

**Bail commercial : la preuve de la
fermeture continue du local
exige des constats de l'huissier
de justice établis à des dates et
heures différentes (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60785	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2671
Date de décision 20230417	N° de dossier 2023/8206/306	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Preuve, Notification, Loi n° 49-16, Insuffisance de la preuve, Fermeture continue du local, Constat d'huissier de justice, Congé pour non-paiement, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial et au visa de l'article 26 de la loi n° 49-16, la cour d'appel de commerce précise les modalités de preuve de la fermeture continue du local loué permettant au bailleur d'engager une procédure de validation de congé. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du bailleur au motif que la preuve de cette fermeture continue n'était pas rapportée. L'appelant soutenait qu'un seul constat de fermeture par l'agent d'exécution suffisait pour satisfaire aux exigences légales. La cour retient que la loi exige expressément la preuve d'une fermeture "continue" et non d'une simple fermeture ponctuelle, afin de protéger le preneur contre une expulsion fondée sur une absence temporaire. Elle juge qu'une telle preuve ne saurait résulter de procès-verbaux n'attestant pas de passages de l'agent à des dates et heures différentes et documentées. La cour écarte en outre un procès-verbal de constat produit en appel, dès lors qu'il est postérieur à l'introduction de l'instance et ne peut donc valider rétroactivement un congé irrégulièrement délivré. Le congé n'ayant pas été signifié dans les conditions légales, le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد [إبراهيم (أ.)] بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 12/01/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/11/2022 تحت عدد 11270 ملف عدد 6540/8219/2022 و القاضي في الشكل يقبول الطلب وفي الموضوع برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

و حيث انه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المطعون فيه , كما ان الاستئناف, قدم وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانونا الامر الذي يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والذي يعرض فيه أنه يكري للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 5000 درهم بموجب عقد الكراء المصادق على توقيعه بتاريخ 12/08/2010، إلا ان المدعى عليها توقفت عن أداء واجبات الكراء من 01/01/2019 مما دعى بالمدعى إلى توجيه انذار بالافراغ للمدعى عليها إلا انه رجع بملاحظة أن المحل مغلق كما هو ثابت من المحضر المؤرخ في 20/12/2021 رغم انه نفس عنوان الشركة المضمن بنموذج ج. لذلك يلتمس الحكم المدعى بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 20/12/2021 و افراغها هي و من يقوم مقامها من المحل التجاري مع تحميلها الصائر. و أرفق الطلب بصورة من عقد كراء نموذج ج. أصل الانذار و محضر تبليغه.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأن ما ينهه العارض على الحكم المطعون ضده هو عدم ارتكاز تعليقه على أساس عندما ذهب الى (انه ليس بالملف ما يثبت استمرارية الإغلاق مدة من الزمن و بالتالي فانه لا يمكن ترتيب الآثار القانونية عليه وهو ما يعني من الناحية القانونية ان التبليغ المذكور غير منتج في النازلة وفق المتطلب في الفقرة السادسة من المادة أعلاه، و لكن بالرجوع الى المادة 26 من القانون رقم 49.16 نجدها تنص على انه يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ان يوجه للمكترى إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وان يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل كما حددت نفس المادة اجل الإنذار في 15 يوما اذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء ، وفعلا أدلى العارض رفقة مقاله الافتتاحي لهذه الدعوى و الرامي الى المصادقة على الإنذار بنسخة منه مؤرخة في 15/12/2021 يرمي الى المطالبة بأداء واجبات الكراء تحت طائلة الإفراغ وذلك في إطار القانون 49.16 والذي يتبين منه انه تم منح اجل 15 يوما للأداء وكذا اجل 15 يوما للإفراغ ابتداء من تاريخ نهاية الأجل المحدد لأداء واجبات الكراء المطلوبة وهو الإنذار الذي تم إجراء تبليغه بتاريخ 20/12/2021 من لدن المفوض القضائي الذي كلف بالإجراء وضمنه ملاحظة مفادها انه بعد البحث و التقصي وبعدها دله الجوار على العنوان فهو مغلق ولم يجد أي لافتة تحمل اسم الشركة ، و لتأتي الفقرة الرابعة من المادة المذكورة أعلاه لتنص على انه اذا 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 ، وانه لإثبات استمرارية الإغلاق تم انجاز محضر المعاينة من لدن المفوض القضائي وذلك بتاريخ 2/11/2022 الذي تمت الإفادة من خلاله ان المفوض انتقل بالتاريخ المذكور الى محل الكراء الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء وانه عند وقوفه عايناه مغلقا هو عبارة عن كراج يميل للاخضرار مغلق يقفل اصفر لا يحمل اي لافتة تظهر عليه بعض الأوساخ أي في حالة الإهمال، لينتقد المعارض في وقت لاحق بتاريخ 30/06/2022 بمقاله الرامي الى المصادقة على الإنذار موضوع محضر التبليغ صحبته فتح له الملف طيه وأدرج بجلسة المناقشة بعد استدعاء الشركة المكترية المستأنف عليها تعذر تبليغها بسبب كون المحل مغلق ليتقرر معه تعيين قيم في حقها الذي أفاد بنتيجة سلبية ليتقرر حجز هذا الملف للمداولة كما هو مسطر من خلال وقائع الحكم المطعون ضده ، وان ما يستنتج من النتيجة السلبية التي أفاد بها القيم هو عدم العثور على المكترية لوجود المحل في حالة إغلاق مما تعذر معه التبليغ ، و تكون معه واقعة استمرارية الإغلاق كواقعة مادية ثابتة بمقتضى تاريخ الإجراءات المتخذة ابتداء من إجراء تبليغ إنذار وكذا إجراء معاينة وتقديم الدعوى الحالية وتعيين القيم وهذا ما تطلب مدة زمنية ابتدأت من 20/12/2021 تاريخ انجاز محضر تبليغ الإنذار الى غاية 20/10/2022 تاريخ جواب القيم الذي عين في الشركة المستأنف عليها أي ما يناهز سنة تقريبا ، و ان البين من الفقرة الرابعة من المادة 26 ان المشرع علق إقامة دعوى المصادقة على الإنذار من لدن المكترية على شرط مرور الأجل المحدد في الإنذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك ليس الا مادام كون هذا الإنذار تعذر تبليغه لكون محل الكراء مغلق باستمرار دون المطالبة بإثبات تحديد مدة لاستمرار إغلاق المحل ، وان المشرع حسنا فعل عندما لم يحدد من خلال الفقرة الرابعة المدة المطلوبة للإغلاق ليستشف منها الاستمرارية لان ذلك من شأنه ان يشكل شرط او سبب إضافي للإفراغ الى جانب السبب المعتمد للإنذار أداء الكراء تحت طائلة الإفراغ، و بالاضافة الى ذلك فان شرط اثبات الاستمرارية لا يشكل سببا لصحة دعوى المصادقة على الانذار مادام ان مقتضيات الفقرة الرابعة جعلت ذلك معلقا فقط على مرور الاجل المحدد في الانذار ليس الا ، وكما ان من شأن انتظار تحقق الاستمرارية في الاغلاق سيؤدي الى خلق سبب اخر يعتمد في دعوى فسخ عقد الكراء او دعوى استرجاع المحل للاهمال وهو ما تنظمه مقتضيات اخرى في ظل قانون 49.16 ، وهذا ما جعل معه تعليل الحكم المطعون ضده فيما ذهب اليه غير مرتكز على اساس مادام ان الثابت من وثائق الملف هو ان الانذار موضوع المصادقة عليه تم تبليغه بتاريخ 20/12/2021 ورجع بان المحل مغلق كما جاء في ديباجة تعليل الحكم المطعون ضده كما ان الاجراءات المتخذة بعد ذلك ثبت من خلالها في جميع الاحوال استمرارية اغلاق المحل بازالة اسم الشركة المستأنف عليها من واجهة المحل ومعاينة اهماله كما تم تفصيل ذلك اعلاه مما يجعل معه مطالبة المعارض مطالبة جدية ومرتكزة على اساس وحماية لمليته العقارية، علما ان الفقرة ما قبل الأخيرة من المادة 26 تنص على ان حق المكترية يسقط في طلب المصادقة على الإنذار بمرور 6 أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكترية في الإنذار أي ان انتظار مدة معينة لإثبات استمرارية الإغلاق كما ذهب الى ذلك تعليل الحكم المطعون ضده بشكل مجاني للصواب سيجرب عنه سقوط حق المعارض في طلب المصادقة على الإنذار الموجه للمكترية المستأنف عليها خاصة وان الاجل المطلوب انقضاؤه هو الاجل المحدد في الانذار لاقامة دعوى المصادقة ليس إلا ، وهذا ما يجعل معه الحكم المطعون ضده عندما قضى برفض طلب المعارض يكون في ذلك غير مرتكز على أساس ومجانبا للصواب ، ملتزمة شكلا قبول الطعن بالاستئناف وموضوعا بإلغاء الحكم المطعون ضده وبعد التصدي الحكم وفق الطلب .

