

Bail commercial : la condition de fermeture continue du local pour valider un congé n'est pas établie par plusieurs constats d'huissier réalisés sur une courte période (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56601	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4262
Date de décision 20240912	N° de dossier 2024/8219/2214	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Rejet de la demande d'éviction, Preuve, Notification du congé, Loi n° 49-16, Insuffisance de preuve, Fermeture continue du local, Constat d'huissier de justice, Congé pour non-paiement des loyers, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'expulsion pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce précise la notion de fermeture continue du local commercial. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des arriérés locatifs mais écarté la demande d'expulsion faute de notification valable du congé. Le bailleur soutenait que la constatation de la fermeture du local par huissier suffisait à justifier une action en validation du congé, au visa de l'article 26 de la loi n° 49-16. La cour retient que cette disposition exige la preuve d'une fermeture présentant un caractère de continuité, ce qu'une seule tentative de signification, ou même plusieurs tentatives rapprochées dans le temps, ne saurait établir. Elle juge en outre inopérant un procès-verbal de constat produit pour la première fois en appel, dès lors qu'il est postérieur au jugement entrepris et ne peut donc en critiquer le bien-fondé. Faute pour le bailleur de rapporter la preuve d'une fermeture continue du local avant l'introduction de l'instance, le congé est déclaré sans effet juridique quant à la demande d'expulsion. Le jugement est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم مصطفى (ز.) وفتيحة (ز.) بواسطة نائبيهما بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 27/03/2024 يستأنفان بمقتضاه الحكم عدد 12521 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/12/2023 في الملف عدد 9426/8219/2023 القاضي بأداء المدعى عليه عبد الله (ن.) لفائدهما واجبات كراء المحل الكائن بحي مبروكة الزنقة 17 الرقم 90 بالدار البيضاء عن المدة من 01/03/2023 لغاية 01/09/2023 بمبلغ 1.470,00 درهم (ألفا وأربعمائة وسبعون درهما)، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء، وتحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المدعيين مصطفى (ز.) وفتيحة (ز.) تقدمتا بواسطة نائبيهما بتاريخ 13/09/2023 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضا فيه بأنهما يملكان العقار الكائن بعنوانه أعلاه، يكران منه محلا تجاريا للمدعى عليه بسومة شهرية قدرها 225,00 درهم دون دخول واجب النظافة، وأنه امتنع عن أداء واجبات الكراء وتوابعه منذ فاتح مارس 2023، مما ترتب بزمته ما مجموعه 1732,50 درهم من قبيل الكراء والنظافة عن مدة 7 أشهر، مما اضطرهما معه إلى إنذاره بتاريخ 07/08/2023 دون جدوى، ملتصين بالحكم على المدعى عليه بأدائه لهما مبلغ 1.732,50 درهم واجبات الكراء والنظافة عن المدة من 01/03/2023 إلى 01/09/2023، وتعويض عن التماطل قدره 1000 درهم، والحكم بإفراغه من المحل الكائن بحي مبروكة الزنقة 17 الرقم 90 بالدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم والنفاذ المعجل والإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر. وأرفقا مقالهما بشهادة الملكية وإنذار مع محضر تبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبته بجلسة 06/12/2023 جاء فيها أنه لم يتسلم شخصيا أي إنذار إلى أن فوجئ بالاستدعاء للحضور إلى الجلسة، وأن المدعيين لم يستكملا إجراءات التبليغ بعد أن وجد المحل مغلقا، وأن المفوض القضائي اكتفى بمحاولة واحدة ولم يتردد على المحل عدة مرات، وأن المدعي اعتاد أن لا يقبض مبلغ السومة الكرائية بصفة شهرية، و باعتبار أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 245 درهم فإنه وبطلب من المدعيين اختارا أن يتقاضان المبالغ الكرائية بعد تجميعها، وقد سبق للمدعي مصطفى (ز.) أن تسلمها عن طريق شيك من خلال سلوك المدعى عليه مسطرة العرض العيني، كما تسلم السومة الكرائية عن شهري نونبر وديجنبر 2023، وأنه دائم العمل والتواجد بالمحل التجاري إلا أنه في فترة تبليغ الإنذار أي في شهر غشت كان يعاني من مرض عضال أرقده الفراش، وهو ما يبرر عدم تواجده بالمحل التجاري و عدم توصله بالإنذار، وأن المدعيين ولعلمهما التام بواقعة مرضه وأن المحل مغلق بسبب ظروفه الصحية، قاما بالعمل على محاولة تبليغه بالمحل المغلق لتفويت عليه فرصة الأداء داخل الأجل. ملتصا بالحكم ببطلان إجراءات تبليغ الإنذار، واحتياطيا عدم قبول الطلب.

