

**Bail commercial : la fermeture
du local constatée sur une
période de dix jours ne suffit pas
à caractériser la fermeture
continue justifiant la résiliation
du bail (CA. com. Casablanca
2022)**

Identification			
Ref 65213	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5867
Date de décision 20221222	N° de dossier 2021/8206/5953	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Réformation du jugement, Preuve de la fermeture, Paiement des loyers, Loi n° 49-16, Fermeture continue du local, Délai insuffisant, Constats d'huissier, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur le paiement de loyers commerciaux et une demande d'expulsion, la cour d'appel de commerce précise les conditions d'établissement de la fermeture continue du local. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur, société en procédure de redressement judiciaire, au paiement d'un arriéré locatif tout en rejetant la demande d'expulsion. L'appelant, bailleur, contestait d'une part le montant des loyers retenu et, d'autre part, le rejet de l'expulsion en invoquant la fermeture continue du local au sens de l'article 26 de la loi 49-16. La cour fait droit au premier moyen et réévalue le montant des loyers dus sur la base d'un avenant au bail produit aux débats. En revanche, elle écarte la demande d'expulsion en retenant que la condition de fermeture continue du local doit être établie par des constatations antérieures à l'introduction de l'instance. La cour juge à ce titre qu'un procès-verbal relevant une fermeture sur une période de dix jours seulement est insuffisant à caractériser cette continuité. Elle souligne que les diligences accomplies au cours de la procédure ne sauraient suppléer la carence de preuve de cette condition préalable à l'action. Le jugement est par conséquent réformé sur le quantum de la condamnation pécuniaire et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبيها ، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 29/11/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/11/2021 في الملف عدد 7399/8219/2021 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى ، في الموضوع بأداء شركة (أ.أ.) ش ذ م م في شخص ممثلا القانوني لفائدة شركة (أ.ت.) في شخص المصفي القانوني السيد محمد (أ.) واجبات الكراء بخصوص المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] عن المدة من 06/10/2020 إلى غاية 31/05/2021 بمبلغ 36000.00 درهم مع النفاذ المعجل مع تحميل المدعى عليها الصائر ورفض الباقي .

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 مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبيها بمقال افتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها قامت بكراء الشقة الكائنة بالطابق الأول بمشاهرة قدرها 10629.30 درهم للمدعى عليها ، وأن هذه الأخيرة إمتنعت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/07/2019 إلى متم فبراير 2021 بمشاهرة قدرها 10629.30 درهم ، مضيفة أن المكترية صدر في حقها حكم بفتح مسطرة التسوية القضائية بتاريخ 05/10/2020 في الملف عدد 108/8302/2020 ، وأن العارضة قامت بالتصريح بدينها عن الفترة من 01/07/2019 إلى 05/10/2020 ، كما أنها قام بتوجيه إنذار للمكترية قصد أداء واجبات الكراء عن المدة من 06/10/2020 إلى 01/05/2021 إلا أن المحل وجد مغلقا .

ملتزمة الحكم على المدعى عليها بأداء الواجبات الكرائية عن المدة من 06/10/2020 إلى 01/05/2021 بحسب مبلغ 83262.85 درهم عن المدة من 06/10/2020 إلى 01/05/2021، وإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل موضوع النزاع.

ملتزمة الحكم بإفراغ المدعى عليه من المحل موضوع النزاع .

وبعد تخلف المدعى عليها وإدلاء النيابة العامة بمستنتاجاتها أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على كون السومة الكرائية وبخلاف ما ذهب إليه محكمة الدرجة الأولى محددة في مبلغ 10629.30 درهم حسب ملحق عقد الكراء المستدل به ، كما أن محكمة الدرجة الأولى وبعدم إعتبارها قيام واقعة الإستمرارية في الإغلاق قائمة في الدعوى بعلة كون المحضر المستدل به لا يثبت ذلك تكون قد خالفت مقتضيات المادة 26 من القانون 16.49 فضلا على الإجراءات المباشرة بمناسبة الدعوى الحالية تثبت واقعة الإغلاق .

ملتزمة تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء مع تعديله بالرفع من المبلغ المحكوم به إلى 83262.85 درهم ، وإلغائه فيما قضى به من رفض طلب الإفراغ والحكم بإفراغ المستأنف عليها هي ومن يقوم مقامها من المحل موضوع النزاع .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 08/12/2022 ألقى بكتاب سنيك التسوية ، كما ألقى بملتمس النيابة العامة ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 22/12/2022.

محكمة الإستئناف.

حيث دفعت الطاعنة كون السومة الكرائية وبخلاف ما ذهب إليه محكمة الدرجة الأولى محددة في مبلغ 10629.30 درهم حسب ملحق عقد الكراء المستدل به .

وحيث إن البين من ملحق عقد الكراء الموقع عليه من طرفي الدعوى أن السومة الكرائية أصبحت محددة في مبلغ 10629.30 درهم ابتداء من فاتح مارس 2020 ، مما يتعين إحساب المدة المحكوم بها والممتدة من 06/10/2020 إلى 31/05/2021 إستنادا إلى السومة المذكورة، ليصبح المتخذ بزمة الطاعنة محددًا في مبلغ 83262.85 درهم .

وحيث دفعت المستأنفة أن محكمة الدرجة الأولى وبعدم إعتبارها قيام واقعة الإستمرارية في الإغلاق قائمة في الدعوى بعلّة كون المحضر المستدل به لا يثبت ذلك تكون قد خالفت مقتضيات المادة 26 من القانون 16.49 فضلا على الإجراءات المباشرة بمناسبة الدعوى الحالية والتي تثبت واقعة الإغلاق .

وحيث إن الفصل 26 من القانون 16.49 ينص على أنه إذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل مغلقا بإستمرار ، جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار ، وبذلك فإن واقعة الإستمرارية في مفهوم الفصل المذكور يشترط إثباتها إثبات إغلاق المحل الإغلاق بشكل متسلسل زمنيا سواء بتاريخ سابق لتاريخ رفع دعوى الإفراغ ، والحال أن محضر تبليغ الإنذار موضوع الدعوى الحالية تضمن إنتقال المفوض القضائي بتاريخ 24/05/2021 ، 27/05/2021 و 02/06/2021 أي بفواصل زمني لا يتعدى 10 أيام ، وهي مدة غير كافية لثبوت واقعة الإستمرارية في الإغلاق ، وأنه لا يسوغ للمستأنفة التمسك بالإجراءات التي تمت بمناسبة الدعوى الحالية ، مادام أن صياغة الفصل المذكور تستوجب إثبات واقعة الإغلاق قبل رفع الدعوى وهو ما يفهم من ما تضمنته من أنه إذا أثبت المكري واقعة الإغلاق بإستمرار جاز له إقامة دعوى الإفراغ .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و غيابيا بقيم في حق المستأنف عليها .

في الشكل :قبول الإستئناف.

في الموضوع:تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء إلى مبلغ 83262.85 درهم وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.