

Bail commercial : la preuve de la fermeture continue du local suppose plusieurs constats du commissaire judiciaire établis à des dates distinctes (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58847	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5680
Date de décision 20241119	N° de dossier 2024/8219/5002	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Procès-verbal de constat, Preuve, Notification, Loi 49-16, Insuffisance de preuve, Fermeture continue du local, Commissaire judiciaire, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande en résiliation de bail commercial et en expulsion, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur les conditions de preuve de la fermeture continue d'un local commercial. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande au motif que le procès-verbal du commissaire de justice ne permettait pas d'établir cette fermeture continue. L'appelant soutenait qu'un unique constat mentionnant que le local était "fermé et quasi abandonné" suffisait à satisfaire aux exigences de l'article 26 de la loi 49-16. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen et retient que la preuve de la fermeture continue, qui conditionne la recevabilité de l'action en l'absence de notification de l'injonction au preneur, ne peut résulter d'un seul procès-verbal. Elle juge que le bailleur doit produire des constats établis à des dates distinctes et suffisamment espacées pour caractériser l'impossibilité matérielle et durable de la notification. La cour précise qu'une erreur matérielle dans les motifs du premier jugement est sans incidence sur le bien-fondé de la solution dès lors que l'irrecevabilité était juridiquement justifiée. Le jugement est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

بناءً على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد محمد الصديق (ز.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 06/09/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1468 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 24/04/2024 في الملف عدد 4478/8207/2023 والذي قضى في الشكل بعدم قبول الدعوى في الشق المتعلق بالمصادقة على الإنذار والإفراغ وبقبولها في الباقي و قبول المقالين الاصلاحى و الاضافى وفي الموضوع بالحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعى مبلغ 66000 درهم كواجبات الكراء عن المدة من غشت 2023 إلى أكتوبر 2023 و مبلغ 110.000,00 عن المدة من نونبر 2023 إلى مارس 2024 بسومة شهرية قدرها 22000 وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل وبتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

الشكل:

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطرف الطاعن بالأمر المستأنف مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلاً.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن السيد محمد الصديق (ز.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله أن الشركة المدعى عليها تعتمر على وجه الكراء المحل الكائن بزاوية زنقة أحمد بن عبد النبي وزنقة زرهون رقم 12 السويسي الرباط بسومة كرائية قدرها 22.000.00 درهم في الشهر وقد ترتبت بذمتها مبالغ كرائية عن عدة شهور بدايتها شهر غشت 2023 وأخرها شهر أكتوبر 2023 أي ما مجموعه : 3 أشهر × 22.000.00 درهم في الشهر = 66.000.00 درهم وقد وجه المدعي إنذاراً للشركة المدعى عليها يرمي إلى مطالبتها بأداء الواجبات الكرائية المذكورة رجع إليها بملاحظة أن المحل مغلق وشبه مجهور لذلك يلتزم بالحكم على المدعى عليها ن.ك.ه. في شخص ممثليها القانوني بأداء مبلغ 66,000,00 درهم برسم الواجبات الكرائية عن المدة من شهر غشت 2023 إلى شهر أكتوبر 2023 على أساس السومة الكرائية المحددة في مبلغ 22.000.000 درهم في الشهر ومبلغ 5000.00 درهم كتعويض عن التماطل والمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 17/11/2023 وفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وإفراغها من المحل الكائن بزاوية زنقة أحمد بن عبد النبي وزنقة زرهون رقم 12 السويسي الرباط هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها وتحميلها الصائر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل تحميل المدعى عليها الصائر وأرفق مقاله بصورة من عقد الكراء مشهود بمطابقتها للأصل ونسخة من الإنذار الموجه للمدعى عليها و محضر اخباري .

و بناءً على المقال الإصلاحي مع طلب اضافي المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2024/04/02 والذي أكد فيه المدعي أنه تسرب خطأ مادي في اسم الشركة في المقال الإصلاحي وأن الاسم الصحيح هو N.C.A.H. SA أما بالنسبة للطلب الاضافي فانه يؤكد على انه استجدت شهور كرائية أخرى بدايتها شهر نونبر 2023 و آخرها شهر مارس 2024 أي ما مبلغه 110.000,00 درهم لذلك يلتزم الاشهاد له بإصلاح مقاله الافتتاحي والحكم على الشركة المدعى عليها بأداء مبلغ 110.000,00 درهم برسم الواجبات الكرائية المستجدة عن المدة من نونبر 2023 الى شهر مارس 2024 على أساس السومة الكرائية المحددة في مبلغ 22.000,00 درهم في الشهر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر مع تمتيعه بما جاء في مقاله الافتتاحي و الاصلاحى و الاضافى وأرفق مقاله بالسجل التجاري للشركة.

وبناءً على مذكرة بتسليم وثيقة المدلى بها من طرف نائب المدعي والتي أدلى فيها للمحكمة بشهادة البحث المصادق عليه.

