

Bail commercial : la demande de reprise d'un local abandonné est subordonnée à la preuve d'une fermeture continue de six mois par constat d'huissier (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61252	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3626
Date de décision 20230530	N° de dossier 2023/8225/866	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Rejet de la demande, Procédure de référé, Preuve par constat d'huissier, Loi n° 49-16, Insuffisance de la preuve, Confirmation de l'ordonnance, Condition de fermeture continue de six mois, Bail commercial, Action en reprise des lieux, Abandon du local par le preneur	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé ayant rejeté une demande de restitution de locaux commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de preuve de l'abandon du preneur. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du bailleur au motif que le procès-verbal de constat ne précisait pas la durée de fermeture du local.

L'appelant soutenait que la preuve de l'abandon pour la durée légale de six mois pouvait résulter de la combinaison d'un procès-verbal d'information antérieur et d'un procès-verbal de constat postérieur. La cour rappelle qu'en application de l'article 32 de la loi n° 49-16, la demande de restitution doit être étayée par un procès-verbal de constat établissant spécifiquement l'abandon du local pour une durée de six mois.

Elle retient que le procès-verbal produit, ne faisant état que de trois tentatives de contact sur une période inférieure à un mois, est insuffisant pour caractériser un abandon continu sur la durée requise. La cour écarte par ailleurs le procès-verbal d'information antérieur, le qualifiant de simple mise en demeure de payer les loyers et non de preuve de la durée de l'abandon.

En conséquence, les moyens de l'appel sont jugés non fondés et l'ordonnance entreprise est confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد [الاسم] بواسطة دفاعه ذ/ عبد الرحيم البيضوري بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 15/02/2023 يستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 08/09/2021 تحت عدد 4780 في الملف رقم 4200/8116/2021 والقاضي بعدم قبول طلبه وإبقاء الصائر على عاتقه.

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 الأمر المطعون فيه أن المستأنف السيد [الاسم] تقدم بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 19/7/2021 والذي عرض فيه أن المستأنف عليها تكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانها اعلاه بسومة كرائية قدرها : 1320 درهم وانها غادرت المحل نحو وجهة مجهولة بعد ان اغلقته , تاركة اياه عرضة للإهمال وبعد ان تقاعست عن اداء واجبات الكراء ,حسب محضر المعاينة المضاف إلى الملف ملتمسا لاجله الحكم بارجاع المحل التجاري الكائن بعنوان المستأنف عليها اليه , و حفظ البت في الصائر

وارفق المقال بنسخة لحكم عدد : 42/2016 القاضي بالزيادة في السومة الكرائية ومحضر اخباري ومعاينة وامر عدد 408 باجراء معاينة

وبعد الإطلاع أصدرت رئاسة المحكمة الأمر المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بكون الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به عندما قضى بعدم قبول الطلب اعتمادا على كون محضر المعاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي عبد القادر (ح.) بتاريخ 09/03/2020 لا يتضمن مدة إغلاق المحل المراد إفراغه والحال انه برجوع المحكمة إلى المقال الافتتاحي نجد انه يتضمن كون المستأنف عليها غادرت المحل موضوع النزاع منذ ما يزيد على سنتين حسب الثابت من المحضر الإخباري المؤرخ في 11/12/2019 الذي أكد فيه السيد المفوض القضائي انه بعد انتقاله إلى عنوان المبلغ لها وجد المحل مغلقا وصرح له الجوار انه مغلق باستمرار ومنذ مدة و أن المحضر المذكور يؤكد ان المدة الزمنية لإغلاق المحل المراد إفراغه تزيد على السنتين بل أنها وصلت إلى غاية يومه مدة تزيد على أربع سنوات وان محضر المعاينة يؤكد واقعة الإغلاق وباستمرار و أن محضر التحري إضافة إلى محضر المعاينة يفيدان أن مدة الإغلاق التي تزيد على سنتين وبتصريح الجوار و انه بناء على ذلك وعلى واقعة الإغلاق التي لازالت مستمرة إلى غاية رفع هذا المقال الاستئنافي يتضح للمحكمة أن الحكم الابتدائي لم يجانب الصواب فيما قضى به ، لذلك يلتمس إلغاء الأمر الابتدائي رقم 4780/2021 الصادر عن التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 08/09/2021 في الملف رقم 4200/8116/2021 والحكم من جديد وفق المقال الافتتاحي المقدم في المرحلة الابتدائية بعد إصلاح الخطأ المادي الوارد في ديباجة الأمر في اسم الشركة المستأنف عليها التي هي شركة [ش.و] وليس كما ورد بالأمر شركة (أ.) ، وتحميل المستأنف عليها الصائر

أدلى: نسخة مطابقة للأصل الحكم الابتدائي موضوع الاستئناف.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 23/05/2023 تخلف دفاع المستأنف رغم سابق التبليغ بكتابة الضبط ورجعت شهادة التسليم المتعلقة بالمستأنف عليها بملاحظة أنها مغلقة منذ مدة حسب تصريح الجوار فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 30/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بأوجه الأستئناف المبسوطه أعلاه .

و حيث نصت المادة 32 من القانون رقم 49-16 على أنه يمكن للمكري في حالة توقف المكثري عن أداء الكراء و هجره للمحل المكثري إلى وجهة مجهولة لمدة ستة أشهر أن يطلب من رئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمر المستعجلة إصدار أمر بفتح المحل و الإذن له باسترجاع حيازته .

و اشترطت كذلك نفس المادة على أنه يجب أن يكون الطلب الرامي إلى إصدار أمر بفتح المحل و الإذن باسترجاع حيازته معززا بعقد الكراء و بمحضر معاينة واقعة الإغلاق أو الهجر مع تحديد المدة و بإنذار موجه للمكثري لأداء واجبات الكراء و لم تعذر تبليغه .

و حيث يستشف من المقتضيات المذكورة أنها تؤكد على إثبات المكري لواقعة هجر المكثري للمحل إلى وجهة مجهولة لمدة ستة أشهر بواسطة محضر معاينة يثبت واقعة الإغلاق أو الهجر مع تحديد المدة و انه بالإطلاع على محضر المعاينة المتمسك به المؤرخ في 09/03/2020 يتبين أنه لا يتضمن واقعة الإغلاق و لمدة ستة أشهر كما جاء في الفصل أعلاه بل تضمن ثلاثة محاولات تمت بنفس الشهر أولها ب 04/03/2020 و آخرها يوم 09/03/2020 و هي مدة غير كافية لإثبات واقعة الهجر و الإغلاق التي يجب أن تكون مسترسلة و لمدة ستة أشهر فضلا على أن المحضر الإخباري المؤرخ في 11/12/2019 إنما هو إنذار موجه إلى المكثري من أجل أداء واجبات الكراء عن المدة المحددة به الأمر الذي تكون معه وسائل الإستئناف غير مرتكزة على أساس و يتعين ردها و تأييد الأمر المستأنف لصوابيته .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وغيابيا

في الشكل : قبول الأستئناف

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