

Bail commercial : l'action en reprise de locaux abandonnés est subordonnée à la preuve d'une fermeture ininterrompue de six mois (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65458	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5193
Date de décision 20251021	N° de dossier 2025/8225/5041	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Reprise de locaux abandonnés, Rejet de la demande, Loi 49-16, Fermeture des lieux, Constat d'huissier insuffisant, Condition de durée de six mois, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé ayant rejeté une demande de restitution de locaux commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de preuve de l'abandon des lieux par le preneur. Le premier juge avait écarté la demande du bailleur, faute de preuve suffisante. L'appelant soutenait que le procès-verbal de constat d'huissier suffisait à établir la fermeture des locaux. La cour rappelle qu'en application de l'article 32 de la loi n° 49-16, la procédure de restitution pour abandon est subordonnée à la preuve d'une fermeture ou d'un délaissement des lieux pendant une durée minimale de six mois. Elle retient qu'un procès-verbal de constat dressé à une date unique, même corroboré par des témoignages imprécis, est insuffisant à établir la continuité de l'abandon sur la période légalement requise. Faute pour le bailleur de rapporter la preuve de cette condition de durée, l'ordonnance entreprise est confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث عاب المستأنف على الأمر المطعون فيه مجانيته للصواب ملتمسا الغاء والحكم بعد التصدي وفق ما ورد بمقاله الافتتاحي.

وحيث إن مسطرة استرجاع المحلات التجارية المغلقة أو المهجورة قد خصها المشرع بمقتضيات خاصة ضمن الفصل 32 من قانون 49.16 فالزم المكري بسلوك هذه المسطرة إثبات ثلاثة أمور:

1-الإدلاء بعد الكراء

2-توجيه إنذار للمكثري من أجل الأداء

3-تعزيز الطلب بمحضر معاينة يثبت واقعة الاغلاق.

وإذا كان الطاعن قد اثبت فعلا توافر الشرطين الأولين فإنه فيما يخص الشرط الثالث والمتعلق بإثبات واقعة الاغلاق يتضح أن محضر المعاينة والاستجواب المدلى به غير مثبت للواقعة المذكورة فالمفوض القضائي انتقل بتاريخ 24/04/2024 فوجد الشقة مغلقة بالتاريخ المذكور غير معلق عليها أية لوحة للشركة وان الشهود المتسمع اليهم لم يثبتوا الواقعة المذكورة فالسيد عبد الله (ز.) لا علم له بوجود الشركة المستأنف عليها وكل ما أكده أن الشقة مفروشة وتكثري كل مرة لاشخاص فالفقرة الثالثة من الفصل 32 من قانون 49.16 نصت وجوبا على مدة ستة أشهر من الهجر أو الاغلاق وما دام الملف خال مما يفيد اثبات مدة الهجر فإن الأمر الاستعجالي لما قضى برفض الطلب يكون قد بني على اساس سليم ويتعين تأييده بعله أخرى ورد استئناف الطاعن لعدم وجاهته مع تحميله الصائر.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنيا ، انتهائيا و غيايبا

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأييد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه