

**Bail commercial : la preuve de la
fermeture continue du local,
requisse par la loi 49-16 pour la
résiliation du bail, ne peut être
établie par deux visites
rapprochées de l'huissier de
justice (CA. com. Casablanca
2023)**

Identification			
Ref 63365	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4322
Date de décision 20230704	N° de dossier 2023/8206/399	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande, Procès-verbal de l'huissier de justice, Preuve, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Fermeture continue du local, Expulsion, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur les modalités de preuve de la fermeture continue du local commercial, condition requise pour la validation d'un congé fondé sur le défaut de paiement des loyers. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des arriérés locatifs mais rejeté la demande d'éviction, faute de preuve suffisante de cette fermeture.

L'appelant soutenait que la continuité de la fermeture pouvait être déduite de l'ensemble des diligences procédurales infructueuses et non du seul procès-verbal de notification du congé. La cour écarte ce moyen au visa de l'article 26 de la loi 49-16, en retenant que la preuve de la fermeture continue doit résulter exclusivement du procès-verbal dressé à l'occasion de la tentative de notification de l'injonction.

Elle juge que les autres actes de procédure, telles les convocations à l'audience, ne sauraient suppléer les carences de ce procès-verbal. La cour considère dès lors qu'un constat de fermeture établi sur la base de deux passages du commissaire de justice à quelques jours d'intervalle est insuffisant à caractériser la continuité exigée par la loi.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الشركة ع.ب. بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 16/01/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 10450 بتاريخ 01/11/2022 في الملف عدد 3566/8219/2022 و القاضي بعدم قبول الطلب في الشق المتعلق بالإفراغ والفسخ و يقبل باقي الطلب شكلا وفي الموضوع بأداء المستأنف عليها لفائدتها مبلغ 210.000 درهم كواجبات الكراء عن المدة من 01/06/2020 إلى 28/02/2022 بسومة شهرية قدرها 10.000 درهم مع الفوائد القانونية ابتداء من تاريخ الطلب إلى غاية التنفيذ وشمول الواجبات الكرائية بالنفاذ المعجل وتحميل خاسر الطلب الصائر ورفض الباقي.

في الشكل :

حيث لا دليل على تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنفة مما يكون معه طعنها بالاستئناف قد تم داخل الأجل القانوني ومادام أنه مقدم كذلك وفق باقي الشروط الشكلية المتطلبه قانونا فإنه يكون حريا التصريح بقبوله من هذه الناحية.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن الشركة ع.ب. تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه عرضت فيه أنها تملك المحل التجاري الكائن بعنوان المدعى عليها أعلاه وأنها تكريه لها بسومة شهرية قدرها 10.000 درهم إلا أنها توقفت عن أداء الواجبات الكرائية منذ 01/06/2020 إلى 28/02/2022 و يجب فيها مبلغ 210.000 درهم وأنها قامت بتوجيه إنذار إليها من أجل الأداء تحت طائلة الإفراغ إلا أنه أشير بمحضر التبليغ إلى أن المحل مغلق بعد عدة محاولات لأجل ذلك التمس الحكم على المدعى عليها بأدائها لها مبلغ 210.000 درهم كواجبات الكراء عن المدة من 01/06/2020 إلى 28/02/2022 والحكم بإفراغها من المحل التجاري هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وفسخ عقد الكراء مع النفاذ المعجل والصائر

و بعد جواب القيم في حق المدعى عليها، صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المطعون فيه بالاستئناف من طرف الشركة ع.ب..

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف ان القاضي الابتدائي علل حكمه بعدم قبول طلب افراغ المحل المكثري رغم قبوله طلب الاداء وبالتالي تأكيده بحكم قضائي وجود تماطل الذي يعتبر اخلاا بالتزام تعاقدى ملقى على ذمة المكثري والموجب لافراغ العين المكتراة بعلة أنه لئن كانت مقتضيات المادة 26 من القانون 49-16 تخول للمكثري الحق في المطالبة بالمصادقة على الانذار بالافراغ اذا تعذر تبليغ الانذار لكون المحل مغلق باستمرار فان مفهوم الاستمرار يقتضي ان ينتقل المفوض القضائي الى عنوان المحل المكثري عدة مرات وبتواريخ مختلفة تكون المدة الزمنية الفاصلة بينها معقولة حتى يتسنى له الوقوف على كون المحل مغلق باستمرار، إلا أن تعليل القاضي الابتدائي يفرغ مدلول القانون رقم 16-49 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي و الذي دخل حيز التنفيذ بتاريخ 11 فبراير 2017 من مضمونه لان هذا القانون يكتسي اهمية بالغة في ضمان استقرار المعاملات و تحقيق التوازن في العلاقة الكرائية بين المكثري والمكثري كما انه جاء بمستجدات بمثابة حلول لمجموعة من الاشكالات الواقعية و القانونية التي كان

يطرحها تطبقا لمقتضيات ظهير 24 ماي 1955. وأن مسألة استمرار اغلاق المحل المكتري مسألة هي واقع يمكن للقاضي التأكد منها من خلال مجريات الملف والقرائن المستدلة فيه و ليس فقط محضر المفوض القضائي كما جاء خطأ في القاضي الابتدائي، فمحضر المفوض القضائي يعتبر بداية حجة على استمرار اغلاق المحل كما أن باقي الاجراءات والتي تقوم بها او تسهر عليها المحكمة من تبليغ للمدعى عليها بواسطة مفوض قضائي ورجوع المرجوع بعبارة المحل مغلق وتم استدعاؤه بالبريد المضمون ورجوع الطي بعبارة غير مطلوب تم تعيين قيم في حق المدعى عليه كلها اجراءات قانونية تصب في حماية مصلحة المكتري الذي لو كان موجودا و المحل في الحقيقة غير مغلق لكان ظهر خلال كل هذه الاجراءات القضائية و التي استمرت فقط امام المحكمة التجارية لمدة 7 اشهر و بالتالي فلا مجال للقول بكون تعليل القاضي الابتدائي كان على صواب فيما ذهب اليه بخصوص نقطة عدم اثبات كون المحل مغلق باستمرار. و عليه فان الحكم بالاداء دون الافراغ هو حيف في حقها و استمرار حرمانها من محلها و حرمانها من حق التعاقد مع الغير او استغلال محل تجاري في اسمها مما يضيع عليها اموالا طائلة وهو ضرر لا يمكن للقضاء ان يقبل به في ظل كونه هو الركن الركين لحماية حقوق جميع الاطراف وصون حسن تطبيق القانون. وأن المحل التجاري موضوع الدعوى لازال مغلقا الى اليوم . و التمسست لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف في الشق المتعلق بعدم قبول الافراغ و الحكم تصديا بإفراغ شركة ت. في شخص ممثلا القانوني من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء هي و من يقوم مقامها للتماطل.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 20/06/2023 الفى بالملف جواب القيم بملاحظة أن محل المعنية بالأمر مغلق لحد الآن، وتخلف الأستاذ (د.) رغم سابق الاعلام فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 04/07/2023.

محكمة الاستئناف

حيث عابت المستأنفة على الحكم المطعون فيه مجانبته للصواب في الشق القاضي بعدم قبول طلب الإفراغ مؤكدة أن واقعة إغلاق المحل باستمرار يمكن استنتاجها ليس فقط من محضر المفوض القضائي وإنما من خلال باقي الإجراءات التي تقوم بها المحكمة ملتزمة لأجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف في الشق المتعلق بعدم قبول طلب الإفراغ والحكم تصديا بالإفراغ.

لكن حيث إن الثابت قانونا من مقتضيات المادة 26 من قانون 16/49 أن الإغلاق المستمر للمحل لا يثبت بإجراءات أخرى سابقة تكون قد سلكت من طرف المكري أو من خلال إجراءات تعلق بالاستدعاء لحضور جلسة من الجلسات أو ما شابه ذلك كما ورد في أسباب الطعن وإنما يثبت الإغلاق المستمر للمحل المراد إفراغه بما ضمن بالمحضر الذي أنجز بشأن تبليغ الإنذار المطلوب المصادقة عليه إذ ورد صراحة في المادة 26 الصيغة التالية : "إذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل وجد مغلقا باستمرار جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد فيه اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك".

وحيث يستشف من وثائق الملف خاصة المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي (مدغان (ع.)) أنه انتقل مرتين للمحل 14/02/2022 و 18/02/2022 وهي لا تفيد بالمطلق ثبوت واقعة الاستمرار في الاغلاق والتي تقتضي تنقله عدة مرات وفي تواريخ متفاوتة ومتباعدة تكون محددة بالمحضر المنجز مما يؤدي إلى القول بأن المحضر المنجز من قبل المفوض القضائي الذي يذكر فيه أن المحل مغلق بانتقاله إليه مرتين فقط دون تعدد الانتقالات والتبليغات يبقى غير كاف لإثبات واقعة الإغلاق باستمرار الأمر الذي يكون معه الحكم لما قضى بعدم قبول طلب الإفراغ مؤسس قانونا ويتعين تأييده ورد ما ورد باستئناف الطاعنة لعدم وجاهته.

وحيث ترتيبا على ما ذكر فإنه يتعين تحميل الطاعنة صائر طعنها.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا، انتهايا و غيايبا بقيم

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأيد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.