وبناء على مذكرة تعقيب المدعيين المدلى بها بواسطة نائبيهما بجلسة 13/12/2023 جاء فيها أن المادة 26 من القانون رقم 49.16 أعطت إمكانية تقديم دعوى المصادقة إذا تعذر التبليغ لكون المحل مغلق، وأن شهادة تسليم الاستدعاء لجلسة 18/10/2023 رجعت بكون المحل مغلق، ملتصين رد دفع المدعى عليه.

وبتاريخ 20/12/2023 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث ينعى الطاعنان على الحكم الابتدائي نقصان التعليل الذي يوازي انعدامه ، ذلك أنه جاء خلافا لمفهوم المادة 26 من القانون رقم 16 – 49 نسا و روحا التي تنص صراحة على تقديم دعوى المصادقة متى كان المحل مغلقا ، وأن المحل المذكور لا زال مغلقا باستمرار إلى حدود تاريخ 26/02/2024 كما هو ثابت من المعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي السيد محمد ديدو ، ملتصين بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي في شقه القاضي برفض طلب المصادقة على الإنذار والحكم من جديد بالمصادقة عليه وإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بحي مبروكة الزنقة 17 الرقم 90 بالدار البيضاء وتحمله بالصائر.

وأرفقا المقال بنسخة حكم ومحضر معاينة.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليه بجلسة 30/05/2024 التي جاء فيها أن القاعدة تقول أن الكراء مطلوب و ليس محمول ، وأن المستأنف عليه لم يتوصل بأي إنذار يطالبه بأداء واجبات الكراء، وأنه كان قد أغلق المحل التجاري في الفترة التي بعث فيها المستأنفان الإنذار ووجد المحل مغلق ، لأن المستأنف عليه كان أندا راقدا بالمستشفى وتحت العلاج و قد أدلى بوثائق طبية تفيد مرضه بالتزامن مع تاريخ الإنذار الذي في أساسه لم يتوصل به الى أن فوجئ بالاستدعاء لحضور الجلسة أمام المحكمة التجارية، وان غرض المستأنفين هو استرجاع المحل التجاري من يد المكترى دون تعويض محتجين بالتماطل الغير ثابت في هذه المسطرة ، ذلك أن التماطل لا يمكن الاحتجاج به الا بعد مرور أجل الأداء بعد التوصل بالإنذار وهو ما لا يتوفر في نازلة الحال ، وأن المستأنفين لم يقوموا بتبليغ المستأنف عليه في محله السكني بالرغم من علمهما بعنوانه ، و تعمدا بتبليغه بالمحل المغلق أثناء خضوعه للعلاج و لعملية جراحية ، و بخصوص الدفع ببطلان إجراءات التبليغ فإن المستأنفين لم يستكملا إجراءات التبليغ ذلك أنه عندما وجد المفوض القضائي المحل مغلق كان عليه سلوك إجراءات البريد المضمون مع الاشعار بالتوصل و استكمال المسطرة المنصوص عليها في القانون، وان سوء نية المستأنفين ظهرت جلية في عدم تردد المفوض القضائي على العنوان المراد التبليغ به و الاكتفاء بمحاولة واحدة وأن محضر تبليغ الإنذار المحرر من طرف المفوض القضائي تضمن عبارة " انتقلنا بتاريخ 07/08/2023 الى العنوان المطلوب حيث وجدنا باب المحل مغلق وأن المسمى صالح (ن). افاد بأن المحل مغلق منذ مدة " علما