

**Bail commercial : Le congé  
notifié au local commercial  
fermé est sans effet lorsque le  
bailleur connaît l'adresse  
personnelle du preneur (CA.  
com. Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 60887	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2889
<b>Date de décision</b> 20230427	<b>N° de dossier</b> 2023/8206/268	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Rejet de la demande d'expulsion, Paiement des loyers, Notification du congé, Loi n° 49-16, Local commercial fermé, Inefficacité de la notification, Congé, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Adresse personnelle du preneur	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une action en paiement de loyers et en résiliation de bail commercial, le tribunal de commerce avait écarté la demande faute de preuve de la relation locative. L'appelant soutenait que la qualité de locataire de l'intimé, héritier du preneur initial, était établie par une précédente décision de justice. La cour d'appel de commerce fait droit à ce moyen et retient, au visa de l'article 418 du dahir des obligations et des contrats, qu'une décision de justice antérieure peut constituer la preuve des faits qu'elle constate, en l'occurrence la transmission du bail à l'héritier. Elle écarte cependant la demande en résiliation du bail, considérant que la sommation de payer, délivrée à l'adresse du local commercial trouvé fermé, n'est pas valable dès lors que le bailleur connaissait l'adresse personnelle du preneur et que le procès-verbal de constat ne prouvait pas la fermeture continue du local au sens de l'article 26 de la loi n° 49.16. La demande en paiement des charges locatives est également rejetée, faute pour le bailleur de produire le contrat de bail stipulant cette obligation à la charge du preneur. En conséquence, la cour infirme partiellement le jugement et, statuant à nouveau, condamne le preneur au paiement des seuls arriérés locatifs.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمت الشركة العقارية ب. بواسطة دفاعها بمقال مؤدى عنه بتاريخ 10/01/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 9900 الصادر بتاريخ 18/10/2022 في الملف عدد 5603/8219/2022 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي ب " بعدم قبول الدعوى وبإبقاء الصائر على رافعته".

في الشكل:

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعنة، واعتبارا لكون الإستئناف مستوف لكافة الشروط القانونية صفة و أداء و أجلا فإنه يتعين التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه أن الشركة العقارية ب. تقدمت بواسطة نائبها بمقال لتجارية الدار البيضاء مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 02/06/2022 عرضت فيه أنها تملك العقار الكائن بالعنوان أعلاه الذي هو عبارة عن قيسارية تتكون من عدة محلات تجارية تقع ب [العنوان]، وأن المدعى عليه فهد (ر.) بصفته وريث السيدة لطيفة (ج.) يشغل منها المحل رقم 4 بالعنوان أعلاه على وجه الكراء بسومة شهرية قدرها 500,00 درهم دون دخول ضريبة النظافة، وأنه توقف عن أداء الواجبات الكرائية عن الفترة من 2016/12/01 إلى الآن دون مبرر مشروع، كما أنه أغلق المحل مند مدة وغادر لوجهة مجهولة، فوجهت له إشعارا بالأداء والإفراغ بواسطة مفوض قضائي ثبت من خلال انتقاله بتاريخ 16/12/2021 بأن المحل مغلق، وأن المدعى عليه لم يستجيب لمضمون الإنذار ويؤدي واجبات الكراء لفائدتها أو يفرغ محلها وتركه مهملا وغادر لوجهة مجهولة، لأجل ذلك التمسست الحكم على المدعى عليه السيد فهد (ر.) بأدائه لها مبلغ 33.000,00 درهم الذي يمثل الواجبات الكرائية للمحل الذي يشغله منها عن الفترة الممتدة من 2016/12/01 إلى غاية 30/05/2022 حسب سومة شهرية قدرها 500,00 درهم ومبلغ 3.300 درهم عن واجب النظافة عن نفس المدة، و تعويض عن الضرر والتعسف قدره 4000,00 درهم، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل، وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ الموجه له بتاريخ 2021/12/16 والقول بفسخ عقد الكراء الرابط معه وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن ب [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر ، و أرفقت المقال بصورة من تصريح بالسجل التجاري، و إنذار مع محضر إخباري.

و بتاريخ 18/10/2022 أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأحكام الدرجة الأولى لم تلتفت للوثائق المدلى بها التي تثبت صفتها كمالكة للعقار، و علاقتها بالمستأنف عليه كوريت ل لطيفة (ج.) المكترية الأصلية، و أنها تدلي بنسخة من عقد الكراء، و نسخة من رسم إرائة الهالكة، و نسخة من قرار استئنافي عدد 3311 الصادر بتاريخ 05/07/2019 ملف عدد 2405/8206/2019، و التمسست إلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي الحكم على المستأنف عليه بأداء مبلغ 33.000,00 درهم الواجبات واجبات كراء المدة من 2016/12/01 إلى غاية 30/05/2022 حسب سومة شهرية قدرها 500,00 درهم، ومبلغ 3.300 درهم عن واجب النظافة عن نفس المدة، و تعويض عن التماطل قدره 4000,00 درهم، و المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ بتاريخ 2021/12/16، وإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بعنوانه أعلاه تحت طائلة

غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحمله الصائر، و أرفقت مقالها بنسخة من الحكم المطعون فيه، و صورة من تصريح بالتسجيل في السجل التجاري، و صورة من رسم إرثاء مضمن بعدد 54 كناش عدد 298 بتاريخ 13/06/2018 توثيق الدار البيضاء، و صورة من قرار صادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/07/2019 عدد 3311 ملف رقم 2405/8206/2019.

وحيث أدرج الملف بجلسة 06/04/2023 و أُلقي بالملف مرجوع البريد المضمون للمستأنف عليه بملاحظة غير مطلوب و قررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 27/04/2023.

## محكمة الإستئناف

حيث تعيب الطاعنة الحكم مجانته للصواب بدعوى أن العلاقة الكرائية ثابتة بمقتضى عقد الكراء و رسم الإرثاء المدلى بهما.

و حيث صح ما نعته الطاعنة بهذا الخصوص ذلك أن الثابت من القرار الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/07/2019 عدد 3311 ملف رقم 2405/8206/2019 أنه أقر العلاقة الكرائية بين المستأنفة و المستأنف عليه الذي يعتبر خلفا عاما للمكترية الأصلية لطيفة (ج.) بمقتضى رسم الإرثاء المضمن بعدد 54 كناش عدد 298 بتاريخ 13/06/2018 توثيق الدار البيضاء، و استنادا لمقتضيات الفصل 418 من ق.ل.ع فإن الأحكام الصادرة من المحاكم المغربية والأجنبية يمكنها حتى قبل صيرورتها واجبة التنفيذ أن تكون حجة على الوقائع التي تثبتها.

و حيث إن مدة الكراء المطلوبة تمتد من 01/12/2016 إلى 30/05/2022 و يجب عنها مبلغ 33.000,00 درهم حسب مشاهرة 500,00 درهم، و بما أن الأصل في الكراء هو ملاءة الذمة إلى حين ثبوت العكس و الملف خال مما يثبت أداء الكراء عن المدة المطلوبة ، مما يستدعي الحكم على المستأنف عليه بأدائه هذه الواجبات بحسب مبلغ 33.000,00 درهم.

و حيث إن الثابت من خلال و تائق الملف أن المستأنفة و جهت للمستأنف عليه إنذارا بأداء واجبات كراء المدة من 01/12/2016 إلى 30/12/2021 بحسب مبلغ 30.500,00 درهم بعنوان المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء، و يتبين من المحضر الإخباري المؤرخ في 16/12/2021 أن المفوض القضائي وجد المحل مغلق حسب تصريح الجوار، في حين أنه طبقا لمقتضيات الفقرة الرابعة من المادة 26 من القانون رقم 49.16 فإنه " إذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل مغلقا باستمرار، جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك"، و الثابت أن المحضر الإخباري لم يبين مدة إغلاق المحل حتى تتأكد المحكمة من أنه مغلق باستمرار و ترتب الأثر القانوني على ذلك، فضلا عن ذلك فإنه يتبين من القرار الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/07/2019 عدد 3311 ملف رقم 2405/8206/2019 أن المستأنفة كانت على علم بعنوان سكن المستأنف عليه الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء ، و رغم ذلك و جهت له الإنذار بعنوان المحل التجاري المدعى فيه، مما يكون معه تبليغ الإنذار بالأداء و الإفراغ غير منتج لأي أثر و يكون التماطل غير ثابت في حقه و يتعين رفض طلب التعويض عنه ، و المصادقة على الإنذار بالإفراغ.

و حيث إنه بخصوص طلب المستأنفة واجبات النظافة بحسب مبلغ 3300,00 درهم فإنها لم تدل بعقد الكراء الذي يثبت التزام المستأنف عليه بتحمل واجبات النظافة، ذلك أنه طبقا لمقتضيات المادة 5 من القانون رقم 49.16 فإن هذه التحملات تعتبر من مشمولات الوجيبة الكرائية في حالة عدم التنصيص على الطرف الملزم بها، و يكون بالتالي هذا الطلب غير مرتكز على أساس و يتعين رده.

و حيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا حضوريا في حق المستأنفة و غيابيا في حق المستأنف عليه:  
في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع :باعتباره جزئيا و إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب أداء واجبات الكراء و الحكم من جديد بقبوله شكلا، و في الموضوع بأداء المستأنف عليه لفائدة المستأنفة مبلغ 33.000,00 درهم واجبات كراء المدة من 01/12/2016 إلى 30/05/2022 ، و رفض ما عدا ذلك و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.