

Bail commercial : la condition de fermeture continue du local pour valider un congé non signifié exige la preuve de plusieurs tentatives de notification à des dates différentes (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63283	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4104
Date de décision 20230620	N° de dossier 2022/8206/6023	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Validation du congé, Tentatives de notification multiples, Rejet de la demande d'éviction, Preuve, Notification par huissier, Loi 49-16, Impossibilité de notification, Fermeture continue, Congé pour fermeture du local, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande de validation de congé pour fermeture du local, la cour d'appel de commerce précise les conditions de mise en œuvre de la procédure prévue à l'article 26 de la loi 49-16. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du bailleur au motif que la relation locative n'était pas établie. Devant la cour, l'appelant produisait la preuve du bail et invoquait la fermeture prolongée du local pour justifier l'éviction du preneur sans indemnité. La cour, tout en reconnaissant la relation locative, examine la régularité de la procédure de congé pour local fermé. Elle retient que la condition de fermeture continue du local, exigée par l'article 26 précité, ne peut être établie par une unique tentative de notification infructueuse. La preuve de cette continuité suppose la production d'un procès-verbal de l'agent instrumentaire faisant état de plusieurs passages à des dates distinctes, ce qui n'était pas le cas. En l'absence d'une telle preuve, la procédure de validation du congé est jugée irrégulière. La cour d'appel de commerce confirme en conséquence le jugement entrepris, par substitution de motifs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم [خليفة (ف.)] بواسطة دفاعه [ذ/ خليل زيدة] بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 07/12/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/12/2020 تحت عدد 7116 في الملف رقم 6374/8219/2020 و القاضي : بعدم قبول الطلب مع تحميل رافعه الصائر .

في الشكل:

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

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنف [خليفة (ف.)]. تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 09/09/2020 يعرض فيه أنه يملك العقار المسمى دار بوسكري و عبيدة موضوع الرسم العقاري عدد C/77615 بـ [العنوان] بالدار البيضاء و ان المدعى عليه يعتمره على سبيل الكراء بمشاهدة قدرها 210 درهم و أن المحل اصبح مغلقا باستمرار و لم يعد يمارس به اي نشاط تجاري منذ ما يزيد عن اربع سنوات و أن الاصل التجاري فقد عناصر الزبناء و السمعة التجارية بسبب الاغلاق و ان المدعي سبق له ان وجه انذار للمدعى عليه من اجل الافراغ للسبب المذكور و منحه اجل ثلاثة اشهر من اجل افراغ المحل و تعذر تبليغ الانذار بإفراغ الى المدعى عليه بعلة ان المحل مغلق و ان الانذار بإفراغ نظامي و قدم داخل الاجل اخدا بعين الاعتبار المادة 8 من القانون 16-49 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي على انه لا يلزم المكري بأداء التعويض للمكثري مقابل الافراغ في حالة اذا فقد الاصل التجاري عنصر الزبناء و السمعة التجارية بإغلاق المحل لمدة سنتين على الاقل ملتصا بالحكم بالمصادقة على الانذار الذي تعذر تبليغه للمكثري بتاريخ 30/12/2019 و الحكم بإفراغ المدعى عليه هو او من يقوم مقامه او بإذنه من المحل (مراب) الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء مع المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر ارفق مقاله بصورة طبق الاصل لشهادة الملكية ومحضر معاينة و اثبات حال و امر استعجالي رقم 36423 و نسخة من الانذار و نسخة من شهادة التسليم و اشهادين.

وبعد رجوع جواب القيم في حق المستأنف عليه أصدرت رئاسة المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف إن الحكم الابتدائي اعتبر أن ملف النازلة خال مما يفيد الصفة و خاصة العلاقة الكرائية التي تربطه بالمستأنف عليه و هو تعليق مجاني للصواب و المستأنف أدلى إثباتا لدعواه بشهادة ملكية للمحل المدعى فيه فضلا على إشهادين صادرين عن كل من [محمد (م.)] و [هشام (ع.)] و اللذان يشهدان بأن المحل يعتمره [عدار (ر.)] منذ سنوات و أنه مغلق مند مدة و إن العلاقة الكرائية الرابطة بين المستأنف و المستأنف عليه ثابتة في النازلة أيضا من خلال القرار الاستئنافي عدد 3433 الصادر بتاريخ 1996/11/5 في الملف عدد 96/403 و إنه من جهة ثانية فإن المحل موضوع الدعوى مغلق و لا يمارس به أي نشاط تجاري أو حرفي أو صناعي منذ مدة طويلة و أنه فقد أصله التجاري وليس له زبناء و لا سمعة تجارية و إن المحل مغلق منذ ما يزيد عن ثمان سنوات و إنه إعمالا لمقتضيات المادة 8 من قانون 46.16 فإن طلبه وجيه و له ما يبرره و يتعين الاستجابة له ، لذلك يلتمس إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و تصديا بالمصادقة على الإنذار الذي تعذر تبليغه للمستأنف عليه بتاريخ 30/12/2019 و الحكم بإفراغه من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المرآب الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء و تحميل المستأنف عليه الصائر.

أدلى: نسخة طبق الأصل للحكم عدد 7116 نسخة من القرار عدد 3433 و محضر معاينة و إثبات حال

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 06/06/2023 حضرتها [الأستاذة سعدان] عن [الأستاذة زيدة] و ألقى بالملف جواب القيم في حق المستأنف عليه بملاحظة أن المحل مغلقا فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 13/06/2023 و بها وقع التمديد لجلسة 20/06/2023.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بأوجه الأستئناف المبسوطه أعلاه .

و حيث أنه و لئن كان المستأنف و في إطار الأثر الناشر للأستئناف قد أدلى أمام هذه المحكمة بقرار صادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء تحت عدد 3433 بتاريخ 05/11/1996 في الملف عدد 403/963 يثبت العلاقة الكرائية بينه و بين المستأنف عليه إلا أنه بالإطلاع على مقال الإدعاء و الوثائق المدلى بها يتبين أنه أسس طلبه على أن المحل أصبح مغلقا باستمرار و أن المستأنف عليه لم يعد يمارس أي نشاط تجاري به منذ أزيد من أربعة سنوات و أنه أنذرته إلا أنه تعذر بعلة أن المحل مغلقا مدليا بشهادة التسليم تثبت ذلك و الحال أن المشرع في الفصل 26 من القانون 16-49 نص على أنه إذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل مغلقا باستمرار جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الأنداز بعد مرور الأجل المحدد في الأنداز و اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك و أن المادة أعلاه لم تقتصر على التنصيص على الإغلاق بل لابد من أن يكون الإغلاق مرتبطا بواقعة الإستمرارية هذه الأخيرة تتجسد في تنقل المفوض القضائي أو مأمور التبليغ إلى عنوان المبلغ عدة مرات و أن يضمن في محضره تواريخ تنقله و هو الأمر المنتقي في محضر المعاينة و شهادة تبليغ الأنداز المتمسك بهما ، مما تكون معه الوسائل المتمسك بها غير مستندة على أساس و يتعين لذلك رد الأستئناف و تأييد الحكم المستأنف و إن بعلة أخرى .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا بقيم

في الشكل : قبول الاستئناف

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