

**Bail commercial : Le bailleur peut obtenir en référé la reprise du local lorsque le preneur a cessé de payer le loyer et a abandonné les lieux depuis plus de six mois (CA. com. Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 61139	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3442
<b>Date de décision</b> 20230523	<b>N° de dossier</b> 2022/8225/5308	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Reprise du local loué, Procédure de référé, Notification, Non-paiement des loyers, Loi 49-16, Constat d'huissier, Confirmation de l'ordonnance, Bail commercial, Adresse contractuelle, Abandon du local	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé autorisant un bailleur à reprendre possession de son local commercial, la cour d'appel de commerce examine les conditions de mise en œuvre de la procédure d'abandon prévue par la loi sur les baux commerciaux. Le preneur appelant contestait la régularité de la procédure, soulevant d'une part un vice de notification au motif que l'acte aurait dû lui être signifié à son domicile personnel et non au local loué, et d'autre part le défaut de fondement de l'ordonnance. La cour écarte le moyen tiré du vice de notification en retenant que la signification effectuée à l'adresse du local commercial, telle que stipulée au contrat de bail, est régulière, dès lors qu'un procès-verbal de constat d'huissier a formellement établi la fermeture des lieux. Sur le fond, la cour rappelle que les conditions de l'article 32 de la loi 49.16 sont réunies lorsque le bailleur produit un contrat de bail, une mise en demeure de payer les loyers restée infructueuse et un procès-verbal de constat d'abandon du local pour une durée de six mois. Le juge des référés était par conséquent fondé à ordonner l'ouverture du local et à autoriser sa reprise par le bailleur. L'ordonnance entreprise est en conséquence intégralement confirmée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

حيث لا دليل على تبليغ الأمر المطعون فيه للطاعن مما يكون معه استئنافه قد وقع داخل الأجل القانوني ومادام أنه مقدم كذلك وفق باقي الشروط الشكلية المتطلبه قانونا فإنه يكون حريا التصريح بقبوله من هذه الناحية.

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستأنف على الأمر المطعون فيه نقصان التعليل وخرق إجراءات التبليغ ملتصقا بإلغاءه وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليه الصائر.

وحيث خلافا لما عابه الطاعن فإن الثابت من وثائق الملف أن عنوانه في عقد الكراء يتمثل في عنوان المحل التجاري المكري المتواجد بـ [العنوان] الدار البيضاء وهو المحل الذي تم استدعاءه فيه فرجع مرجوع شهادة التسليم بملاحظة أن المحل مغلق وهي نفس الملاحظة والتي سطرها المفوض القضائي تائق (ع.) ضمن محضر المعاينة المنجز بتاريخ 14/10/2020 مما يكون معه دفعه بخرق إجراءات التبليغ وضرورة استدعاءه بعنوان سكنه الشخصي غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث من جهة أخرى، فإن الأمر المطعون فيه ورد منسجما مع مقتضيات المادة 32 من قانون 49.16 التي تعطي إمكانية للمكري في حالة توقف المكثري عن أداء الكراء وهجره للمحل المكثري إلى وجهة مجهولة لمدة ستة أشهر أن يطلب من رئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمر المستعجلة بإصدار أمر بفتح المحل والإذن باسترجاعه ومادام المستأنف عليه أدلى بالملف بعقد الكراء وإنذار لأجل أداء الكراء ومحضر معاينة يثبت واقعة الإغلاق أو الهجر فإن الأمر المستأنف قد ورد مؤسسا ويتعين تأييده ورد ما أثير من الطاعن لعدم وجاهته.

وحيث بالنظر لما آل إليه الطعن فإنه يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا، انتهائيا و حضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأييد الأمر المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.