

**Bail commercial : la preuve de la  
fermeture continue des locaux  
prévues par l'article 26 de la loi n°  
49-16 ne peut résulter d'un  
unique constat d'huissier de  
justice (CA. com. Casablanca  
2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 72187	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1885
<b>Date de décision</b> 20190424	<b>N° de dossier</b> 2019/8206/1267	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Validation du congé, Rejet de l'expulsion, Preuve de la fermeture continue, Pluralité de visites, Notification, Loi n° 49-16, Constat d'huissier de justice, Congé, Bail commercial	
<b>Base légale</b> Article(s) : 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant condamné un preneur au paiement d'arriérés locatifs tout en rejetant la demande d'expulsion, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de validation du congé pour fermeture continue du local commercial. Le bailleur soutenait qu'un unique procès-verbal de constat de fermeture suffisait à satisfaire aux exigences de l'article 26 de la loi 49.16 relative aux baux commerciaux. La cour écarte ce moyen et retient que la preuve d'une fermeture continue, au sens de cette disposition, ne saurait résulter d'un seul constat d'huissier. Elle juge en effet que cette condition suppose la réalisation de visites multiples et à des moments différents, seules à même d'établir l'impossibilité de notifier le congé au preneur. Faute pour le bailleur de rapporter une telle preuve, la procédure de validation du congé ne pouvait être valablement engagée. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد سعيد (ن.) بواسطة نائبه بتاريخ 18/2/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/05/2018 تحت عدد 5183 ملف عدد 1783/8206/2018 و القاضي في الشكل بقبول الطلب الأصلي ومقال الطعن بالزور الفرعي و في الموضوع بأداء المكترية شركة (س. ب. ن.) في شخص ممثلها القانوني، لفائدة المكري السيد نبيل (ع.) مبلغ: 64000,00 درهم (اربعة وستون الف درهم)، عن واجبات الكراء عن المدة من 01/06/2017 الى 31/01/2018، حسب سومة شهرية قدرها: 8000,00 درهم (ثمانية الاف درهم)، مع النفاذ المعجل، وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات و رفض طلب الطعن بالزور الفرعي مع تحميل خاسره الصائر.

وحيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

و حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن السيد نبيل (ع.) تقدم بواسطة نائبه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 16/02/2018 والذي جاء فيه أن المدعى عليها تكتري من المدعي المحل الكائن بعمارة [العنوان] الدارالبيضاء، بسومة كرائية قدرها: 8000,00 درهم في الشهر، وأن المدعى عليها توقفت عن أداء واجبات الكراء من يونيو 2017 حيث تخلذ بذمتها الى غاية يناير 2018 مبلغ: 64000,00 درهم وانه سبق له أن وجه لها إنذارا من اجل الاداء رجع بملاحظة المحل مغلق باستمرار ملتصا بالحكم على المدعي عليها شركة (س. ب. ن.) بادائها لفائدة المدعي مبلغ 64000,00 درهم من قبل الواجبات الكرائية عن المدة من يونيو 2017 الى متم يناير 2018، والمصادقة على الانذار وإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو من يحتل بإنها من المحل الكائن بشارع [العنوان] الدارالبيضاء للتماطل في الاداء، النفاذ المعجل، وتحميلها الصائر. وعزز طلبه بمحضر اخباري، وصورة مصادق على مطابقتها لاصل عقد الكراء.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها خلال المداولة من طرف نائب المدعى عليها بجلسة: 28/03/2018، والتي جاء فيها أساسا في الشكل ان الانذار والمقال مقدم من طرف السيد نبيل (ع.) في حين ان المالك الحقيقي للعقار موضوع النزاع هو سيدي نبيل (ع.) كما هو مبين من خلال شهادة الملكية الخاصة بالعقار المسمى "بوابوا" ي الرسم العقاري عدد: 13644/س موضوع النزاع، كما أنه بالرجوع الى نفس الشهادة، سيتبين ان المدعي يمتلك العقار موضوع النزاع الى جانب مجموعة من المالكين على الشياخ من بينهم مغاربة، واخرين اجانب الا انه لم يدل باية وكالة تفيد حصوله على موافقتهم على منحه التصرف في هذا العقار، مما تكون معه الدعوى مختلة شكلا، واحتياطيا في الموضوع، ان عقد الكراء يفتقر للبيانات المنصوص عليها قانونا، وانه لا يحمل تأشيرة على الخانة التي تحمل تأشيرة المصلحة المختصة في تصحيح الامضاءات المضمنة فيعقد الكراء يتبين انها خالية من رقم السجل الممسوك لدى المقاطعة التي عملت على تصحيح امضاء المدعي، بل ان ها الاخير حرر عقد باسم نبيل (ع.) مع العلم ان اسمه الحقيقي هو سيدي نبيل (ع.) كما هو مضمن بشهادة الملكية، مما يجعل العقد المستدل به باطل، وان المدعي وجه انذار للمدعى عليها بالعنوان شارع [العنوان] الدارالبيضاء، وان محضر اخباري المنجز من طرف المفوض القضائي ميلود (ر.) جاء فيه ان المحل مغلق ولا وجود لاية علامة او لوحة إخبارية للشركة المعنية، وان الشركة لا توجد بالعنوان السالف الكر وبان عنوانها يتواجد ب [العنوان] الدارالبيضاء، كما هو مبين من خلال شهادة

السجل التجاري، وأنها لم تتوصل باي انذار وهو الامر الي أكده المحضر اخباري المدلى بهم من طرف المدعي، وانه وجه الانذار بالعنوان شارع [العنوان] الدارالبيضاء، وهو نفس العنوان الذي سجل فيه مقاله على اعتبار انها تمارس نشاطا تجاريا، عاما انه سبق له ان منح السيد بدر الدين (ع.) اذنا من اجل تزويد محله المهني بالماء والكهرباء، وانه بالاطلاع على مضمون الانذار سيتبين عدم صحته بعلته توجيهه من طرف السيد نبيل (ع.) في حين ان الاسم المضمن بشهادة الملكية الخاصة بالعقار موضوع النزاع هو سيدي نبيل (ع.)، وان العقار في اسم مجموعة من المالكين وانه يتعين عليه ان يدلي بوكالة عنهم، مما يكون معه الانذار باطل، ملتصا اساسا في الشكل عدم قبول الطلب، وفي الموضوع، رفض الطلب مع تحميل رافعه الصائر. وعزز مذكرته باصل شهادة الملكية، شهادة السجل التجاري، نسخة مصادق عليها من عقد الاشتراك للتزود بالماء، نسخة من عقد اشتراك بالتزود بالكهرباء، نسخة من الاذن الصادر عن المدعي لفائدة السيد بدر الدين (ع.) من اجل التزود بالماء والكهرباء.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بهام نظرف نائب المدعي بجلسة: 18/04/2018، والتي جاء فيها ان كلمة سيدي ليست لقباً وليس له تأثير على الدعوى وعلى اسم المدعي، وان العقد ابرم ووقعه الطرفان واشهد على صحة توقيعه من طرف السلطات المختصة، وانه لا يمكن الطعن فيه الا بالزور، وان تواجد المدعى عليها بالمحل المتنازع عليه من عدمه لا تأثير على الدعوى مادام ان العقد المبرم بين الطرفين صحيح ولم يتم الطعن فيه امام الجهات المختصة، وان العقد ابرم بين المدعى عليها والسيد نبيل (ع.) المالك الظاهر، وان العلاقة الكرائية لم يرد بشأنها اي تشويش من قبل باقي المالكين، وان العلاقة الكرائية ثابتة والعقد شريعة المتعاقدين، ملتصا بالحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى.

وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب الزور الفرعي المدلى به من طرف نائب المدعى عليها بجلسة: 02/05/2018، والتي أكدت من خلالها مذكرتها السابقة ملتصمة بالحكم وفق ملتصات المدعى عليها المضمنة بمذكرتها الجوابية الاولى وكذا المذكرة الجوابية الحالية، وفي الطعن بالزور الفرعي الحكم باستبعاد عقد الكراء واعتباره كان لم يكن وتحميل المدعي الصائر، وعزز طلبه بوكالة خاصة للطعن بالزور الفرعي.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد نبيل (ع.) وجاء في أسباب استئنافه ان مقتضيات الفصول 37-38 و 39 انما تشير الى مسطرة توجيه الاستدعاءات ليس الا في حين أن مسطرة افرغ المحلات التجارية افرد لها المشرع مسطرة خاصة من خلال الفصل 26 من قانون 16 . 49 التي تجيز للمكري اقامة دعوى المصادقة على الانذار بعد مرور الأجل المحدد في الانذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك وأن العارض سبق أن وجه للمكري انذارا من أجل الأداء عن طريق المفوض القضائي و هذا الأخير حرر محضرا يشير فيه أن المحل مغلق مضيضا أن العارض سلك مسطرة المصادقة على الانذار بعد فوات الأجل المشار اليه في الفصل 26 من القانون المشار اليه و يكون بذلك الحكم المستأنف الذي قضى برفض طلب الإفراغ لعدم سلوك المقتضيات الخاصة بالتبليغ المنصوص عليها في الفصول 37 - 38 - 39 من قانون المسطرة المدنية غير مبني على أساس ملتصا قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي بالحكم بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ و الحكم بإفراغ المستأنف عليها و من يقوم مقامها من المحل موضوع النزاع و تأييده في الباقي وأرفق المقال بنسخة عادية للحكم .

و بناء على إدراج الملف أخيرا بجلسة 17/04/2018 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 24/4/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث ركز الطاعن استئنافه على الأسباب والموجبات المسطرة أعلاه .

وحيث ان الفقرة الرابعة من المادة 26 من قانون 16 . 49 تنص على انه إذا تعذر تبليغ الانذار بالإفراغ لكون المحل مغلقا باستمرار جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الانذار بعد مرور الأجل المحدد في الانذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك .

وحيث ان المحضر الإخباري المحرر بتاريخ 9/1/2018 لا يعتبر كافيا لإثبات كون المحل مغلق باستمرار حتى يتسنى للمكري إقامة

دعوى المصادقة على الانذار بعد مرور الأجل المحدد في الانذار ما دام ان واقعة الإغلاق وبكيفية مستمرة غير ثابتة والتي يقتضي إثباتها التردد على المحل أكثر من مرة وفي أوقات متفاوتة حتى تتوافر شروط المادة 26 أعلاه .

وحيث إنه بالاستناد إلى ما ذكر يكون مستند الطعن على غير أساس ويتعين بالتالي تأييد الحكم المستأنف للعلل أعلاه مع تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا بالنسبة للمستأنف وغيابيا بالنسبة للمستأنف عليها .

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الجوهر : بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر .