

**Bail commercial : la preuve de la
fermeture continue du local ne
peut résulter d'un unique
constat d'huissier (CA. com.
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 72208	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1904
Date de décision 20190424	N° de dossier 2019/8206/129	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Preuve, Paiement des loyers, Non-paiement de loyers, Insuffisance de la preuve, Fermeture continue du local, Expulsion, Demande additionnelle en appel, Constat d'huissier de justice, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 143 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 663 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande de validation de congé pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce précise les conditions de mise en œuvre de la procédure d'éviction pour fermeture continue du local commercial. Le tribunal de commerce avait écarté la demande d'éviction tout en condamnant le preneur au paiement des arriérés locatifs. En appel, le bailleur soutenait que la preuve de la fermeture continue était rapportée par les mentions de l'acte de notification et par un procès-verbal de constat produit en cours d'instance. La cour retient, au visa de l'article 26 de la loi n° 49-16, que la condition de fermeture continue ne peut être établie par un unique constat d'huissier relevant la fermeture du local à une seule date. Elle juge en outre inopérantes tant les déclarations de voisinage recueillies par l'agent notificateur, qui excèdent sa mission, que les pièces nouvelles produites en appel, dès lors que la continuité de la fermeture doit s'apprécier au moment de la délivrance du congé. La cour fait toutefois droit à la demande additionnelle du bailleur en paiement des loyers échus en cours d'instance, la jugeant recevable au regard des dispositions du code de procédure civile. Le jugement est par conséquent confirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'éviction et, y ajoutant, la cour condamne le preneur au paiement des loyers échus depuis la première décision.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءً على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة فاطمة (ص.) أصالة عن نفسها ونيابة عن ابنائها بواسطة نائبيها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 19/12/2018 و الذين يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 9463 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/10/2018 في الملف عدد 4592/8206/2018 و الذي قضى في الشكل بعدم قبول الطلب المتعلق بالمصادقة على الإنذار الإفراغ و بقبول الباقي وفي الموضوع الحكم على المدعى عليه حسن (ف.) بأدائه لفائدة المدعية فاطمة (ص.) أصالة عن نفسها وعن أبنائها مبلغ 500000.00 درهم من قبل الواجبات الكرائية عن الفترة من أبريل 2014 الى ماي 2018, مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و الإكراه البدني في الأدنى وجعل الصائر على عاتق المدعى عليه بالنسبة ورفض باقي الطلبات .

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

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

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيدة فاطمة (ص.) أصالة عن نفسها ونيابة عن ابنائها تقدمت بواسطة نائبيها بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 3/5/2018 عرضت من خلاله أنهم يؤجرون المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] عين السبع و الذي يستغله المكثري كمخبزة عصرية بسومة شهرية قدرها 10.000.00 و أن هذا الأخير إمتنع عن أداء واجبات الكراء منذ شهر أبريل 2014 و أنهم وجهوا إليه إنذارا بالأداء أرجع بملاحظة المحل مغلق و أن المعني بالأمر قد غادر العنوان منذ فترة و أنه تخلد في ذمته مبلغ 500.000.00 درهم الذي يمثل الواجبات الكرائية عن المدة من شهر أبريل 2014 إلى غاية متم ماي 2018 ملتمسين الحكم على المدعي عليه بأدائه لهم مبلغ 500.000.00 درهم الذي يمثل الواجبات الكرائية عن المدة من شهر أبريل 2014 إلى 31/05/2018 و بأدائه مبلغ 10.000.00 درهم كتعويض عن التماطل و الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ و بإفراغه هو و من يقوم مقامه المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء لثبوت التماطل و عدم الأداء و ذلك تحت غرامة تهديدية قدرها 1000.00 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل و الإكراه البدني في الأقصى مع التصريح باستعمال القوة العمومية إن اقتضى الأمر و تحميل المدعى عليه الصائر. و أرفقت المقال بصورة مصادق عليها من عقد كراء، نسخة نص إنذار، نسخة امر بتبليغ، نسخة إنذار و نسخة شهادة تسليم.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته السيدة فاطمة (ص.) أصالة عن نفسها ونيابة عن ابنائها بواسطة نائبيهم و الذين جاء في أسباب استئنافهم أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد و أن المحكمة قضت بعدم قبول طلب الطرف المدعي بعلة أن المادة 26 اشترطت أن يكون المحل مغلق باستمرار على الرغم من أن شهادة تبليغ الإنذار غير القضائي توضح أن المعني بالأمر قد غادر المحل منذ مدة وهو ما تؤكد بعد تطبيق مسطرة القيم فإنهم وتعريزا لطلبهم يدلون بمحضر معاينة و استجواب منجز بتاريخ

