

Bail commercial : La condition de fermeture continue du local n'est pas remplie si le bailleur pouvait notifier le preneur dans le cadre d'une autre instance en cours entre les parties (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67981	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5661
Date de décision 20211124	N° de dossier 2021/8206/223	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Notification, Non-paiement des loyers, Loi n° 49-16, Local fermé, Instance judiciaire parallèle, Injonction de payer, Fermeture continue du local, Diligence du bailleur, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande en paiement de loyers et en éviction, le tribunal de commerce avait rejeté l'action faite pour la demanderesse de justifier de sa qualité de bailleresse et de l'existence de la relation locative. La cour d'appel de commerce, après avoir au contraire constaté la preuve de cette relation, examine la validité de la mise en demeure délivrée au preneur et revenue avec la mention "local fermé".

Elle relève que le bailleur ne pouvait valablement se prévaloir de la fermeture du local dès lors que, concomitamment à la tentative de signification, une autre procédure d'appel était en cours entre les mêmes parties pour le même bien. La cour retient que cette circonstance, qui offrait au bailleur la possibilité de notifier le preneur ou de former une demande additionnelle dans l'autre instance, fait obstacle à la caractérisation de la fermeture continue du local au sens de l'article 26 de la loi n° 49-16.

Le défaut du preneur n'étant ainsi pas constitué, le paiement des loyers, bien que tardif, est jugé libératoire. Le jugement est par conséquent confirmé en son dispositif de rejet, par substitution de motifs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبيها، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 30/12/2020 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 01/07/2019 في الملف عدد 4163/8206/2019 والقاضي بعدم قبول الطلب وتحميل رافعته الصائر.

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف.

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبيها بمقال افتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها تملك المحل التجاري رقم [العنوان] الدار البيضاء، وأن المدعى عليهما يكتريان منها المحل المذكور بمشاهدة قدرها 915.00 درهم، وأنهما توقفا عن أداء واجبات الكراء منذ فاتح يونيو 1998، وأنها استصدرت حكما بتاريخ 19/12/2017 في الملف عدد 7163/8206/2017 قضى بأدائهما واجبات الكراء إلى شهر أبريل 2017، وأن العارضة قامت بإنذارهما بأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2017 إلى متم أكتوبر 2018 داخل أجل 15 يوما تعذر تبليغه لهما لكون المحل مغلق، مضيفة أنه تخلذ بمتهمهما واجبات كراء نونبر وديجنبر 2018 ويناير وفبراير ومارس 2019.

ملتزمة الحكم على المدعى عليهما بأداء مبلغ 21045.00 درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2017 إلى متم مارس 2019 ومبلغ 1955.00 درهم تعويض عن المظل مع الإكراه البدني في الأقصى، وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المؤرخ في 25/10/2018 والحكم بإفراغهما هما ومن يقوم مقامهما ومنقولتهما من المحل التجاري رقم [العنوان] الدار البيضاء تحت غرامة تهديدية قدرها 500.00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الإمتناع.

وبعد تنصيب قيم في حق المدعى عليهما أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على كون المحكمة مصدرته قضت بعدم قبول الطلب لعدم إثبات العارضة ملكيتها للمحل موضوع النزاع وقيام العلاقة الكرائية بين طرفي النزاع، والحال أنها استدلت بنسخة من مقال إستئنافي تقدم به السيد عبد اللطيف (ن.) أقر من خلاله بكراء المحل موضوع النزاع هو وشريكه، كما أدلت بنسخة من التقييدات المضمنة بالسجل عدد [المرجع الإداري]، كما أنها تدلي بنسخة من قرار عدد 3605/2013 يثبت العلاقة الكرائية، وكذا صورة من شراء المحل موضوع النزاع، وكذا توصلها بتاريخ 27/01/2020 بواجبات الكراء بعد إنصرام الأجل المحدد في الإنذار.

ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المحرر بتاريخ 25/10/2018 والحكم بإفراغهما من المحل موضوع النزاع تحت غرامة تهديدية قدرها 500.00 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الإمتناع مع الإذن بإستعمال القوة العمومية وتحميلهما الصائر.

وأرفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 17/03/2021 حضر نائب المستشارفة ورجع مرجوع إستدعاء المستشارف عليهما بواسطة البريد المضمون فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 24/03/2021.

وبناء على القرار القاضي بإخراج الملف من المداولة وإدراجه بجلسة 14/04/2021.

