

Bail commercial : L'absence de contestation par le preneur des motifs de la mise en demeure en appel entraîne la validation de celle-ci et justifie son expulsion (CA. com. Casablanca 2023)

| Identification | | | |
|---|--|---|-------------------------------|
| Ref 63234 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 3988 |
| Date de décision 20230614 | N° de dossier 2022/8206/6054 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Résiliation du bail, Baux | | Mots clés Validation de la mise en demeure, Résiliation du bail, Procès-verbal de constat, Non-paiement de loyers, Mise en demeure, Fermeture du local, Expulsion du preneur, Effet dévolutif de l'appel, Bail commercial, Absence de contestation des motifs | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'expulsion fondée sur le défaut de paiement et la fermeture d'un local commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les effets de l'absence de contestation des motifs d'une mise en demeure. Le tribunal de commerce avait écarté la demande d'expulsion tout en condamnant le preneur au paiement des arriérés locatifs. En appel, l'intimé excipait d'une irrégularité de sa convocation en première instance, tandis que le bailleur réitérait sa demande. La cour écarte le moyen tiré du défaut de convocation, relevant des procès-verbaux d'huissier que les tentatives de notification à l'adresse du local se sont heurtées à sa fermeture constante. Statuant par l'effet dévolutif de l'appel, la cour constate que le preneur n'a formé aucune contestation sur le bien-fondé de la mise en demeure visant le non-paiement des loyers. Elle en déduit que le motif du congé est sérieux et justifié, ce qui emporte la validation de celui-ci et l'expulsion du preneur. La cour fait également droit à la demande additionnelle en paiement des loyers échus en cours d'instance, faute de preuve de leur règlement. Le jugement est par conséquent infirmé sur le rejet de la demande d'expulsion et confirmé pour le surplus de ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. في الشكل حيث لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المطعون فيه فيكون الاستئناف مستوفيا لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا و يتعين التصريح بقبوله شكلا كما أن الطلب الاضافي قدم أيضا وفق الشروط الشكلية و يكون حليفه القبول . محكمة الاستئناف حيث بسطت الطاعة اسباب استئنافها على النحو المسطر اعلاه. حيث انصب نعي المستأنفة على الحكم المستأنف في شقه المتعلق بعدم قبول طلب الافراغ معتبرة أن مقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 لم تحدد طرق ووسائل لاثبات واقعة الاستمرارية في الاغلاق و التي يمكن اثباتها بكافة الوسائل بما فيها تصريح الجوار وأن المحضر الاخباري المحرر من طرف المفوض القضائي اثبت أن المحل مغلق منذ سنتين حسب تصريح الجوار مما يفيد قطعاً استمرارية الاغلاق طيلة هذه المدة و أن المحاضر التي ينجزها المفوضون القضائيون تعتبر حجة فيما تضمنته الى أن يثبت العكس . وحيث أجابت المستأنف عليها خلال هذه المرحلة الاستئنافية بمذكرة دفعت فيها بكونها حرمت من الدفاع عن مصالحها خلال المرحلة الابتدائية و لم يتم استدعاؤها وفق الشكليات القانونية ملتزمة ارجاع الملف الى المحكمة التجارية للبت فيه طبقا للقواعد العامة للتقاضي إلا أنه بالرجوع الى الاجراءات المسطرية كما هو مضمن بمحاضر الجلسات و شواهد التسليم طي الملف الابتدائي تبين أنه تم استدعاء المستأنف عليها بجلسة 23/03/2022 و كذا جلسة 11/05/2022 و رجع الاستدعاء في كلتا المرتين بملاحظة أن المحل مغلق أثناء الانتقال اليه و حسب تصريح الجوار أن المحل مغلق منذ سنتين و تم اعادة الاستدعاء مرة أخرى لجلسة 25/01/2023 ورجع بنفس الملاحظة اعلاه ليتم اعادة استدعاؤها بواسطة البريد المضمون الذي رجع أيضا بنفس الملاحظة local fermé مما يجعل الدفع بعدم الاستدعاء بشكل قانوني مردود و أنه تفعيلاً للأثر الناشر للاستئناف فإن البين بالإطلاع على المذكرة الجوابية للمستأنف عليها خلال هذه المرحلة الاستئنافية فإنها لم تتضمن أي منازعة في شكليات الانذار و اسبابه ، كما أنها لم تتقدم بطعن بالاستئناف في الحكم القاضي في مواجهتها بالأداء كما لم تدلي بما يفند ما جاء في الانذار و محضر تبليغه ، مما يجعل الانذار الموجه اليها قصد مطالبتها بأداء الكراء عن المدة من فاتح دجنبر 2015 الى متم دجنبر 2021 مرتباً لكافة اثارته القانونية في مواجهتها و يكون السبب الوارد به صحيحاً و جدياً و بالتالي يكون المطل قائم في حقها مما يبرر الحكم عليه بالافراغ الامر الذي يناسب القول و التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الافراغ و الحكم من جديد بقبوله شكلا و موضوعاً التصريح بالمصادقة على الانذار بالافراغ المؤرخ في 03/01/2022 و تبعا لذلك الحكم بافراغها هي و من يقوم مقامهما من المحل التجاري و تأييده في الباقي . حيث إنه يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر . في الطلب الاضافي : حيث يروم الطلب الحكم على المستأنف عليها بأداء الكراء من ابريل 2022 إلى أكتوبر 2022 . و حيث أنه في غياب ما يفيد الاداء يكون الطلب وجيهاً و مبرراً و يتعين الاستجابة اليه و بالتالي الحكم على المستأنف عليها بأداء مبلغ 7000 درهم عن المدة المذكورة . و حيث يتعين تحميلها الصائر . لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنياً أنتهايا و حضورياً. في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الاضافي. في الموضوع : الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الافراغ و الحكم من جديد بقبوله شكلا و في الموضوع الحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ المؤرخ في 03/01/2022 و الحكم بافراغ المستأنف عليها هي و من يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء و تأييده في الباقي و تحميلها الصائر . في الطلب الاضافي : بأداء المستأنف عليها للمستأنفة أصالة عن نفسها و نيابة عن ابنها القاصر واجب كراء المدة من فاتح ابريل 2022 إلى متم أكتوبر 2022 ما مجموعه 7000 درهم و تحميلها الصائر .