

**Bail commercial : la preuve de la  
fermeture continue du local  
exige que le procès-verbal de  
l'huissier de justice précise les  
dates de ses différentes visites  
(CA. com. Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 61107	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3383
<b>Date de décision</b> 20230518	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/5131	<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 la demande d'expulsion, Procès-verbal de constat, Notification par huissier de justice, Mention des dates de visite, Fermeture continue du local, Congé pour non-paiement de loyers, Bail commercial, administration de la preuve	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'éviction tout en condamnant le preneur au paiement des arriérés locatifs, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de preuve de la fermeture continue d'un local commercial. Le tribunal de commerce avait écarté la demande d'éviction faute de notification régulière de l'injonction de payer. Le bailleur appelant soutenait que le procès-verbal de l'agent d'exécution, mentionnant des passages multiples et une fermeture constante, suffisait à valider la procédure. La cour écarte ce moyen au visa de l'article 26 de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux. Elle retient que la preuve de la fermeture continue, permettant au bailleur de saisir le juge malgré l'impossibilité de notifier l'injonction, exige que le procès-verbal mentionne expressément les dates des différentes visites effectuées. Une mention vague de "plusieurs fois" ou la consignation d'une seule date de passage est jugée insuffisante pour permettre au tribunal de contrôler la réalité de la continuité de la fermeture. Le jugement est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد يوسف (ج.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 04/10/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 6362 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/06/2022 في الملف عدد 3836/8219/2022 فيما قضى به من رفض طلب الإفراغ وهو الحكم الذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ 42.000,00 درهم من قبل واجبات الكراء عن المدة من 01/03/2020 إلى غاية 31/12/2021 مع النفاذ المعجل وبسريان الفوائد القانونية من تاريخ الطلب وبتمويلها الصائر وبرفض باقي الطلبات.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد يوسف (ج.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/04/2022 عرض من خلاله أنه يكرى للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] سطات وذلك بجميع المرافق التي يضمها هذا المحل بسومة كرائية قدرها 2.000,00 درهم شهريا، إلا أن المدعى عليها تقاعست عن أداء الكراء اعتبارا من فاتح شهر مارس 2020 إلى متم شهر دجنبر 2021 أي لمدة 21 شهرا، ليكون المتخلف في ذمتها ما مجموعه 42.000,00 درهم، لذلك بادر إلى توجيه إنذار بالأداء والإفراغ للمدعى عليها عن طريق مفوض قضائي إلا أنه بعد تردد هذا الأخير ولعدة مرات وجد المحل مغلقا باستمرار، ملتصقا بالحكم بالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليها في شخص ممثلها القانوني وذلك بإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] سطات بجميع مرافقه، وبأداء المدعى عليها لفائدته مبلغ 42.000,00 درهم الممثل للوجيبة الكرائية اعتبارا من فاتح شهر مارس 2020 إلى متم شهر دجنبر 2021، مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب والحكم بغرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير في تنفيذ مقتضيات الحكم المنتظر صدوره، وبتمويل المدعى عليها الصائر، والإكراه البدني في الأقصى، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل.

وبجلسة 10/05/2022 أدلى المدعي بواسطة نائبه برسالة ووثائق أرفقها بنسخة طبق الأصل من عقد الكراء، إنذار مع محضر إخباري.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنافه أنه وبالرجوع إلى محضر المفوض القضائي يتبين أن مضمونه هي عبارات واضحة لا تقبل أي تفسير أو احتمال تأويل غير ما يفهم منها من معان واضحة بالقول " أنه تم الانتقال إلى المحل المكترى ولعدة مرات "، وأضاف محضر المفوض القضائي القول " بأنه حين انتقاله إلى المحل المكترى ولعدة مرات وجده مغلقا وباستمرار " وأن ما ذهب إليه تعلييل محكمة البداية هو تزيد على نص المادة 26 من قانون 49/16، إذ بالرجوع إلى محضر المفوض القضائي تبين احترامه لنص هذه المادة ، ملتصقا بقبول مقال الطعن شكلا وموضوعا بتأييد الحكم القضائي عدد 6362 الصادر بتاريخ 14/06/2022 في الملف عدد 3836/8219/2022 فيما قضى به من أداء وبعد التصدي إلغاءه الحكم فيما قضى به من رفض طلب إفراغ المحل المكترى والحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار الموجه إلى المدعى عليها شركة N.A. في شخص ممثلها القانوني، وذلك بإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن في [العنوان] سطات وذلك بجميع المرافق التي يضمها

وتحميل المستأنف عليها الصائر ، وأرفق المقال بنسخة من الحكم المستأنف.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 27/04/2023 ألقى جواب القيم فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 18/05/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنائه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه طبقا للمادة 26 من قانون 49.16 فإنه يجب على المكري الراغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه انذارا للمكثري يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل ويحدد الأجل في 15 يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء ، وأنه إذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل مغلق باستمرار جاز للمكري اقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك ، وهو ما مفاده أنه للقول باعتبار دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ في حالة تعذر تبليغ هذا الأخير فإنه يتوجب إثبات استمرارية الاغلاق والتي لا تكون إلا بعد الانتقال الى عنوان المحل لأكثر من مرة وفي فترات متفاوتة وتضمن القائمة بالإجراء للتواريخ التي تمت فيها معاينة اغلاق المحل حتى تقف المحكمة على حقيقة ثبوت استمرارية الاغلاق التي أوجبته المادة أعلاه كشرط لقبول دعوى المصادقة في هذه الحالة ، وهو الأمر المنتفي في المحضر الاخباري موضوع النازلة حيث تبقى الملاحظة المدونة به غير كافية للقول باستمرارية الاغلاق ، لأن التاريخ الوحيد المضمن به هو 7/3/2022 وهو لا يعد كافيا وفق ما أوجبه المادة أعلاه ، كما أن تضمينه عبارة عدة مرات دون بيان عددها وتواريخها غير كاف وهو ما قضى به الحكم المستأنف عن صواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.