

**Bail commercial : le congé pour non-paiement de loyers notifié au local fermé est sans effet lorsque le bailleur, agissant de mauvaise foi, connaît la résidence effective du preneur (CA. com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71418	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1078
<b>Date de décision</b> 20190313	<b>N° de dossier</b> 2018/8206/3948	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Prescription quinquennale, Notification, Mauvaise foi du bailleur, Loi n° 49-16, Local fermé, Invalidité du congé, Congé pour non-paiement, Bail commercial, Arriérés de loyers	
<b>Base légale</b> Article(s) : 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 391 - 399 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur, le tribunal de commerce ayant validé l'injonction de payer et condamné au paiement de l'intégralité des arriérés locatifs. L'appelant soulevait l'irrégularité de la mise en demeure, délivrée au local commercial qu'il savait clos, ainsi que la prescription quinquennale d'une partie de la créance. La cour d'appel de commerce retient que la seule constatation de la fermeture du local par un agent d'exécution est insuffisante à caractériser sa fermeture continue au sens de l'article 26 de la loi 49-16. Elle relève en outre la mauvaise foi du bailleur qui, en sa qualité d'épouse du co-preneur, ne pouvait ignorer le domicile réel du débiteur et a délibérément fait signifier l'acte à une adresse inopérante. Dès lors, la mise en demeure est privée de tout effet juridique et ne peut fonder la résiliation du bail. Faisant par ailleurs droit au moyen tiré de la prescription, la cour applique le délai quinquennal de l'article 391 du dahir des obligations et des contrats à la créance de loyers. Le jugement est donc infirmé sur la résiliation et l'expulsion, la cour rejetant ces demandes, et réformé quant au montant de la condamnation, réduit à la seule période non prescrite.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد عبد اللطيف (ن.) بواسطة دفاعه بتاريخ 19/7/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 19/12/2017 تحت عدد 13038 ملف عدد 7163/8206/2017 والقاضي في الشكل يقبول الطلب وفي الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ الموجه من طرف المدعية بتاريخ 19/5/2017 الى المدعى عليهما وإفراغها ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن برقم [العنوان] الدار البيضاء، وبإداء المدعى عليهما تضامنا لفائدة المدعية مبلغ 207705 درهم مقابل الوجيبة الكرائية عن المدة من 01/04/1998 الى غاية 30/4/2017 وشمول الحكم بالنفاذ المعجل فيما يخص اداء الوجيبة الكرائية مع تحميل المدعى عليهما الصائر وبرفض باقي الطلبات.

حيث إنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المدعية تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء تعرض فيه المدعية بواسطة نائبها أنها تملك المحل التجاري رقم [العنوان] الدار البيضاء، و أن المدعى عليهما يكتريان منها هذا المحل التجاري، بمشاهدة قدرها 915 درهم علاوة على واجب النظافة، إلا أنهما توقفا عن أداء الكراء منذ فاتح يونيو 1998، و أن المدعية بعثت إليهما إنذارا محررا في 5 ماي 2017 لأداء مبلغ 207.705,00 درهم عن كراء المدة من فاتح يونيو 1998 إلى متم أبريل 2017، داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ استلامهما تحت طائلة مقاضاتهما من أجل الأداء و التعويض و الإفراغ.

و أنه تعذر تبليغ الإنذار للمدعى عليهما لكون المحل مغلق منذ خمس عشرة سنة تقريبا من تاريخ الانتقال إليه لتبليغهما إياه كما يتضح من المحضر الإخباري المحرر بتاريخ 19/05/2017 من طرف المفوضة القضائية السيدة زهرة (ب.)، فضلا عن ذلك، ترتبت بذمة المدعى عليهما واجبات كراء ثلاث أشهر ماي و يونيو و يوليو 2017 ما قدره 2745 درهم ليصبح مجموع ما بذمتها 210.450,00 درهم الثابت من عدم أداء الكراء يعتبر سببا خطيرا يبرر إنهاء عقد الكراء، لذلك تتقدم المدعية بهذا المقال قصد مطالبتهم بأداء واجبات الكراء المتخلدة بذمتها لغاية متم يوليو 2017 و تعويضا عن المطل قدره 1550 درهم و المصادقة على الإنذار بالإفراغ المحرر بتاريخ 5 ماي 2017 الذي تعذر تبليغه إليهما بتاريخ 19/05/2017 و بالتالي إفراغهما و من يقوم مقامهما من المحل المكروى لهما.

ملتمسة المصادقة على الإنذار بالإفراغ المحرر بتاريخ 5 ماي 2017 الذي تعذر تبليغه إلى المدعى عليهما بتاريخ 19/05/2017 و الحكم بإفراغهما هما و من يقوم مقامهما و منقولتهما من المحل التجاري رقم [العنوان] الدار البيضاء تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع، و الإذن باستعمال القوة العمومية عند الاقتضاء، و بأدائهما متضامين للمدعية مبلغ 207.705,00 درهم واجبات كراء المدة من فاتح يونيو 1998 إلى متم يوليو 2017، و بأدائهما متضامين لها مبلغ 1550 درهم تعويضا عن المطل و تحميل المدعى عليهما الصائر و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه عبد اللطيف (ن.) و جاء في أسباب استئنائه، اساسا حول الطعن في اجراءات التبليغ، وان المستأنف عليها قدمت دعواها في مواجهة المستأنف بمحله التجاري والحال كونها تعلم انه مغلق والمستأنف غير مقيم به من اجل تفويت الفرصة عليه في الدفاع عن نفسه، وان الموطن الحقيقي للمستأنف يتواجد بعنوان مخالف للعنوان المضمن بالمقال حسب الثابت من شهادة سكنى المستأنف المدلى بها، وإن الغاية من تقديم المستأنف عليها لدعواها في مواجهة العارض بعنوانه المضمن بالمقال هو محاولة منها تفويت فرصة إبدائه لأوجه دفاعه، بحكم عدم تواجده بالعنوان الوارد بالمقال وبالإنذار، وإن الاستدعاءات الموجهة للعارض رجعت بعبارات مبهمه، و لا تدل على الجهة الصادرة عنها تلك الملاحظات، وأنه في حالة تعذر التبليغ توجه الاستدعاءات بالبريد المضمون مع الاشعار بالتوصل وفي حالة رجوعها بملاحظة تفيد تعذر التبليغ تعين المحكمة قيما للبحث عن المعنى بالأمر بمساعدة النيابة العامة عن طريق الضابطة القضائية، وانه عوض توجيه التبليغ بواسطة القيم للضابطة القضائية عن طريق النيابة العامة انتقل موظف من المحكمة للقيام بالإجراءات و انتهى إلى نفس عمل المفوض القضائي من خلال كون إفادته بكون المحل مغلقا ، ولم يبحث عن العارض المعنى بالتبليغ وكأن عمله إجراء معاينة للمحل وليس البحث عن المكتري، و إن المحل ليس مغلقا باستمرار كما انتهى إلى ذلك موظف قسم التنفيذ الذي أنجز إجراءات القيم بل يتردد عليه العارض باستمرار وسبب إغلاقه نزاع بين مالكي الأصل التجاري العارض والسيد (ن.) الذي يبقى زوج المستأنف عليها والتي التمسست المستأنف عليها تعيين قيم في حقه باعتباره غير معروف لديها ، كي تستصدر حكما في زمن قياسي لإيقاف إجراءات إنهاء حالة الشيعاء بين زوجها والعارض والتي كانت على وشك النهاية من خلال تنفيذ إجراءات البيع بالمزاد العلني لإنهاء حالة الشيعاء في الأصل التجاري المملوك للعارض وزوج المستأنف عليها، و إن الملف خال من محضر منجز من طرف الضابطة القضائية تحت إشراف النيابة العامة يفيد إجراء بحث عن العارض من خلال تنقيطه بواسطة رقم بطاقة تعريفية الوطنية للوصول إلى عنوانه بسهولة، و إن إجراءات التبليغ لها ارتباط بالنظام العام ويترتب عن خرقها بطلان التبليغ وإرجاع الملف إلى المحكمة مصدرته للقيام بالإجراءات بشكل سليم، كما نص على ذلك قرار الصادر بتاريخ 04/10/2005 في الملف 362/05، و إن مقتضيات الفصول 37 وما يليها من ق م م مرتبطة بالنظام العام ويترتب عن خرقها البطلان، و إن ذلك ما أكدته محكمة النقض، حاليا المجلس الأعلى سابقا من خلال قرارها عدد459 الصادر بتاريخ 06/02/2003 في الملف عدد 2060/2002 ، ويتعين تبعا لذلك التصريح ببطلان اجراءات التبليغ، مع ما يترتب عنها قانونا ، واحالة الملف على المحكمة التجارية بالدار البيضاء لتبث فيه من جديد.

أوجه الطعن بالاستئناف:

حيث إن طلب المستأنف عليها بهدف إلى الحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراج، وإنه وحسب مقتضيات المادة 26 من القانون المنظم للعلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري لمحلل مخصص لاستعمال تجاري، فان المستأنف عليها ملزمة بتوجيه إنذار للعارض وشريكه في الأصل التجاري الذي يبقى زوجها وان تمنحهما اجل 15 يوما على الأقل من تاريخ التوصل بالإنذار ، و أنه بالرغم من ثبوت عدم توصل العارض بأي إنذار رتب محكمة الدرجة الأولى عن إنذار المستأنف عليها تماطل العارض في أداء الواجبات الكرائية لفائدتها وقضت بالإفراج، و إن التماطل لا يثبت إلا في حالة الامتناع عن أداء الواجبات الكرائية بدون مبرر مقبول، و انه لم يسبق للعارض التوصل بأي إنذار من اجل الأداء ورفض الاستجابة له، مما يكون معه السبب المؤسس عليه الإنذار غير قائم ويجعل بالتالي ما انتهى إليه الحكم المستأنف في غير محله، و اشترت المستأنف عليها جدران المحل المدعى فيه، ولم تقم بإشعار العارض بهذه الواقعة بأي طريقة من الطرق المعروفة قانونا، لتحل محل المالك السابق في استحقاق الكراء، وليبلغ إلى علمه واقعة ملكيتها للمحل لتكسب أحقية التعامل معه، و إن المستأنف عليها ملزمة بإشعار العارض بتملكها للمحل المدعى فيه حتى يكون على بينة من صاحب الحق في الواجبات الكرائية سيما وانه لم يتوصل بأية مطالبة منذ تاريخ تملكها الذي لا اثر للملف على وثيقة تثبت بدايته، و إن سلوك المسطرة الحالية تمت بإيعاز من زوج المستأنف عليها شريك العارض في الأصل التجاري السيد منير (ن. ح.)، وهو الذي استخرج شهادة ملكية المحل قصد إعداد وثائق الدعوى السابقة الرامية إلى استرجاع حيازة المحل المدعى فيه سابقا، و إن الدعوى المذكورة انتهت برفض الطلب لكون العارض تعرض على المسطرة، و لكون المحل لم يكن مهجورا وإنما مغلقا للنزاعات بين مالكي الأصل التجاري، و إن المحل لم يكن مغلقا طوال المدة التي حددتها المستأنف عليها بكتابتها، وإنما تم اجراء حجر وصفي للأصل التجاري خلال سنة 2015 من طرف مصلحة التنفيذ بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء حسب محض الحجز الوصفي المدلى به ، مما تكون معه التصريحات الواردة

بمحاضر المعاينة المستدل بها غير ذات مصداقية ويتعين عدم الالتفات إليها، و إن المستأنف عليها طالبت بأداء الواجبات الكرائية منذ فاتح يونيو 1998 والحال انها لم تشر المحل إلا بتاريخ 19 فبراير 2004 ولم تدل بتاريخ تسجيلها لنفسها كمالكة بالمحافظة العقارية من خلال شهادة إيداع تثبت أحييتها في المطالبة بالواجبات الكرائية، و إنها غير محقة في المطالبة بواجبات كرائية عن الفترة السابقة لتاريخ تسجيل نفسها كمالكة للمحل المدعى فيه بالمحافظة العقارية على اعتبار أن للتسجيل اثر منشئ للحق في استخلاص الواجبات الكرائية، و إن الواجبات الكرائية السابقة لخمس سنوات من تاريخ توجيه الإنذار طالها التقادم المنصوص عليه بالفصل 391 من ق ل ع الذي جعل اكرية المباني تتفاد انطلاقا من تاريخ خمس سنوات من تاريخ حلول كل قسط، و انه ولما وجهت المستأنف عليها إنذارها بتاريخ ماي 2017 فان الواجبات الكرائية السابقة عن ماي 2012 غير مستحقة لفائدتها والتي لا تتعدى إلى غاية يوليوز 2017 56.730.00 درهم، مما يكون ما انتهى إليه الحكم المستأنف بإلزام العارض بأداء مبلغ 207705.00 درهم تضامنا مع السيد (ن. ح.) لفائدة المستأنف عليها في غير محله ويتعين حصره في مبلغ 56.730.00 درهم كواجبات كرائية عن الفترة الممتدة من ماي 2012 إلى متم يوليوز 2017، ملتصقا الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب مع الحكم بتحميل المستأنف عليها الصائر، و ارفق المقال بنسخة من الحكم المستأنف ونسخة من شهادة ملكية ونسخة من محضر حجز وصفي ونسخة من اعلام بفتح محل ونسخة من محضر تعليق ونسخة قرار صادر عن المحكمة.

بناء على مذكرة جواب المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 24/10/2018 جاء فيها ان المستأنف طعن في اجراءات مقاضاته بعنوانه بالمحل المكروى له، موضحا بانه محل مغلق ولا يقيم فيه ويتخذ موطنه في عنوان اخر وان استدعاءه هناك كان بغرض حرمانه من الدفاع عن نفسه ، ورجعت الإستدعاء الموجهة اليه بعبارات مبهمه ، وان القيم المنصب عليه لم يستعن بالضابطة القضائية في البحث واكتفى بإيراد ملاحظة المحل مغلق باستمرار في حين انه يتردد عليه باستمرار واغلق بسبب نزاعه مع شريكه، ملتصقا التصريح ببطلان التبليغ، والثابت ان اقرار المستأنف بان المحل المكروى له مغلق ولا يتواجد به وهي نفس ملاحظة المفوض القضائي والقيم، وبالتالي فاجراءات استدعائه كانت سليمة ، علما بان من بين الوثائق المدلى بها ابتدائيا من طرف العارض شهادة السيد ليس المقاطعة الذي يشهد فيها بان المحل مغلق منذ سنة 1994 ومحاضر معاينة تثبت اغلاقه منذ 15 سنة ، وهذا ان المستأنف الذي طعن بالإستئناف في نفس يوم تعليق الحكم المستأنف بلوحة الإعلانات بالمحكمة التجارية، لم يحصل له أي ضرر كما انه لم يطلب ضمن منطوق مقاله الإستئنافي بطلان الإجراءات وارجاع الملف الى المحكمة مصدرته، لذلك فالطعن في اجراءات التبليغ غير مؤسس وحليف الرفض، وان الطاعن عاب على الحكم الإبتدائي مصادقته على انذار لم يتوصل به والحكم عليه بجميع الكراء المطالب به رغم تقادم جزء منه، لكن ومن جهة ان الثابت ان المحل موضوع النزاع مغلق باستمرار باقرار المستأنف وبلغ الإنذار اليه وفقا لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 16-49 التي نصت على ذلك، وبالتالي يعتبر في حكم المبلغ بالإنذار ، ومن جهة ثانية فالمستأنف كان عالما بشراء العارضة المحل المكروى له وقد سبق له ان استأنف امرا قضائيا قضى باسترجاعها حيازة هذا الأخير المغلق باستمرار كما يتضح من مقال استئنافه المحرر بتاريخ 28/12/2012 المرفقة بنسخة منه بهذه المذكرة، وبالتالي كان عليه اداء الكراء المتخذ بذمته ولا يحول دون استحقاقه كاملا اغلاق المحل باستمرار منذ ازيد من 15 سنة بفعله شخصيا، وان العارضة التي حلت محل من اشترت منها المحل المكروى للمستأنف محقة في استيفاء الكراء عن طريق الحلول، ويتضح جليا ان اسباب الإستئناف غير مرتكزة على اساس وليس من اشنها تغيير منطوق الحكم المستأنف، ملتصقا تأييد الحكم المستأنف وبتحميل المستأنف الصائر، و ارفقت المذكرة بصورة شهادة ادارية واعلان قضائي وصورة من مقال استئنافي.

بناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 28/11/2018 جاء فيها ان المستأنف خصص بمقاله الإستئنافي حيزا مستقلا للطعن في اجراءات التبليغ والتمس التصريح ببطلانه واحالة الملف من جديد على المحكمة التجارية للبت فيه من جديد مما يكون معه الدفع بعدم طعنه في اجراءات التبليغ في غير محله ويتعين عدم الإلتفات اليه، وان الدفع بعدم تضرر العارض من احترام اجراءات التبليغ ومن البحث عليه عن طريق النيابة العامة بمساعدة الضابطة القضائية التي تنجز محضرا في الموضوع يجعل الإجراءات المرتبطة بالنظام العام باطلة، كما ان درجات التقاضي من النظام العام والعارض حرم من الدرجة الإبتدائية وهذا اكبر ضرر اصابه، مما يكون معه الدفع بعدم تضرره في غير محله ويتعين عدم الإلتفات اليه، وان دعوى المستأنف عليها مبنية عن سوء النية اذ انتظرت الى غاية تمام اجراءات الخروج من حالة الشيع وتعيين تاريخ البيع لإنهاء حالة الشيع بين العارض وزوجها السيد منير (ن).

ح. الذي اعتمدت شهادة الملكية المسحوبة من المحافظة العقارية باسمه، لتتقدم بدعوى الإفراغ الحالية لعرقلة سير المسطرة المذكورة مما تكون معه واقعة اغلاق المحل مختلفة ومختلة لصرف النظر عن النزاع القائم بين العارض وشريكه في الأصل التجاري التي اجرت على المحل المنصب عليه عدة خبرات لتقويم عناصره في السنين الأخيرة، وانه بخصوص اعتبار العارض في حكم المبلغ بالإندار فهو الأخر زعم ينطوي عن سوء نية ان لو كانت المستأنف عليها تنوي تبليغ الإندار لبلغه لزوجها شريك العارض في الأصل التجاري الذي تعرف محل اقامته وتشاهده صباح مساء وانتهى الأمر، لكن انتظار تعيين تاريخ جلسة البيع لإنهاء حالة الشيعاء بين العارض وزوج المستأنف عليها لتوجيه الإندار لمحل اغلق بفعل نزاع بين الشركاء والقول بان الإندار منتج لأثاره فيه مجافاة للحقيقة ومخالفة لقواعد الفصل 5 من ق.م.م الذي يوجب ان يكون التقاضي بحسن نية، وان العارض لم يتوصل باي انذار ولم يتوصل باشعار صحيح صادر عن المستأنف عليها بكونها اصبحت مالكة لجردان المحل الا بمناسبة سلوكها لمسطرة الإسترجاع لما عثر على الإعلان المعلق باسمها سلك المسطرة في مواجهتها اما اعلامه بشأن تملكها فلا وجود لما يثبته، وانه لولا تردد العارض على المحل المدعى فيه لنجحت المستأنف عليها في استرجاعه من خلال المسطرة المذكورة التي لا تحتاج لإندار حين سلكتها قبل صدور القانون الجديد للكراء مما يكون معه اعتبار العارض في المتصل بالإندار في غير محله، والن الكراء مطلوب لا محمول والعارض لم يتوصل بمطالبة صحيحة واستنكف عن اداء الواجبات الكرائية في حينها، كما ان المستأنف عليها غير محقة في المطالبة بواجبات سابقة لتاريخ شرائها بدو حلولها محل مالك السابق كما انها غير محقة في المبالغ التي طالها التقادم، والعارض على اتم الإستعداد لأداء الواجبات التي لم يطالها التقادم، ملتصقا رد مزاعم المستأنف عليها والحكم وفق دفع العارض لجديتها.

بناء على مذكرة رد المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسته 26/12/2018 جاء فيها ان انها تؤكد جوابها السابق وتضيف ان العلاقة الكرائية التي تربطها بالمستأنف وشريكه مستقلة عن الرابطة الزوجية، وربما لا يعرف المستأنف طبيعة علاقة العارضة بزوجها في اطار الرابطة الزوجية ولا يمكنه ان يستغل ظروفها لا علاقة له بها وهي ذات طبيعة شخصية بين طرفيها، وان مقتضيات الفصل 26 من القانون رقم 16-49 صريحة وواضحة وتنطبق على النازلة لا سيما وان المستأنف اقر في مقاله الإستئنافي باغلاق المحل موضوع النزاع وهي الواقعة الثابتة بحجج لم ينازع فيها، ملتصقا بالحكم وفق جميع محرراتها.

و بناء على إدراج الملف بجلسات علنية آخرها جلسته 27/02/2019 حضرها دفاع الطرفين رجوع البريد في حق المطلوب حضوره بملاحظة الرجوع إلى المرسل فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 13/03/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنائه تبعا لما سطر اعلاه.

حيث انه من ضمن ما تمسك به الطاعن من اسباب استئنائه هو انه لم يتوصل باي انذار وأن سلوك مسطرة الإفراغ كان بايعاز من طرف زوج المستأنف عليها شريك المستأنف في الأصل التجاري الثابت من شهادة الملكية المستدل بها في مسطرة استرجاع المحل.

حيث انه بالرجوع الى الملف الإبتدائي يتبين ان محضر تبليغ الإندار تضمن ملاحظة" المحل مغلق اثناء انتقالنا اليه" حسب ما صرحت به السيدة المفوضة القضائية وازافت ان المحل مغلق منذ 15 سنة حسب تصريح الجوار.

حيث ان المادة 26 من قانون 16-49 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للإستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي نصت كالاتي " ان تعذر تبليغ الإندار بالإفراغ لكون المحل مغلقا باستمرار جاز للمكري اقامة دعوى المصادقة على الإندار أي ان المشرع في هذه المادة لم يقتصر التنصيص على أن يكون المحل مغلقا بل اضاف عبارة باستمرار وللانتقال الى المحل ومعاينة انه مغلق غير كاف للقول بان المحل مغلق باستمرار وان تصريح الجوار لا تأثير له في النازلة فالمكزية أي المستأنف عليها في النازلة هي زوجة احد المكترين المالكين على الشيعاء في الأصل التجاري فمن جهة ان هذا الأخير في نزاع مع المستأنف بدليل صدور حكم ببيع الأصل التجاري موضوع النزاع عن طريق المزاد العلني والذي أيد استئنافيا بمقتضى القرار الإستئنافي الصادر بتاريخ 24/02/2014 وبما انها تعلم بان المحل مغلق خاصة وان احد المكترين كما سبق ذكره هو زوج المستأنف عليها فكان عليها ان تشعر المستأنف بمحل اقامته

وبما ان احد المكتريين هو زوجها فهي تعلم بوجوده وكان عليها كذلك ان تشعره بمحل سكناه وهو ما ينم على سوء نية المكريه التي تعدت تبليغ الإنذار الى المستأنف في المحل موضوع النزاع وبالتالي تكون ما تمسك به المستأنف بهذا الخصوص جدي ولهذا السبب فان الإنذار موضوع النزاع لا يمكن أن يرتب أي اثار قانونية ويتعين الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإنذار بالإفراغ الموجه بتاريخ 9/5/2017 ومن افراغ والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي مع حصر اداء الكراء فقط عن المدة المتراوحة ما بين ماي 2012 الى متم ما قضى به الحكم المستأنف أي لغاية 30/4/2017 وجب فيه مبلغ 54900 درهم حسب مشاهرة قدرها 915 درهم ويكون ما تمسك به المستأنف من تقادم له ما يبرره لأن المدة السابقة عن شهر ماي 2012 تكون قد تقادمت اعمالا لمقتضيات المادة 391 من ق.ل.ع.

حيث ان القول بان المحل مغلق باستمرار بفعل المستأنف هو قول مردود على اعتبار انه لا يوجد في الملف ما يفيد ذلك ومن ادعى شيئا وجب عليه اثباته عملا بمقتضيات الفصل 399 من ق.ل.ع المستمد من القاعدة الفقهية " البينة على من ادعى " فضلا ان الأمر الإستعجالي المستدل به من طرف المستأنف عليها والقاضي باسترجاع المستأنف عليها لمحله التجاري قد تم الغاؤه من طرف هذه المحكمة بمقتضى القرار الإستئنافي الصادر بتاريخ 8/5/2013 لكون واقعة الهجر المؤسس عليها الإنذار السابق غير قائمة، وبالتالي فهذا الأمر اصبح في حكم العدم لإلغائه من طرف محكمة الإستئناف التجارية بالبيضاء.

لهذه الأسباب

تصرح وهي ثبت انتهائيا وعلنيا وغيايبا في حق المطلوب حضوره.

في الشكل:

في الموضوع: بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الانذار الموجه للمستأنف بتاريخ 9/5/2017 و من افراغ و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي مع تعديله وذلك بحصر اداء الكراء في مبلغ 54900 درهم عن المدة المتراوحة ما بين فاتح ماي 2012 الى متم ابريل 2017 حسب مشاهرة قدرها 915 درهم وجعل الصائر بالنسبة.