

Bail commercial : L'ouverture du local loué et la restitution de sa possession au bailleur sont justifiées par la preuve de sa fermeture continue pendant plus de six mois

Identification			
Ref 43453	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 560
Date de décision 19/03/2025	N° de dossier 2025/8225/369	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Référé, Récupération du local, Preuve, Loi 49-16, Défaut de paiement, Bail commercial, Abandon de local	
Base légale Article(s) : 32 - 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) : 19 - Dahir n° 1-97-65 du 4 kaada 1417 (12 février 1997) portant promulgation de la loi n° 53-95 instituant des juridictions de commerce Article(s) : 328 - 429 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Par un arrêt infirmatif, la Cour d'appel de commerce a jugé que la demande du bailleur visant à la réouverture et à la reprise de possession d'un local commercial est fondée dès lors que l'abandon des lieux par le preneur est établi. La preuve de cet abandon, qui doit être constaté pour une durée d'au moins six mois conformément aux dispositions de la loi n° 49.16 relative aux baux commerciaux, peut être rapportée par un faisceau d'indices concordants. Constituent de tels indices un procès-verbal de constat d'huissier, un avis de retour d'une mise en demeure pour cause de fermeture, ainsi qu'un rapport de l'autorité administrative compétente attestant de la fermeture effective pour la durée légale requise. La réunion de ces éléments, même si certains sont produits pour la première fois en appel, suffit à caractériser la situation justifiant la restitution du bien au bailleur et entraîne l'annulation de l'ordonnance de référé du Tribunal de commerce qui avait initialement rejeté la demande.

Texte intégral

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش / قرار / 560 / 2025/03/19 / 2025/8225/369

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف. وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف. واستدعاء الطرفين لجلسة 2025/03/12 وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية. وبعد المداولة طبقا للقانون

****في الشكل****: حيث انه بمقتضى مقال مسجل مؤدى عنه بتاريخ 2025/02/28 استأنفت شركة (ش.م.ع.ن.ا.) الامر الاستعجالي رقم 152 الصادر عن السيدة نائبة رئيس المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش بتاريخ 2025/02/12 في الملف رقم 2024/8116/1408 والقاضي برفض الطلب وتحميل المدعية الصائر. حيث قدم الاستئناف بصفة نظامية فكان مقبولا شكلا.

****في الموضوع****: يستفاد من أوراق الملف ان المدعية شركة (ش.م.ع.ن.ا.) تقدمت بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 2024/12/20 تعرض فيه أنها أكرت للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بـ(...). بسومة كرائية شهرية قدره 20.000 دهم. وأن المدعى عليها توقفت عن أداء واجبات الكراء منذ شتنبر 2023 وتعذر تبليغها بالإنداز بالأداء بسبب اغلاق المحل. وغادرت الى وجهة مجهولة وتركت المحل مغلقا منذ ازيد من سنة. لذلك فهي تلتمس الأمر بفتح المحل. وأدلت بنسخة من عقد كراء، محضر معاينة، محضر اخباري، وانذار بالأداء والافراغ.

وبعد الأمر بإجراء بحث وانتظار نتيجته، تم حجز الملف للتأمل فصدر الأمر الاستعجالي المطعون فيه. وقد استأنفته الطاعنة شركة (ش.م.ع.ن.ا.) وبعد عرض موجز الوقائع ركزت استئنافها في كون الأمر المطعون جانب الصواب لعدم انتظار جواب السلطة المحلية. واكتفائه بجواب الامن الولائي مراكش الذي اشار الى تعذر الوصول الى المحل. وان البحث الي قامت به السلطة المحلية والمدلى به بالملف بعد صدور الأمر المستأنف أكد واقعة اغلاق المحل لمدة تفوق ستة اشهر. لذلك فإنها تلتمس الغاء الامر المستأنف والحكم من جديد وفق الطلب. وأدلت بنسخة من الأمر المستأنف.

وادرجت القضية بجلسة 2025/03/12 حضر خلالها نائب المستأنفة ورجع استدعاء المستأنف عليها بأنها مجهولة بالعنوان. فتقرر حجز القضية للمداولة بجلسة 2025/03/19.

