكن الاخذ بها لان المدة حسب المحضر المذكور التي انتقل خلالها المفوض القضائي الى المحل لا تتجاوز 14 يوما و هي مدة لا تشكل اغلاقا مستمرا بمفهوم المادة 26 المشار اليها اعلاه وأن الاجتهاد القضائي المستدل به لا ينطبق على نازلة الحال الامر الذي يستوجب رد الإستئناف و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به . .

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا بقيم في حق المستأنف عليه .

في الشكل : قبول الاستئناف

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