

**Bail commercial : la preuve de la  
fermeture continue du local  
suppose que le procès-verbal de  
signification précise les dates  
des différentes tentatives de  
notification (CA. com.  
Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 60753	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2604
<b>Date de décision</b> 20230413	<b>N° de dossier</b> 2023/8206/258	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Signification, Rejet de la demande d'éviction, Procès-verbal de signification, Preuve, Paiement des loyers, Mention des dates, Loi n° 49-16, Fermeture continue du local, Congé, Commissaire de justice, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce précise les conditions de validité de l'injonction de quitter les lieux délivrée en application de la loi n° 49.16 sur les baux commerciaux. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande en paiement des loyers mais rejeté la demande de validation du congé et d'expulsion. L'appelant soutenait que la preuve de la fermeture continue du local résultait de la convergence de plusieurs actes, notamment les procès-verbaux de recherches du commissaire de justice et du curateur. La cour retient cependant que, pour établir la fermeture continue du local au sens de l'article 26 de la loi précitée, le procès-verbal de notification de l'injonction doit mentionner les dates précises des différentes tentatives de signification. Elle juge qu'en l'absence de ces mentions, la seule indication de plusieurs tentatives infructueuses ne suffit pas à caractériser la continuité de la fermeture, rendant l'injonction dépourvue d'effets juridiques. Faisant droit à la demande additionnelle en paiement des loyers échus en cours d'instance, la cour d'appel de commerce confirme pour le surplus le jugement entrepris.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 10 يناير 2023 تقدمت الشركة ع.م. بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 6507 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/06/2022 في الملف عدد 3336/8219/2022 القاضي على المستأنف عليهم بأداء مبلغ 10580 درهم لفائدتها عن واجب كراء المدة من فاتح فبراير 2018 الى متم دجنبر 2021 على أساس سومة شهرية قدرها 230,00 درهم مع تحديد مدة الاكراه البدني في حقهم في الأدنى ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

وحيث إن الطلب الإضافي مؤدى عنه الرسم القضائي وقدم اتباعا لوجود طلب اصلي ومرتب به وطبقا لنص الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان الشركة ع.م. تقدمت بواسطة محاميها بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله انها اكرت محلها التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء لـ الجيلالي (ق.) وعبد الكريم (ق.) وان الصفة والعلاقة الكرائية ثابتة من الحكم التجاري عدد 1190 الصادر بتاريخ 26/10/2013 وبعد وفاتهما انتقل الاصل التجاري وورثتهما الذين امتنعوا عن اداء الواجبات الكرائية منذ فاتح شهر فبراير 2018 الى متم دجنبر 2021 والتي وجب عنها مبلغا مجموعه 10580 درهم حسب مبلغ شهري قدره 230,00 فوجهت لهم إنذارين غير قضائيين عن طريق المفوض القضائي بوشعيب (ج.) والذي تعذر تبليغه للورثة رغم ترده على المحل عدة مرات آخرها يوم 21/02/2022 لكون المحل يوجد مغلقا باستمرار والتمست الحكم على المدعى عليهم بأداء المبلغ المذكور مع تحديد مدة الاكراه البدني في حقهم في الاقصى والمصادقة على الانذار بالافراغ وافرغهم ومن يقوم مقامهم من المحل موضوع الكراء، مدلية بشهادة الملكية وانذارين وحكم وبعد استدعاء المدعى عليهم وتنصيب قيم في حقهم، وتمام الإجراءات، اصدرت المحكمة التجارية الحكم السالف الذكر استأنفته المدعية الشركة ع.م. موضحة أوجه طعنها فيما يلي:

حيث أوضحت الطاعنة أن الحكم المستأنف اعتبر أن الإنذار المستدل به لن يرتب أي آثار قانونية لأن إغلاق المحل يجب أن يكون مرتبطا بواقعة الاستمرارية و حسب رأي المحكمة فالملاحظة التي سجلها المفوض القضائي على الإنذار لم تقتنع بها لأنه لم يبين عدد المحاولات و تواريخها. لكن بالرجوع إلى وثائق الملف يتجلى أن المحكمة لم تدرس وثائق الملف دراسة متأنية فالملف توجد فيه عدة ملاحظات وعدة اشهادات كلها تصب في اتجاه واحد و هي واقعة استمرار الإغلاق للمحل موضوع الدعوى. فملاحظة المفوض القضائي التي كانت بتاريخ 21/02/2022 تلتها الملاحظة المسجلة بعدها على شهادة التسليم للاستدعاء للحضور لجلسة بتاريخ 08/04/2022 وهي تؤكد الملاحظة الأولى لأن المحل لو كان مفتوحا بلغ المفوض القضائي الاستدعاء تلاها مرجوع البريد الذي رجع بملاحظة غير مطلوب ثم تلتها مرحلة أكبر و هي مرحلة البحث الذي قام به السيد مصطفى (م.) بصفته قيما بناء على الأمر الصادر عن المحكمة بتاريخ 25/05/2022 و الذي عين بمقتضاه قيما على المدعى عليه قصد البحث و النيابة عنه من أجل تبليغه بالاستدعاء وهذا القيم أنجز محضرا بتاريخ 03/06/2022 أثبت فيه انه انتقل إلى عنوان المدعى عليه و بعد البحث والتحري تبين له ان المحل مغلقا حسب معينته و حسب تصريح الجيران سيما أن محضر القيم وثيقة رسمية لأنها صادر عن موظف مختص في إطار المهمة المسندة إليه ولا يمكن الطعن فيه إلا بالزور، و هذا التواتر في الإجراءات يثبت على أن المحل كان مغلقا والمحكمة لما رفضت الاستجابة للإنذار