بأن هذا الأخير مجهول من طرف المستأنف عليه ، وأن المستأنفين اعتادا أن لا يقبضا مبلغ السومة الكرائية بصفة شهرية، و باعتبار ان السومة الكرائية محددة في مبلغ 245 درهم فانه وبطلب من المستأنفين نفسهما اختارا ان يتقاضيا المبالغ الكرائية بعد تجميعها، وان المبالغ الكرائية موضوع الطلب بالإنذار سبق للمستأنف مصطفى (ز). ان تسلمها عن طريق شيك من خلال سلوك المستأنف عليه مسطرة العرض العيني في الوقت الذي لم يكن فيه على علم بأن هذه الدعوى تروج أمام المحكمة ، لأنه لم يتوصل بالاستدعاء إلا مؤخرا ، وان المستأنفين تسلموا أيضا السومة الكرائية عن الأشهر نوفمبر و دجنبر 2023 ، وأنهما ولعلمهما التام بواقعة مرض المستأنف عليه ، و أن المحل مغلق سبب ظروفه الصحية ، قاما المستأنفان بمحاولة تبليغ الإنذار الى المحل المغلق من أجل الحيلولة دون توصل المستأنف عليه بالإنذار والتفويت عليه فرصة الأداء داخل الأجل ، وان المعاينة المدلى بها رفقة المقال الاستئنافية تفيد أن المحل التجاري موضوع المنازعة كان مغلقا على الساعة العاشرة صباحا بتاريخ 26/02/2024 وان المستأنف عليه رجل طاعن في السن ولا يفتح محله التجاري الى عند الساعة 11 أو ما يقارب الساعة 12 ، وأن المفوض القضائي لم يكلف نفسه عناء التردد على المحل في أوقات مختلفة ، بالإضافة الى ان العبارة التي ذكرها المفوض القضائي في محضره كون الواقي الشمسي مكتوب عليه (لوازم الحلويات و العطارة) خير دليل على ان المستأنف عليه ما زال يزاول نشاطا تجاريا بالمحل و يعمل به ، ملتصا بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف دفاع المستأنفين بجلسة 06/06/2024 التي جاء فيها أن المستأنف عليه يحاول تبرير غيابه المستمر عن المحل موضوع النزاع وإغلاقه على الدوام بعلة المرض وبسبب كبر سنه الذي يضطره إلى فتح المحل في وقت متأخر، وأن المستأنفين يؤكدان أن المحل موضوع النزاع مغلق بشكل مستمر منذ مدة طويلة ويثبت ذلك بما يلي:

1- أن الاستدعاء لحضور الجلسات بالمرحلة الابتدائية الاستئنافية ترجع بملاحظة " المحل مغلق "

2- وأن محضر المعاينة الصادر عن المفوض القضائي السيد محمد ديدو المؤرخ في 26/02/2024 يؤكد أن المحل موضوع النزاع مغلق

3- وأن محضر تبليغ إنذار الصادر عن المفوض القضائي نفسه والصادر عنه بتاريخ 16/04/2024 يثبت من خلاله أنه قام بعدة محاولات لتبليغ الإنذار قام بها حسب التواريخ الآتية: - بتاريخ: 08/04/2024 على الساعة الثالثة بعد الزوال - بتاريخ: 09/04/2024 على الساعة العاشرة وخمسة وأربعون دقيقة صباحا - بتاريخ: 15/04/2024 على الساعة الثالثة وخمسة وأربعون دقيقة بعد الزوال- بتاريخ: 16/04/2024 على الساعة التاسعة وعشرون دقيقة صباحا، وأن كل هذه المحاولات ظلت دون نتيجة لكون موضوع النزاع كان مغلقا باستمرار ، ملتصقا رد دفعات المستأنف عليه لعدم جديتها ومصداقيتها والحكم وفق طلباته.