وبعد استيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفه المستأنف مستندا على الأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف:

حيث تمسك الطاعن أن الحكم المستأنف قضى بعدم قبول بعدم قبول الدعوى في شقها المتعلق بالمصادقة على الإنذار وفسخ عقد الكراء والإفراغ بعلّة أن المفوض القضائي الذي عهد إليه بتبليغ الإنذار لم يشر فيه إلى تواريخ الانتقال، وإنما أشار فيه فقط إلا أنه انتقل في عدة محاولات آخرها 2023/10/12 ، وبالتالي فإن ذلك يعتبر غير كافي للقول بأن المحل مغلق باستمرار وأنه كما هو معلوم أن الفصل 26 من القانون 49-16 لم ينص على ضرورة التنصيص من طرف المفوض القضائي في الإنذار على تواريخ الانتقال وعددها ، وإنما حدد اجالا يتعين على المكري التقيد بها ، وإذا تعذر التوصل بالإنذار يكون المحل مغلق باستمرار جاز رفع الدعوى بعد انتهاء الأجل الممنوح انطلاقا من تاريخ تحرير محضر التبليغ ، علما بأن المفوض القضائي أورد ملاحظة في المحضر الإخباري المحرر بتاريخ 2023/11/17 بأن المحل مغلق وشبه مهجور وترك إشعارا بعين المكان بقي بدون جواب إلى حدود تحرير هذا المحضر بتاريخ 2023/11/17 وأن ذلك يعد كافيا لإثبات أن المحل مغلق باستمرار ، بل وأضاف بأن المحل شبه مهجور وترك إشعارا بعين المكان بقي بدون جواب ، الشيء الذي يؤكد بأن المحل مغلق باستمرار وأن المحكمة ستلاحظ ، فإن الحكم المستأنف ذهب إلى القول بأن المفوض القضائي في محضره لم يشر فيه إلى تواريخ الانتقال وإنما أشار فيه فقط إلى أنه انتقل في محاولات آخرها في 2023/10/12 ، علما بأنه لا وجود لأي محضر يشير إلى هذا التاريخ الذي هو 2023/10/12 وأن التاريخ المدون في محضر المفوض القضائي هو 2023/11/17 وبالتالي فلا وجود للمحضر المتحدث عنه من طرف الحكم الابتدائي الشيء الذي يعد حريفا للوقائع وهكذا يتأكد بأن التعليل الذي انتهى إليه الحكم المستأنف في هذا الباب هو تعليل غير سليم ومجانب للحقيقة والواقع ، لأنه لا وجود لمحضر آخر مؤرخ في 2023/10/12 بالملف الذي بنت عليه المحكمة الابتدائية حكمها وبذلك يكون الدفع بتحريف الواقع وعدم وجهة التعليل ثابتا وذلك باعتماد الحكم على ضرر غير موجود وهذا كاف لإلغاء الحكم المستأنف الذي صدر مخالفا للفصل 26 المذكور ، ملتصقا بقبول الطلب شكلا وموضوعاتاً بيد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك إلغاءه في شقه المتعلق بعدم قبول الدعوى بالمصادقة على الإنذار وفسخ عقد الكراء والإفراغ وبعد التصدي الحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 2023/11/17 وفسخ عقد الرابطة بين الطرفين وإفراغها من المحل الكائن بزواوية زنقة أحمد بن عبد النبي وزنقة زرهون رقم 12 السويسي الرابطة هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها وتحميلها الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة عادية من الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 05/11/2024 بعد الاطلاع تقررا اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 19/11/2024 .

محكمة الاستئناف

وحيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مجانيته الصواب لما قضى بعدم قبول الدعوى في شقها المتعلق بالمصادقة على الإنذار وفسخ عقد الكراء.

وحيث إنه وخلافا لما تمسك به الطاعن فقد نصت المادة 26 من قانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي أنه "إذا تعذر تبليغ الإنذار لكون المحل مغلقا باستمرار، جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد فيه اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك." وبالرجوع إلى وثائق الملف وخاصة المحضر الإخباري موضوع الطعن والمؤرخ في 17/11/2023 المنجز من طرف المفوض القضائي السيد عبد الكريم زروق يتضمن انه "المحل مغلق وشبه مهجور وتركنا إشعارا بعين المكان بقي بدون جواب إلى حدود تحرير هذا المحضر بتاريخ 17/11/2023"، وبالتالي فإن الطاعن لم يثبت للمحكمة انتقال المفوض القضائي عدة مرات للمحل بتاريخ متباعدة تفصل بينها مدة كافية لإثبات الاستمرارية في الإغلاق حتى يمكن اعتبار أنه تعذر التبليغ. وأن العبارة المشار إليها أعلاه التي جاءت بالمحضر الإخباري غير كافية لإثبات أن المحل مغلق باستمرار ومدة الإغلاق يجب احتسابها من تاريخ أول انتقال للمفوض القضائي لتبليغ الإنذار إلى غاية آخر انتقال له. هذا من جهة. أما جهة أخرى فإن

تمسك المستأنف بما ورد خطأً بحیثیات الحكم الذي تضمن ب" أنه انتقل في عدة محاولات آخرها في 12/10/2023 وبالتالي فإن ذلك غير كافي للقول بأن المحل مغلق باستمرار" لا يعدو أن يكون خطأً ماديا تسرب إلى حیثیات الحكم المستأنف باعتبار أن هذه الحیثية لا تتعلق بموضوع النازلة ولكن يبقى ما ذهب إليه من عدم قبول طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ صائبا اعتبارا لما فصل أعلاه ويكون سبب الطعن غير مؤسس قانونا ويتعين رد الاستئناف المثار بشأنه وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه اعتبارا لما آل إليه الطعن.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وغيايبا.

في الشكل: قبول الاستئناف

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