29/11/2018 والذي جاء فيه أنه بمقتضى الامر الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 30/10/2018 ملف عدد 28788/1109/2018 بناء على هذا الامر انتقلت يوم 29/11/2018 الى العنوان الكائن بتجزئة [العنوان] الدارالبيضاء عاينت ان المحل التجاري مغلق و علامات الاهمال بادية عليه استفسرت الجوار عن مدة الاغلاق فصرح السيد محمد (ل.) وطنيته [رقم بطاقة التعريف] (صالحة الى غاية 7/10/2022) بعد ان اطلعت على صفتي وعرفته بموضوع مهمتي ان المحل مغلق منذ سنة ونصف تقريبا" و بخصوص الطلب الاضافي فإنه بعد صدور الحكم الابتدائي موضوع الدعوى الحالية بتاريخ 18/10/2018 والذي قضى بالوجيبة الكرائية الى غاية متم ماي 2018 فقد تخلذ بذمة المستأنف عليه ما قدره 70.000,00 درهم الذي يمثل الوجبة الكرائية من فاتح يونيو 2018 الى متم دجنبر 2018 ، وأن من حقهم أن يطالبوا بها خلال المرحلة الاستئنافية عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م ، ملتصين قبول الطلب شكلا و موضوعا تأييد الحكم الابتدائي مع تعديله وذلك بالحكم بإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء وعن الطلب الاضافي الحكم على المستأنف عليه بأدائه لهم واجب كراء عن المدة من فاتح يونيو 2018 الى متم دجنبر 2018 والتي وجب فيها مبلغ 70.000,00 درهم مع تحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى و تحميل المستأنف عليه الصائر. وأدلووا نسخة من الحكم المطعون فيه بالاستئناف و محضر معاينة والاستجواب .

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 17/04/2019 ألقى مرجوع البريد المضمون الذي جاء بملاحظة غير مطلوب فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 24/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه طبقا للمادة 26 من قانون 16.49 فإنه إذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل مغلق باستمرار جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك، وأنه بالرجوع الى شهادة التسليم موضوع تبليغ الإنذار تبين أن القائم بالإجراء أفاد من خلالها أن المحل مغلق ساعة التنقل الذي كان في 24/11/2017 و أنه حسب تصريح الجوار أن المعني بالأمر غادر العنوان منذ مدة ، ولأن ما دون في المحضر من الملاحظة المذكورة لا يعتبر كافيا للقول بأعمال مقتضيات المادة أعلاه وبالتالي قبول دعوى المصادقة على الإنذار إذا أن الانتقال مرة واحدة و تسجيل ملاحظة إغلاق المحل بتاريخ واحد لايفيد استمرارية الإغلاق والتي اشترطتها المادة أعلاه و الواجب إثباتها لأكثر من مرة وقبل تحرير محضر بذلك وأن الملف خال مما يفيد الاستمرارية التي أوجبها مشروع قانون 16.49 في المادة أعلاه وأن تضمنين الشهادة كون الجوار صرحوا للمكلف بالقائم بالتبليغ بأن المعني بالأمر غادر العنوان منذ مدة يبقى غير مثبت للواقعة أعلاه طالما أن مهمة المفوض القضائي تقتصر على إجراء المعاينات و ليس تلقي تصريحات عن أشخاص لم يضمن حتى أسماءهم كما أن إدلاء الطاعنين بمحضر معاينة منجز بتاريخ 29/11/2018 أي بعد إنجاز شهادة تبليغ الإنذار وبعد صدور الحكم المطعون فيه يبقى غير عامل في إثبات الاستمرارية للإغلاق التي اشترطها المشرع عند تبليغ الإنذار وليس بعده ولأن العبرة بالإجراءات القبلية التي تمت عقب توجيه الإنذار وليس بعده وبالتالي فإنه لا موجب للتمسك بالمحضر المذكور أو ما جاء في مسطرة القيم المنجزة خلال المرحلة الابتدائية لذا يبقى ما قضى به الحكم المستأنف من عدم قبول الطلب المتعلق بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ مصادقا للصواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث يتعين تحميل المستأنفين الصائر .

في الطلب الإضافي : حيث تقدم الطاعنون أمام هذه المحكمة بطلب إضافي مؤدى عنه الرسم القضائي التمسوا من خلاله الحكم على المستأنف عليه بأدائه لفائدتهم كراء المدة من يونيو 2018 الى متم دجنبر 2018 .

وحيث إن الواجبات المطلوبة تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي ويجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م و لأن المكثري ملزم بأداء الكراء الحال عملا بمقتضيات الفصل 663 من ق م م فإنه يتعين الاستجابة للطلب لثبوت المديونية .

وحيث يتعين تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حق المستأنف عليه ضمانا لتنفيذ الالتزام بالأداء .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا :

في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الإضافي .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر .

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف عليه لفائدة المستأنفين مبلغ 70000 درهم كراء المدة من 1/6/2018 الى 31/12/2018 مع تحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى في حقه و تحميله الصائر .