

**Bail commercial : la preuve de la
fermeture continue du local
exige que le procès-verbal de
l'huissier de justice mentionne
les dates précises et distinctes de
ses passages (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 63293	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4126
Date de décision 20230621	N° de dossier 2023/8206/1200	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Procès-verbal de constat, Preuve, Notification, Loyers impayés, Insuffisance des mentions, Huissier de justice, Fermeture continue du local, Congé, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'interprétation de la condition de fermeture continue du local commercial, prévue par l'article 26 de la loi n° 49-16, pour la recevabilité d'une action en validation de congé pour défaut de paiement. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande d'éviction irrecevable, tout en condamnant le preneur au paiement des arriérés locatifs. L'appelant soutenait que la mention par l'agent d'exécution de passages multiples à des moments différents suffisait à caractériser la fermeture continue. La cour retient que la notion de fermeture continue, pour permettre un contrôle juridictionnel effectif, exige que le procès-verbal de signification mentionne les dates précises des différents passages. Selon la cour, cette exigence est seule à même de permettre à la juridiction de distinguer une fermeture persistante, justifiant le recours à la procédure spéciale, d'une fermeture simplement temporaire. La cour précise en outre que les difficultés de notification ultérieures, survenues durant l'instance judiciaire, sont sans incidence sur l'appréciation de la régularité de la signification initiale du congé. Statuant sur la demande additionnelle, la cour condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement est par conséquent confirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'éviction.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي مع طلب اضافي الذي تقدمت بهما السيدة امينة (ط.) بواسطة نائبيها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 03/03/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 553 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/01/2023 في الملف عدد 6999/8219/2022 والقاضي في الشكل بعدم قبول الطلب في الشق المتعلق بالمصادقة على الإنذار والافراغ وقبول في الباقي و في الموضوع : بأداء المدعى عليه لفائدة المدعية مبلغ 66.000 درهم قبل واجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2020 الى فاتح يوليوز 2022 بسومة شهرية محددة في مبلغ 2500 مع النفاذ المعجل والإكراه البدني في الأدنى والصائر ورفض الباقي .

و بناء على الطلب الاضافي المضمن بالمقال الاستئنافي المشار اليه اعلاه .

في الشكل :

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المطعون فيه فيكون المقال الاستئنافي مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا و كذا الطلب الاضافي المرفق به و يتعين التصريح بقبولهما شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنفة تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية والذي عرضت من خلاله أنها بناء على العقد المؤرخ في 2019/9/1 أكرت للمدعى عليه المحل التجاري المشار إلى عنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها 2500, 00 درهم ، وأنه لم يؤدي الكراء منذ فاتح ماي 2020 إلى الآن ، وأنها وجهت له انذارا مؤرخا في 8/3/2022 من أجل أداء مبلغ 56.000,00 درهم عن المدة المذكورة بعد إسقاط مبلغ 1500,00 درهم سبق لها التوصل به ، وأن المفوض القضائي أنجز محضرا جاء فيه أنه انتقل عدة مرات إلى العنوان وفي أوقات مختلفة كان آخرها 2022/3/29 وفي كل مرة كان يجد المحل مغلقا، مما تعذر عليه القيام بالتبليغ ، و أن المادة 26 من قانون رقم 49. 16 يسمح للمكري اقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار إذا تعذر تبليغ الإنذار لكون المحل مغلقا باستمرار ، فان العارضة محقة في طلب رفع دعوى المصادقة، و من جهة اخرى ترتب في ذمة المكثري مبلغ 67.000.00 درهم عن المدة من فاتح ماي 2020 الى فاتح يوليوز 2022 مع انقاص مبلغ 1500,00 درهم سبق وان توصلت بها العارضة والباقي هو 65.500,00 درهم، ملتزمة الحكم على المدعى عليه بأدائه للعارضة مبلغ 66.500,00 درهم عن الأكرية عن المدة من فاتح ماي 2020 إلى فاتح يوليوز 2022 بسومة قدرها 2500,00 شهريا مع النفاذ المعجل و الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المؤرخ في 2022/3/8 وإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل و الحكم على المدعى عليه بأدائه للعارضة تعويضا عن التماطل في الأداء قدره 4.000,00 درهم و الحكم بالنفاذ المعجل و الحكم بالإكراه البدني في الأقصى.

وارفقت المقال بعقد الكراء و أصل الإنذار و اصل محضر تبليغ الإنذار.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى ، انه جاء بالحكم ان اثبات كون المحل مغلق باستمرار تقتضي من

