

Bail commercial : La preuve de la fermeture continue du local ne peut être rapportée par des constats d'huissier trop espacés dans le temps ou établis sur une période trop brève (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64811	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5146
Date de décision 20221117	N° de dossier 2022/8206/1980	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validation du congé, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Procès-verbal de constat, Preuve de la fermeture, Non-paiement des loyers, Loi n° 49-16, Intervalle de temps entre les constats, Fermeture continue du local, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'expulsion pour fermeture du local loué, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de preuve de la fermeture continue au sens de l'article 26 de la loi 49-16. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des loyers arriérés mais écarté la demande de résiliation du bail. L'appelant soutenait que la production de deux constats d'huissier, bien qu'espacés d'une longue période, suffisait à établir la fermeture continue du local. La cour retient que la preuve de la fermeture continue et ininterrompue exige des constats établis à des dates successives et rapprochées. Elle juge qu'un intervalle de temps important entre deux procès-verbaux, non comblé par d'autres éléments, ne permet pas de caractériser la continuité requise par la loi, de même qu'un procès-verbal rectificatif couvrant une période de seulement quelques jours est insuffisant. Faisant droit à la demande additionnelle formée en appel, la cour condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance, mais rejette la demande d'écrou par corps, inapplicable à une personne morale. Le jugement est par conséquent confirmé quant au rejet de la demande d'expulsion et complété par la condamnation au titre des loyers postérieurs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به الطرف المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 28/03/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/11/2021 في الملف عدد 7981/8219/2021 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى ، في الموضوع بأداء المدعى عليها شركة (ر. ت.) للمدعي مبلغ 40000.00 درهم الممثل لواجبات كراء المدة من 01/02/2020 إلى 30/05/2021 مع النفاذ المعجل وتحميلهما الصائر ورفض باقي الطلبات .

في الشكل:

حيث إنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد تبليغ الطرف الطاعن بالحكم المستأنف .

وحيث قدم المقال الإستئنافي مستوفيا لباقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن الطرف المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل موضوع النزاع بمشاهرة 2500.00 درهم ، هذه الأخيرة إمتنعت عن أداء واجبات كراء فبراير 2020 إلى ماي 2021 رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 21/05/2021 .

ملتصا بالحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 40000.00 درهم واجبات الكراء عن المدة المذكورة ، وإفراغها هي أو من يقوم مقامها من المحل موضوع النزاع .

وبعد جواب القيم في حق المدعى عليها أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطرف الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كونه قام خلال المرحلة الإبتدائية الإدلاء بجميع الإنذارات من أجل إستخلاص الواجبات الكرائية المنجزة بتاريخ 03/06/2019 و 21/05/2021 إضافة إلى المحضر الإستدراكي، والتي تثبت واقعة إستمرارية إغلاق المحل موضوع النزاع.

ملتصا إلغاء الحكم المستأنف في شقه المتعلق برفض طلب الإفراغ والحكم من جديد وفق الطلب .

وبناء على إدلاء نائب الطرف المستأنف بمقال إضافي إلتمس الطرف العارض من خلاله الحكم على المستأنف عليها بأداء واجبات الكراء عن المدة من يونيو 2021 إلى يونيو 2022 والإكراه في الأقصى .

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية مع طلب الطعن بالزور الفرعي أوضحت العارضة من خلالها أن إجراءات إستدعائها خلال المرحلة الإبتدائية جاءت مخالفة لمقتضيات الفصل 37-38 و 39 من ق م م ، وأنها تطعن بالزور الفرعي في المحاضر المستدل بها من الطرف المستأنف .

ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف والحكم بإرجاع الملف إلى المحكمة الابتدائية أساسا ، وإحتياطيا رفض الطلب .

وبناء على إدلاء نائب الطرف المستأنف بمذكرة تعقيبية أكد الطرف العارض من خلالها سابق دفوعاته .

ملتمسا الحكم وفق مقاله الإستئنافي .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 13/10/2022 أُلقي بالملف بمذكرة مرفقة بوثائق لنائب المستأنف عليها ، ملتزمة الحكم وفق محرراتها السابقة والحالية ، تسلم نسخة من المذكرة المذكورة نائب الطرف المستأنف وأسند النظر ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 10/11/2022 تم تمديدها لجلسة 17/11/2022 .

محكمة الإستئناف.

*في المقال الإستئنافي :

حيث إرتكز الطرف الطاعن في إستئنافه على الوسائل أعلاه .

وحيث إن الفصل 26 من القانون 16.49 نص على أنه "... إذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل مغلقا بإستمرار ، جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار إعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك " ، وبذلك وتأسيسا على الفصل المذكور فإن واقعة الإستمرارية في الإغلاق يجب أن يتم إثباتها في تواريخ متتالية ومسترسلة زمنيا حتى يمكن القول بتحقيق تلك الواقعة بالشكل الذي تم التنصيص عليه في الفصل المشار إليه، وهو المنتفي في الدعوى الحالية مادام أن المحضر المنجز بتاريخ 03/06/2019 لا يمكن الركون إليه للقول بوجود إستمرارية في إغلاق المحل موضوع النزاع نظرا للفاصل الزمني الكبير بينه وبين المحضر موضوع الدعوى الحالية المنجز بتاريخ 21/05/2021 ، وهو الفاصل الزمني الذي لم يستدل الطرف الطاعن بأية حجة تثبت كون المحل ظل مغلقا ، كما أن المحضر الإستدراكي المستدل به لا يكفي بدوره للقول بتحقيق الإستمرارية في الإغلاق مادام أن الفاصل الزمني بين التواريخ المضمنة به لا يتعدى 5 أيام وهي مدة غير كافية للقول بوجود إستمرارية في الإغلاق .

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفوعات الطرف المستأنف وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل الطرف المستأنف الصائر .

*في الطلب الإضافي :

حيث إلتمس الطرف الطاعن الحكم على المستأنف عليها بأداء واجبات الكراء عن المدة من يونيو 2021 إلى متم يونيو 2022 .

وحيث إنه وأمام خلو ملف الدعوى مما يفيد أداء تلك الواجبات، فإنه يتعين الحكم بها بحسب مبلغ 30000.00 درهم إستنادا إلى مشاهرة محددة في مبلغ 2500.00 درهم .

وحيث إن طلب الإكراه البدني يظل غير مؤسس مادام أم المستأنف عليها تتخذ شكل شركة .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل :قبول الإستئناف والطلب الإضافي.

في الموضوع:تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر .

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفين مبلغ 30000.00 درهم واجب الكراء عن المدة من فاتح يونيو 2021 إلى
متم شهر يونيو 2022 وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلب .