

**Bail commercial : la preuve de la
'fermeture continue' du local au
sens de l'article 26 de la loi n°
49-16 ne peut résulter de la
seule constatation de sa
fermeture par huissier sur trois
jours consécutifs (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60684	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2440
Date de décision 20230406	N° de dossier 2022/8206/3562	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés Preuve de la fermeture, Notification par huissier, Loi n° 49-16, Irrecevabilité de la demande d'expulsion, Insuffisance de preuve, Fermeture continue du local, Constat de fermeture, Congé pour non-paiement, Confirmation du jugement, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande d'éviction pour défaut de notification régulière de l'injonction, la cour d'appel de commerce précise les conditions de la fermeture continue du local commercial au sens de l'article 26 de la loi 49-16. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'éviction tout en condamnant le preneur au paiement des arriérés locatifs. L'appelant soutenait que la constatation par huissier de la fermeture du local sur trois jours consécutifs suffisait à établir la condition de fermeture continue permettant d'engager la procédure de validation de l'injonction. La cour écarte cet argument et retient que la notion de fermeture continue s'entend d'une fermeture permanente et durable, que ne saurait caractériser une simple constatation sur une période aussi brève, même corroborée par des déclarations de voisinage. Elle ajoute que la preuve de cette condition doit être rapportée à la date de la tentative de notification de l'injonction, les difficultés de citation ultérieures étant sans incidence sur l'appréciation de sa régularité. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en ce qu'il a déclaré la demande d'éviction irrecevable.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد بوشتي (ش.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 21/06/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 3302 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/03/2022 في الملف عدد 8917/8219/2021 القاضي في الشكل بعدم قبول طلب الإفراغ وقبول باقي الطلب وفي الموضوع بأداء المستأنف عليها للطاعن مبلغ 46.200 درهم الذي يمثل واجبات كراء المدة من فاتح ماي 2020 إلى متم يونيو 2021 مع النفاذ المعجل وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات، وذلك في شقه القاضي بعدم قبول طلب الإفراغ شكلا.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من أجل وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المستأنف تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه أكرى للمدعى عليها محلا كائنا بـ [العنوان] الدار البيضاء بمشاهدة قدرها 3.300 درهم غير أن هذه الأخيرة توقفت عن أداء واجبات الكراء منذ فاتح ماي 2020 إلى متم يونيو 2021 وجب فيها مبلغ 46.200 درهم، فوجه لها إنذارا بالأداء والإفراغ بقي بدون جدوى، فحرر المفوض القضائي عادل (أ.) محضرا بكون المحل مغلق بعد عدة محاولات كما صرح له الجيران أن المحل مغلق منذ مدة، ملتصقا لأجل ذلك الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وبإدائه لفائدة المدعي مبلغ 46.200 درهم الذي يمثل واجبات كراء المدة المذكورة والحكم بإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المستودع الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن تعليل محكمة البداية هو تعليل لا يرتكز على أي أساس لأن مقتضيات المادة 26 من القانون 49/16 تنص في فقرتها الرابعة على أنه إذا تعذر تبليغ الإنذار لكون المحل مغلق باستمرار جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك. كما أن محضر التبليغ المحرر من طرف المفوض القضائي أشار فيه إلى كون المحل مغلق منذ مدة بعد انتقاله عدة مرات للمحل، كما صرح له الجيران أن المحل مغلق منذ مدة، وبالتالي فإن واقعة إغلاق المحل باستمرار متحققة في النازلة، علما أن محكمة البداية وجهت للمستأنف عليها الاستدعاء للحضور فرجع بملاحظة " المحل مغلق " ثم وجهت لها الاستدعاء بواسطة البريد المضمون ورجع أيضا بملاحظة " غير مطلوب " ، وبالتالي فإن مقتضيات المادة 26 المذكورة متوافرة في نازلة الحال ويكون الحكم المستأنف غير صائب فيما قضى به من التصريح بعدم قبول طلب الإفراغ شكلا، ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من التصريح بعدم قبول طلب الإفراغ شكلا وبعد التصدي الحكم من جديد بقبوله شكلا وموضوعا بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ للمبلغ للمستأنف عليها بتاريخ 08/07/2021 وإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المستودع الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء والمتكون من قبو مساحته 70 متر مربع وطابق سفلي مساحته 50 متر مربع وتأيبده في باقي ما قضى به وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 23/03/2023 أُلقي بالملف جواب القيم، وحضر نائب المستشار وأُكد ما سبق، مما تقرر معها اعتبار القضية جاهزة وتم حجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 06/04/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عاب الطاعن على الحكم المستشارف مجانيته للصواب لما قضى بعدم قبول طلب الإفراغ بعلة أن الاستمرارية في اغلاق المحل غير ثابتة والحال أن واقعة اغلاق المحل باستمرار محققة في النازلة من خلال محضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي والذي تضمن أيضا تصريح الجيران.

وحيث إنه وبمقتضى المادة 26 من قانون 16-49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المعدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، فإنه إذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل مغلقا باستمرار جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك، المقتضى الذي يستفاد منه أن واقعة الإغلاق يجب أن تكون دائمة ومستمرة، وأن ما ضمنه المفوض القضائي بمحضر تبليغ الإنذار من كون كاتبه انتقل بتاريخ 06/07/2021 و 07/07/2021 و 08/07/2021 إلى العنوان المذكور ووجده مغلقا لا يفيد بأي حال من الأحوال الاستمرارية في الإغلاق التي يجب أن تكون دائمة ومستمرة، وأنه لا مجال لتمسك الطاعن بإجراءات الجلسة لإثبات الإغلاق إذ العبرة بتاريخ تبليغ الإنذار وليس تاريخ الإجراءات التي جاءت بعده، وأن الحكم المستشارف لما اعتبر واقعة استمرار الإغلاق غير ثابتة في الملف ورتب عليها عدم صحة تبليغ الإنذار، قد كان صائبا ولم يخالف أي مقتضى قانوني ويتعين تأييده ورد الاستئناف لعدم قيام أسبابه على أساس.

وحيث يتعين تحميل المستشارف الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستشارف وتحميل المستشارف الصائر.