وأرفقا مذكرتهما التعقيبية بمحضر تبليغ إنذار مع نصه .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليه بجلسة 18/07/2024 التي جاء فيها أن المستأنفين لم يستكملا مسطرة التبليغ وفق ما ينص عليه القانون كما سبق بيانه في المذكرة السابقة ، وأن المحل موضوع الدعوى هو مجرد محل متواضع يستغله المستأنف عليه في بيع الزيتون وبعض المخلات والحوامض ، أنه أثبتما يفيد الأداء أمام المحكمة التجارية ، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي .

وبناء على المذكرة بإسناد النظر المدلى بها من طرف دفاع المستأنفين التي جاء فيها أنهما أمام انعدام الجديد في المذكرة المدلى بها بجلسة 18/07/2024 فإنهما يؤكدان دفعهما ويسندان النظر للمحكمة قصد الحكم في القضية وفقها.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 05/09/2024 أدلى خلالها دفاع المستأنفين بمذكرة إسناد النظر السالفة الذكر فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 12/09/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث ينعي الطاعنان على الحكم الابتدائي نقصان التعليل الذي يوازي انعدامه ، ذلك أنه جاء خلافا لمفهوم المادة 26 من القانون رقم 16 - 49 نصا و روحا التي تنص صراحة على تقديم دعوى المصادقة متى كان المحل مغلقا ، وأن المحل موضوع النزاع لا زال مغلقا باستمرار إلى حدود تاريخ 26/02/2024 كما هو ثابت من المعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي السيد محمد ديدو

وحيث إن المادة 26 من القانون رقم 16.49 المتعلق بالكراء التجاري توجب على المكري الذي يرغب في وضع حد لعلاقة الكرائية أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده مانحا إياه أجلا للإفراغ يحدد في 15 يوما إذا كان السبب هو عدم أداء واجبات الكراء ، وإذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل مغلق باستمرار جاز للمكثري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك

وحيث إنه من خلال استقراء مقتضيات المادة 26 المذكورة يتبين بأنها لم تقتصر على التنصيص على إغلاق المحل بل لابد من أن يكون الإغلاق مرتبطا بواقعة الاستمرارية لكي لا يفتح المجال للمكثري كلما لاحظ أن محل المكثري مغلقا لعدة أيام أن يلجأ إلى تقديم دعوى المصادقة على الإنذار بعد توجيه إنذار رجوع بملاحظة "مغلق" دون أن يثبت للمحكمة بأن المحل كان فعلا مغلقا باستمرار، وأنه في نازلة الحال فإن الثابت من خلال محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي السيد محمد ديدو بأنه انتقل إلى المحل موضوع النزاع بتاريخ 26/02/2024 فوجده مغلقا بعد محاولة واحدة التي لا تفيد واقعة استمرارية الإغلاق بمفهوم المادة 26 السالفة الذكر، كما أنه الواضح من خلال المحضر الإخباري المنجز من طرف نفس المفوض القضائي بأن كاتبه وجد المحل مغلقا بعد عدة محاولات الأولى كانت بتاريخ 08/04/2024 والثانية بتاريخ 09/04/2024 والثالثة بتاريخ 15/04/2024 والرابعة بتاريخ 16/04/2024 دون أن تمر بين

تاريخ الانتقال الأول والثاني وتاريخ الانتقال الثالث والرابع فترة زمنية كافية للقول بأن المحل مغلق باستمرار وبالتالي فإن الإنذار المستدل به من طرف المستأنفين لا يرتب أي آثار قانونية بخصوص طلب الإفراغ في غياب واقعة استمرارية إغلاق المحل موضوع النزاع قبل رفع الدعوى، مما يبقى معه المحضر المستدل به بتاريخ لاحق لصدور الحكم المستأنف غير منتج ، وتبقى تبعا لذلك دفعهما غير مرتكزة على أي أساس قانوني سليم ويتعين استبعادها والحكم تبعا لذلك برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف

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