

Bail commercial : la demande en restitution des locaux pour cause d'abandon par le preneur est subordonnée à la preuve d'une fermeture d'une durée minimale de six mois (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 64030	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 986
Date de décision 20230207	N° de dossier 2022/8225/4211	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande, Loi n° 49-16, Fermeture du local, Condition de durée minimale de six mois, Charge de la preuve, Bail commercial, Action en restitution des locaux, Abandon des lieux par le preneur	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé ayant rejeté une demande d'ouverture d'un local commercial pour abandon, la cour d'appel de commerce examine les conditions de fond et de forme de l'action en reprise. Le premier juge avait écarté la demande au motif que le bailleur ne justifiait pas de l'accomplissement des mesures d'instruction ordonnées, notamment l'affichage public et l'enquête de police. Devant la cour, le bailleur entendait démontrer l'accomplissement de ces formalités. La cour relève cependant que la demande est prématurée, dès lors que le constat d'huissier produit ne justifie pas d'une fermeture du local pendant la durée minimale de six mois requise par l'article 32 de la loi 49.16 relative aux baux commerciaux. La cour ajoute que le bailleur ne justifie pas davantage en appel de la réalisation de l'enquête de police ordonnée, ce qui prive sa demande de tout fondement. L'ordonnance de référé est par conséquent confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد (م.) بواسطة دفاعه والمؤدى عنه بتاريخ 19/07/2022 يستأنف بمقتضاه الامر الاستعجالي الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 24/12/2022 تحت عدد 1665 في الملف عدد 667/8101/2021 والقاضي برفض الطلب.

في الشكل :

حيث لا دليل على تبليغ الأمر المطعون فيه للمستأنف مما يكون معه استئنافه قد وقع داخل الأجل القانوني ومستوف لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فيكون حريا التصريح بقبوله من هذه الناحية.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الأمر المستأنف ان السيد (م.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أن المدعى عليها تكتري منه محلا تجاريا الكائن [العنوان] عين العودة ولم يسدد الكراء و أغلق المحل وغادره إلى جهة مجهولة، لأجله يلتمس الأمر بفتح المحل أعلاه. وأرفق مقاله بعقد الكراء ومحضر معاينة ومحضر تبليغ إنذار.

وبناء على الأمر التمهيدي الصادر بتاريخ 03/05/2021 القاضي بإجراء بحث بواسطة الشرطة القضائية وبتعليق إعلان بباب المحل المذكور مدة ثلاثين يوما قصد إشعار من يعنيه الأمر بالتعرض على مسطرة فتح المحل المذكور.

وبعد مناقشة القضية أصدر نائب رئيس المحكمة الأمر المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه الطاعن (م.).

أسباب الاستئناف

حيث جاء في بيان أوجه الاستئناف ان المحكمة عللت امرها تعليلا ناقصا موازيا لإنعدامه، وبالاستناد والقول على أنه لا يوجد بالملف ما يثبت القيام بالإجراءات المتعلقة بتنفيذ الأمر بالتعليق و الإزالة، وقد إعتبرت الأمر يتعارض وطبيعة الطلب الذي يستوجب البت فيه فورا. وانه قام بجميع الإجراءات المسطرية المتطلبة قانونا والمتعلقة بتنفيذ الحكم التمهيدي رقم 81 الصادر بتاريخ 03/05/2021 في الملف المطعون فيه، وذلك بتسجيل طلب التبليغ والتنفيذ عين للقيام به أحد المفوضين القضائيين بدائرة نفوذ المحكمة المصدرة للأمر، وقد انتقل هذا الأخير إلى المحل موضوع الدعوى بتاريخ 01/06/2021 وقام بتعليق الإعلان، وبعد مرور شهر من التعليق إنتقل مرة أخرى بتاريخ 02/07/2021 ليحرر المحضر الذي أُلقي بالملف بتاريخ 13/09/2021 يفيد عدم التعرض على مسطرة الفتح المقدمة من طرفه. وأن مسألة القيام بالبحث عن طريق الشرطة قد كلفت به مصالح الدرك الملكي التابع لنفوذها المحل موضوع الدعوى، وذلك بناء على الحكم التمهيدي المشار إليه أعلاه، وقد تم تحت إشراف النيابة العامة بالمحكمة المصدرة للأمر المطعون فيه، و قد قام بجميع المحاولات قصد إنذار الجهة المعنية للقيام بالإجراء المطلوب، غير أن مصلحة الدرك الملكي قد أرسلت المحضر إلى المحكمة والذي توصلت به بتاريخ 15/02/2022 و الموقع من طرف الرئيس بتاريخ 16/02/2022 حسب ما هو مضمن بسجلات النيابة العامة تحت مرجع 92/9/2021 أي بعد صدور الحكم المطعون فيه. والتمس لاجل ما ذكر إلغاء الامر المستأنف وبعد التصدي الحكم وفق الطلب. وادلى بنسخة من الأمر - عقد كراء - محضر معاينة - محضر تبليغ إنذار ومحضر التعليق والإعلان.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 10/01/2023 افيد عن المستأنف عليها انه بعد التردد المحل مغلق، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق

بالقرار بجلسة 07/02/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عاب الطاعن على الأمر المستأنف مجانبته للصواب بحكم أنه قام بجميع الإجراءات المتعلقة بالتعليق والإزالة ملتصقا بإلغاء الأمر المطعون فيه وبعد التصدي بالحكم وفق الطلب.

لكن، حيث إنه بالاطلاع على الوثائق المدلى بها يتبين أن محضر المعاينة المدلى به لا يتضمن تحديد مدة الهجر أو الإغلاق، والمعلوم قانونا أن الفقرة الأولى من المادة 32 من قانون 49.16 حددت مدة ستة أشهر من الهجر أو الإغلاق للمطالبة بفتح المحل واسترجاعه، وبالرجوع لمحضر المعاينة المجردة يتضح أن المفوض القضائي إنما عاين المحل منذ 4/1/2021 إلى غاية 3/3/2021 بكونه مغلقا مما يفيد أن المدة لم تتجاوز الشهرين الشيء الذي يجعل الطلب خال من إثبات مدة الهجر والتي حددها المشرع في ستة أشهر على الأقل كضمانة للمكثري الذي قد يحول بينه وبين فتح محله التجاري عارض أو مانع كالمرض أو غيره مما يكون معه الطلب المقدم لأجل فتح المحل غير مستجمع لشروطه.

وحيث فضلا عن ذلك، فإن المستأنف ولئن أدلى خلال هذه المرحلة من التقاضي بما يفيد القيام بإجراءات التعليق والإزالة فإنه لم يدل بما يفيد إنجاز محضر البحث من طرف الشرطة أو الدرك الملكي حسب الوارد بمقاله (المحضر المرسل إلى المحكمة بتاريخ 15/02/2022 والموقع من طرف الرئيس بتاريخ 16/02/2022) والمضمن بسجلات النيابة العامة تحت مرجع (2021/9/92) الشيء الذي يجعل الأمر المطعون فيه لما قضى برفض الطلب مبني على أساس سليم ويتعين بالتالي تأييده ورد ما أثير من طرف الطاعن لعدم وجاهته.

وحيث بالنظر لما آل عليه الطعن فإنه يتعين تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا، انتهائيا وغيابيا :

في الشكل : قبول الاستئناف

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