المفوض القضائي الإنتقال بتاريخ مختلفة مع تحديد عدد مرات الإنتقال وتواريخه بدقة على ان تكون المدة الزمنية الفاصلة بين هذه الإنتقالات مدة معقولة وهو ما ينتفي في محضر التبليغ مما تكون معه مقتضيات المادة 26 المتمسك بها اعلاه غير توفره ، ولكن هذا الإتجاه الذي ذهب اليه الحكم المستأنف لم يعطي له أي تبرير او تاصيل من القانون اذ المادة 26 تنص انه اذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل مغلق باستمرار جاز للمكري اقامة دعوى المصادقة على الإنذار لم تشترط هذه المادة أي عدد لإنتقال المفوض القضائي ولا ان تكون الفترة الزمنية الفاصلة بين هذه الإنتقالات مدة معقولة، وخاصة ان محضر التبليغ الإنذار يشير فيه المفوض القضائي الى انه انتقل عدة مرات وفي اوقات مختلفة كان اخرها 29/03/2022 فهذا يكفي وحده للتأكيد على ان المحل مغلق باستمرار، فعبارة في اوقات مختلفة كان آخرها 29/03/2022 تفيد أن المفوض القضائي إنتقل في تواريخ مختلفة و عندما اضاف عبارة كان آخرها أي أنه حدد الأوقات باليوم و ليس بالساعة ، و هذا إضافة إلى أن المحكمة أمرت بإستدعاء المكثري و جاءت ملاحظة التبليغ مرة اخرى كالتالي المحل مغلق بعد الإنتقال لعدة مرات، و ثم أمرت المحكمة بالإستدعاء بالبريد المضمون فرجع بملاحظة لم يطلب و تخلف المكثري عن الحضور ، الشيء الذي يتأكد منه أن المحل مغلق باستمرار، والمفوض القضائي يتحمل مسؤوليته في الإجراءات و الملاحظات التي ضمنها بمحضر التبليغ ، و إذ حينما يصرح أنه إنتقل عدة مرات و في كل مرة يجد المحل مغلق و يعطي تاريخ آخر يوم إنتقل فيه فيعني ذلك أن إنتقاله كان لعدة أيام ، و المحضر الذي يحرره أعطاه القانون قوة إثبات ، و أن العارضة حرمت من الإستفادة من الأكرية مند مدة طويلة أي مند فاتح يوليوز 2022 و الحال أنها مسنة لا دخل لها إلا هذا الكراء الذي تقطعت منه و تشتري منه الأديوية، وان اتجاه الحكم الإبتدائي لا يوجد له أي تاصيل في القانون.

وفي الطلب الإضافي : ترتبت في ذمة المستأنف عليه الأكرية من فاتح غشت 2022 الى فاتح مارس 2023 و جب فيها 20.000 درهم ، ملتزمة تأييد الحكم الإبتدائي مع تعديله وذلك بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المؤرخ في 08/03/2022 و افراغ المستأنف عليه و من يقوم مقامه او باذنه من المحل وفي الطلب الإضافي الحكم على المستأنف عليه بادائه للعارضة مبلغ 20.000,00 درهم من قبل الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح غشت 2022 الى فاتح مارس 2023 بسومة محددة في 2.500,00 درهم شهريا.

وارفقت المقال بنسخة مطابقة للأصل من الحكم المستأنف.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 24/05/2023 ألقى بجواب القيم في حق المستأنف عليه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 21/06/2023.

محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة اسباب استئنافها على النحو المسطر اعلاه .

حيث تعيب الطاعنة على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من عدم قبول طلب الافراغ بعلة أن اثبات كون المحل مغلق باستمرار يقتضي انتقال المفوض القضائي بتاريخ مختلفة مع تحديد عدد مرات الانتقال و تواريخه بدقة على أن تكون المدة الزمنية الفاصلة بين هذه الانتقالات مدة معقولة وهو الامر المنتفي في محضر التبليغ و ذلك على اعتبار أن المادة 26 قانون 49.16 لا تستلزم عدد الانتقال و لا أن تكون الفترة الزمنية الفاصلة بين الانتقال مدة معقولة مضيضا أن المحكمة استدعت المستأنف عليه ورجع الاستدعاء بالبريد المضمون الشيء الذي يتأكد منه أن المحل مغلق باستمرار إلا أن الامر خلاف ذلك إذ أن إجراءات التبليغ للجلسة لا تكمل اجراءات تبليغ الانذار وأنه بالاطلاع على محضر تبليغه المؤرخ في 29/03/2022 تبين أنه تضمن عبارة انتقال المفوض القضائي عدة مرات و في اوقات مختلفة كان آخرها في 29/03/2022 و في كل مرة يجد أن المحل مغلق و الحال أن واقعة الاستمرارية في الاغلاق بمفهومها اللغوي و ايضا القانوني تستلزم بدهاء تحديد تواريخ الانتقال التي قام بها مأمور الإجراء لمعاينة الاغلاق حتى تتمكن المحكمة من التأكد من أن الاغلاق مستمر وليس مؤقتا لسبب ما و لا تكفي عبارة الانتقال لمرات عديدة لأنه قد تتم الانتقال في يوم واحد أو يومين متتاليين مما يقتضي تحديد تواريخ هذه الانتقال للتحقق من واقعة الاستمرارية وإلا كان الأمر يستدعي استكمال إجراءات التبليغ عبر البريد المضمون و سلوك مسطرة القيم لترتيب الآثار القانونية عن الانذار بالافراغ وهو الأمر المتخلف في النازلة

كما أنه لا مجال للدفع بإجراءات تبليغ الاستدعاء و سلوك مسطرة القيم خلال المسطرة القضائية لاختلاف الاساس القانوني لكل مسطرة و بالنظر للآثار القانونية المترتبة عن الانذار بالافراغ .

وحيث إنه تبعا لذلك يبقى السبب المرتكز عليه في الطعن غير جدير بالاعتبار و يتعين رده و يكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب و يتعين التصريح بتأييده .

حيث إنه يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

من حيث الطلب الاضافي :

حيث التمسست الطاعنة الحكم على المستأنف عليه بأداء واجبات الكراء عن المدة من غشت 2022 الى مارس 2023 بما قدره 20.000 درهم .

حيث إنه في غياب ما يفيد براءة ذمة المستأنف عليه يبقى الطلب وجيها و مبررا و يتعين الاستجابة له لغاية مارس 2022 استنادا لعقد الكراء الذي ينص على أداء المشاهدة قبل 5 من كل شهر .

حيث إنه يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و غيابيا بقيم.

في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الإضافي.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفة الصائر .

في الطلب الاضافي : بأداء المستأنف عليه للطاعنة واجب كراء المدة من فاتح غشت 2022 إلى مارس 2023 بمبلغ 20.000 درهم مع تحميله الصائر .