وارفقت المقال بنسخة عادية من الحكم المطعون ضده و صورة من الإنذار المبلغ للمستأنف عليها و صورة من محضر معاينة.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 27/03/2023 و رجع استدعاء المدعى عليها بالبريد المضمون بملاحظة عنوان ناقص فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 17/04/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعنة بأوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه.

و حيث ان الفصل 26 من قانون 16/49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي نص على أنه يجوز للمكترية أن يتقدم بدعوى المصادقة على الإنذار في حالة تعذر توصل المكترية به في حالة اغلاق المحل باستمرار ذلك أن المشرع في الفصل المذكور لم يتحدث فقط عن واقعة الاغلاق بل نص على الاغلاق باستمرار لكي لا يفتح المجال للمكترية في المطالبة

بالإفراغ كلما اثبت فقط بأن المحل مغلق و بالرجوع الى محضر تبليغ الإنذار المنجز من طرف المفوض القضائي [مصطفى نجيب (س.)] بتاريخ 20/12/2021 تبين أن المفوض القضائي تعذر عليه تبليغ الانذار لكون المحل مغلق ساعته و هو الشيء الذي أكده المفوض القضائي [المصطفى (ب.)] في محضره المنجز بتاريخ 11/02/2022 إلا أن واقعة الاغلاق لا يمكن للمفوض القضائي الاكتفاء بذكر ان المحل مغلق ساعته او الاعتماد على تصريحات الأشخاص بل يجب على المفوض القضائي الانتقال الى المحل في اوقات و تواريخ مختلفة و تحديد تاريخ الانتقال و كم من مرة تردد عليه علما أن واقعة الاغلاق يجب اثباتها بصفة جدية لا أن يكتفي المفوض القضائي بأنه تردد على المحل في عدة محاولات دون ان يحدد تواريخ الانتقال كما ان ما ادلي به في المرحلة الاستئنافية من وثائق لإثبات واقعة الاغلاق و سيما محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي [عبد الغني (ب.)] فانها جاءت لاحقة على تاريخ رفع الدعوى المصادقة على الإنذار مما يكون معه الانذار المؤسس عليه دعوى الحال لم يتم توجيهه طبقا للشروط المنصوص عليها بالمادة المذكورة اعلاه مما يتعين معه رد ما تمسك به الطاعن بهذا الخصوص و يتعين تبعا لما ذكر أعلاه رد الإستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعن الصائر.