وبناء على إدلاء نائب المستشارف عليه عبد اللطيف (ن.) بمذكرة جوابية أوضح العارض من خلالها أن الدعوى غير مقبولة شكلا سنده في ذلك أن الطاعنة على علم بكون السيد منير (ن. ح.) لم يعد شريكا للعارض في الأصل التجاري بعد تنفيذ مقتضيات الحكم القاضي بالخروج من حالة الشيع، كما أنها تقدمت بدعواها وهي على علم بوجود دعوى رائجة تتعلق بالإفراغ بين طرفي الدعوى، وموضوعا فالعارض تم خرق حقوقه في الدفاع بعدم إحترام مسطرة القيم المنجزة إبتدائيا للقانون بعدم إستدعائه بواسطة البريد المضمون وإنجاز مسطرة القيم دون بحث الضابطة القضائية والسلطات المحلية، وموضوعا فإن المستشارفة كان بوسعها تبليغ الإنذار إلى زوجها شريك العارض في الأصل التجاري والذي تعرف محل إقامته، فضلا على توصلها بواجبات الكراء عن المدة المضمنة بالإنذار سيما أمام إقرارها بتسليم واجبات الكراء عن مدة لاحقة لتلك المضمنة بالإنذار، كما أن العارض لم يتوصل بأي إنذار بموجب إنذار متضمن لأجلين.

ملتمسا تأييد الحكم المستأنف.

وأرفق مذكرته بوثائق.

وبناء على إدلاء نائب المستشارفة بمذكرة تعقيبية أوضحت العارضة من خلالها أنها قاضت المستشارف عليه بالعنوان الكائن به المحل موضوع النزاع سيما أن هذا الأخير اختار نفس العنوان كمحل للتقاضي حسب الثابت من الأحكام القضائية المستدل بها، وأنه وبخلاف مزاعم هذا الأخير فإن المدة المطالب بها بموجب الدعوى الحالية لا علاقة لها بالقرار الإستئنافي عدد 1078 الصادر بتاريخ 13/03/2019، مضيقة أن المادة 26 من القانون 16.49 تتضمن أجلا وحيدا محددًا في 15 يوما، وأن المستشارف عليه يعتبر في حكم المتوصل بالإنذار بعد رجوعه بعبارة المحل مغلق، وأنه لم يؤد واجبات الكراء إلا بتاريخ 27/01/2020.

وأرفقت مذكرتها بوثائق.

وبناء على إدلاء نائب المستشارف عليه بمذكرة تعقيبية أكد العارض من خلالها سابق دفوعاته، مضيقة أن المحل موضوع النزاع كان مغلقا بسبب وجود نزاع بين العارض وشريكه.

وأرفق مذكرته بوثائق.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 10/11/2021 أُلفي بالملف بمذكرة تعقيب أكدت العارضة من خلالها سابق دفوعاته، ملتزمة الحكم وفق مقالها الإستئنافي، ورجع جواب القيم في حق المستشارف عليه الثاني فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 24/03/2021.

محكمة الإستئناف.

حيث دفعت الطاعنة بكون صفتها ثابتة في الدعوى كمكربة حسب الثابت من نسخة المقال الإستثنائي المقدم من طرف المستأنف عليه السيد عبد اللطيف (ن). أقر من خلاله بكراء المحل موضوع النزاع هو وشريكه، كما أدلت بنسخة من التقييدات المضمنة بالسجل عدد [المرجع الإداري]، كما أنها تدلي بنسخة من قرار عدد 3605/2013 يثبت العلاقة الكرائية، وكذا صورة من شراء المحل موضوع النزاع، وكذا توصلها بتاريخ 27/01/2020 بواجبات الكراء بعد إنصرام الأجل المحدد في الإنذار.

وحيث إن العلاقة الكرائية بين طرفي النزاع تبقى ثابتة بواسطة الوثائق المستدل بها فضلا على عدم منازعة المستأنف عليه في صفة الطاعنة كمكربة.

وحيث دفع المستأنف عليه بكون الدعوى غير مقبولة شكلا سنده في ذلك أن الطاعنة على علم بكون السيد منير (ن. ح.) لم يعد معه شريكا في الأصل التجاري بعد تنفيذ مقتضيات الحكم القاضي بالخروج من حالة الشيع، كما أنها تقدمت بدعواها وهي على علم بوجود دعوى راجعة تتعلق بالإفراغ بين طرفي الدعوى.

وحيث إن توجيه الدعوى في مواجهة السيد منير (ن. ح.) وبفرض كونه لا يعتبر شريكا في الأصل التجاري ليس من شأنه التأثير على سلامتها من الناحية الشكلية، ونفس الشيء ينسحب على وجود دعوى بين طرفي النزاع مادام أن البين من إطلاع المحكمة على القرار عدد 1078 الصادر بتاريخ 13/03/2019 في الملف عدد 3948/8206/2018 كونه يتعلق بأداء واجبات الكراء عن المدة من 01/04/1998 إلى 30/04/2017 وهي مدة سابقة للمدة المطالب بها بموجب الدعوى الحالية، كما أنها القرار المذكورتم إلغاؤه في شقه القاضي بإفراغ المستأنف عليه من المحل موضوع النزاع.

وحيث دفع المستأنف عليه بخرق حقوقه في الدفاع سنده في ذلك خرق مسطرة القيم المنجزة إبتدائيا للقانون بعدم إستدعائه بواسطة البريد المضمون وإنجازها دون بحث الضابطة القضائية والسلطات المحلية.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على وثائق الملف كون الطاعن تم إستدعاؤه من طرف محكمة الدرجة الأولى قصد الحضور إلى جلسة المناقشة المنعقدة بتاريخ 29/04/2019 والذي رجع بعبارة محل مغلق، لتقوم بإستدعائه وبخلاف مزاعمه بواسطة البريد المضمون والذي رجع بعبارة غير مطلوب، لتقوم بتنصيب قيم في حقه والذي رجعت إفادته بكون أنه وبعد البحث والتحري وجد المحل مغلقا وبذلك تكون تنصيب القيم جاءت وفق الشكل المتطلب قانونا.

وحيث دفع المستأنف عليه بكون الطاعنة كان بوسعها تبليغ الإنذار إلى زوجها والذي يعتبر شريكا له في الأصل التجاري والذي تعرف محل إقامته.

وحيث إن المستأنف عليه أقر بكون السيد منير (ن. ح.) لم يعد يعتبر شريكا له، وأنه وبفرض صحة ذلك وإستمرار الشراكة بينهما بخصوص المحل موضوع النزاع، فإن الطاعنة تظل غير ملزمة بمباشرة الدعوى بعناوين لم يثبت تبليغها بها بصفة قانونية، ومن ثم فإن مباشرتها للإنذار والدعوى بعنوان المحل التجاري يبقى مؤسسا قانونا مادام يبقى العنوان الظاهر للمستأنف عليه سيما أن المستأنف عليه وحسب الثابت من القرار عدد 1078 المشار إلى مراجعه أعلاه إرتضى مقاضاته بالعنوان المذكور.

وحيث دفع المستأنف عليه بكون الطاعنة توصلت بواجبات الكراء عن المدة المضمنة بالإنذار سيما أمام إقرارها بتسلم واجبات الكراء عن مدة لاحقة لتلك المضمنة بالإنذار، كما أنه لم يتوصل بأي إنذار وأن الإنذار سند الدعوى لا يتضمن أجلين وفق مقتضيات المادة 26 من القانون 16.49 .

وحيث ردت الطاعنة بكون المادة 26 من القانون 16.49 تتضمن أجلا وحيدا محدد في 15 يوما، وأن المستأنف عليه يعتبر في حكم المتوصل بالإنذار بعد رجوعه بعبارة المحل مغلق، وأنه لم يؤد واجبات الكراء إلا بتاريخ 27/01/2020.

وحيث إن البين من الرسالة المرفقة بشيك الصادرة عن دفاع المستأنف عليه والمتوصل بها من طرف دفاع الطاعنة بتاريخ

27/01/2020 كونه أدى واجبات الكراء موضوع الدعوى الحالية بالتاريخ المذكور وهو الأداء الذي لم يكن محل منازعة من طرف المستأنفة.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على الإنذار سند المستأنفة في المطالبة بإفراغ المستأنف عليه من المحل موضوع النزاع والمنجز من طرف المفوض القضائي السيد رشيد (ز.) كون المحل المذكور وجد مغلقا وعليه حالة الإهمال وذلك في عدة محاولات آخرها 07/01/2019، والحال أن البين من إطلاع المحكمة على وقائع القرار الإستئنافي عدد 1078 الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/03/2019 في الملف عدد 3948/8206/2018 كون المحكمة المذكورة بتت في القرار المشار إليه بناء إستئناف مباشر من المستأنف عليه بعنوان المحل موضوع النزاع ويتعلق بأداء واجبات كرائه عن المدة من 01/04/1998 إلى 30/04/2017، وهو المقال الذي تولت الطاعة الجواب عنه بتاريخ 24/10/2018 وكذا تاريخ 26/12/2018 بعد تعقيب المستأنف عليه بجلسة 28/11/2018 لتصدر قرارها بتاريخ 27/02/2019 أي في تاريخ لاحق لتاريخ رجوع الإنذار سند الدعوى الحالية بعبارة المحل مغلق، وهي الوقائع التي تثبت أن الطاعة كان بإمكانها تبليغ المستأنف عليه الإنذار بالأداء موضوع الدعوى الحالية، فرضا على إمكانية مطالبته بأداء تلك الواجبات بمقتضى مقال إضافي خلال نظر محكمة الإستئناف في الملف عدد 1078 سيما أن هذا الأخير لم يصدر إلا بتاريخ 27/02/2019 والحال أن الإنذار المذكور والمزعوم تعذر تبليغه في 07/01/2019 وهو تاريخ سابق لتاريخ صدور القرار الإستئنافي المشار إلى مراجعته أعلاه، وأسس على سبب عدم أداء المستأنف عليه لواجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2017 إلى متم أكتوبر 2018 ، وهو ما يجعل من واقعة الإستمرارية في إغلاق المحل في مفهوم المادة 26 من القانون 16.49 منتفية في الدعوى الحالية بتاريخ رفع الطاعة مقالها الإفتتاحي في 01/04/2019، وبالتالي غير مرتبة للمطل في حقه.

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفوعات الطاعة وتأييد الحكم المستأنف.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا.

في الشكل : قبول الإستئناف.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.