تكون غير صائبة لأن المحل كان مغلقا لعدة سنوات و ليس لعدة أيام و الدليل على ذلك أن التوقف على اداء الكراء منذ سنة 2018 مما ألحق ضررا ماديا ومعنويا بالعارضة لأنها حرمت من واجبات الكراء والحق ضررا ماديا بالمحل التجاري لعدم دخول التهوية منذ أكثر من 5 سنوات. ويتجلى من كل ما سبق أن المحكمة مصدره الحكم اعتبرت الإنذار غير صحيح من حيث الإجراءات الواردة في محضر تبليغه وهو ما اضر بالعارضة سيما أن المشرع منح للمحكمة سلطات واسعة في التحقيق و البحث عن الأدلة و تحقيقا لهذه الغاية نظم قانون المسطرة المدنية تحت عنوان "" إجراءات التحقيق "" مجموعة من اجراءات التحقيق والتي تعد في نفس الوقت وسائل اثبات منها الخبرة ومعاينة الأماكن و البحث كما أن المشرع خول للمحكمة القيام بهذه الاجراءات تلقائيا ولو لم يطلبها الأطراف. ولذلك فالمحكمة عندما لم تقتنع بالملاحظات و الشهادات التي وردت في وثائق الملف كان من اللازم عليها سلوك مسطرة الفصل 55 من ق.م.م كلما كانت هناك حاجة إليها وإلا كان حكمها ناقص التعليل و معرضا للنقض.

والتمس في آخر مقالها الحكم على المستأنف عليهم اداء مبلغ 2990 درهم عن واجب كراء المدة اللاحقة عن المدة المحكوم بها والتي تبتدئ من فاتح يناير 2022 الى متم دجنبر 2023 وتحديد مدة الاكراه البدني في حقهم في الأقصى و الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض للطلب المتعلق بالمصادقة على الإنذار والافراغ والحكم من جديد بالمصادقة على الانذار المؤرخ في 15/02/2022 و افراغ المستأنف عليهم ومن يقوم مقامهم من المحل موضوع الدعوى.

وحيث ادرج الملف بجلسة 30/03/2023 ورجع استدعاء المستأنف عليهم بملاحظة غير مطلوب فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 13/04/2023.

محكمة الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من رفض لطلبها الرامي للمصادقة على الانذار والإفراغ للأسباب المبينة في مقالها الاستئنافي.

وحيث إن المنصوص عليه في المادة 26 من القانون رقم 49.16 أن المكري الذي يرغب في وضع حد لعقد الكراء أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي اعتمده مانحا إياه أجلا للإفراغ يحدد في 15 يوما... وإذا تعذر تبليغ الإنذار لكون المحل مغلق باستمرار يجوز للمكثري تقديم دعوى للمصادقة على الإنذار بعد انقضاء الأجل المحدد فيه.

وحيث في النازلة الماثلة فإن الإنذارين اللذين أسست عليهما الطاعنة طلبها الرامي للمصادقة عليهما وإفراغ المكثريين من المحل قد تعذر عليها تبليغهما للملاحظة الواردة فيهما وهو أن المحل مغلق في عدة محاولات كان آخرها بتاريخ 21/02/2022 من غير ان يبين مأمور التبليغ المحاولات التي قام بها وتواريخها والتي وجد خلالها المحل مغلق باستمرار، لأن التردد على المحل عدة مرات في تواريخ ثابتة ومتفرقة هو الذي يثبت الاستمرارية في إغلاق المحل، وبالتالي وكما ذهب الحكم المستأنف في تعليقه وقضائه عن أساس، فإن الإنذارين المتمسك بهما من لدن الطاعنة غير مرتبين لأثارهما القانونية، وخلافا لما جاء في الاستئناف من أسباب غير ذي أساس، يكون الحكم المستأنف لما قضى برفض طلب المصادقة على الإنذار والإفراغ وللتعليل الذي تم بسطه كان صائبا ويتعين تأييده.

وحيث في الطلب الإضافي، فإنه ترتب بذمة المستأنف عليهم واجبات كرائية عن المدة من فاتح يناير 2022 الى متم يناير 2023 التي وجب عنها مبلغ مجموعه 2990,00 درهما حسب سومة شهرية قدرها 230 درهم والذي يتعين الحكم بأدائه لعدم إدلاء المستأنف عليهم بما يثبت عدم ملاءة ذمتهم منه، مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقهم في الأدنى وتحميلهم الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وغيابيا في حق المستأنف عليهم.

في الشكل: والطلب الإضافي

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

وفي الطلب الإضافي: بأداء المستأنف عليهم لفائدة المستأنفة مبلغ 2990,00 درهما مع تحديد مدة الاكراه البدني في حقهم في الأدنى وتحميلهم الصائر.