محكمة الاستئناف

حيث ثبت من الاطلاع على وثائق الملف ان المستأنفة وجهت إنذارا بأداء واجبات الكراء للمستأنف عليها بعنوانها الكائن بمقرها الاجتماعي الوارد بعقد الكراء ، ورجع تبليغه بتاريخ 2024/10/01 بملاحظة ان العنوان مغلق بعد التردد عليه. وثبت من محضر المعاينة المنجز بتاريخ 2024/12/18 من قبل المفوضة القضائية السيدة رشيدة (ه.) انها عاينت المحل مغلقا. كما ثبت من البحث المنجز من قبل الباشا رئيس الدائرة الحضرية بالمحاميد بتاريخ 2025/02/18 المدلى به بالملف بعد صدور الامر المستأنف انه يشير الى أن المحل مغلق منذ ازيد من ستة اشهر، وبذلك فإن واقعة إغلاق المحل تكون ثابتة وفق ما تنص عليه المادة 32 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي. مما يكون معه الطلب مبررا. وتبعا لما ذكر يتعين الغاء الامر المستأنف والحكم من جديد بفتح المحل وارجاع حيازته للمستأنفة.

****لهذه الأسباب****

فإن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش تصرح وهي تبت علينا انتهائيا وغيابيا:

****في الشكل**** : بقبول الاستئناف

****في الجوهر**** : بإلغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد بفتح المحل التجاري الكائن بـ(...). وارجاع حيازته للمستأنفة وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

المستشار المقرر

كاتب الضبط

Version française de la décision

Vu le rapport du conseiller rapporteur, dont la lecture a été omise avec l'accord du président et sans opposition des parties.

Les parties ayant été convoquées à l'audience du 12/03/2025.

En application des dispositions de l'article 19 de la loi relative aux tribunaux de commerce et des articles 328 et suivants, et 429 du Code de procédure civile.

Après délibérations conformément à la loi.

En la forme : Attendu que, par requête enregistrée et timbrée le 28/02/2025, la société (CH.M.A.N.A.) a interjeté appel de l'ordonnance de référé n° 152 rendue par Madame la Vice-Présidente du Tribunal de commerce de Marrakech le 12/02/2025 dans l'affaire n° 2024/8116/1408, ordonnance ayant rejeté la demande et mis les dépens à la charge de la demanderesse.

Attendu que l'appel a été interjeté dans les formes, il est donc recevable en la forme.

Au fond : Il ressort des pièces du dossier que la demanderesse, la société (CH.M.A.N.A.), a déposé une requête en référé enregistrée et timbrée le 20/12/2024, dans laquelle elle expose avoir loué à la défenderesse le local commercial situé à (...), moyennant un loyer mensuel de 20.000 dirhams. Que la défenderesse a cessé de payer les loyers depuis septembre 2023 et qu'il a été impossible de lui notifier la mise en demeure de payer en raison de la fermeture du local. Qu'elle a quitté les lieux pour une destination inconnue et a laissé le local fermé depuis plus d'un an. Par conséquent, elle sollicite qu'il soit ordonné l'ouverture du local. Elle a produit une copie du contrat de bail, un procès-verbal de constat, un procès-verbal d'information et une mise en demeure de payer et d'évacuer les lieux.

Après qu'il a été ordonné une enquête et en attendant son résultat, le dossier a été mis en délibéré, ce qui a conduit à l'ordonnance de référé attaquée.

La requérante, la société (CH.M.A.N.A.), en a interjeté appel et, après un bref exposé des faits, a axé son appel sur le fait que l'ordonnance attaquée est erronée en ce qu'elle n'a pas attendu la réponse de l'autorité locale. Et qu'elle s'est contentée de la réponse de la Sûreté de la Wilaya de Marrakech, qui a

indiqué qu'il était impossible d'accéder au local. Et que l'enquête menée par l'autorité locale et produite au dossier après le prononcé de l'ordonnance attaquée a confirmé la fermeture du local depuis plus de six mois. Par conséquent, elle sollicite l'annulation de l'ordonnance attaquée et le jugement à nouveau conformément à la demande. Elle a produit une copie de l'ordonnance attaquée.

L'affaire a été inscrite au rôle de l'audience du 12/03/2025, au cours de laquelle le représentant de l'appelante était présent et la convocation de l'intimée est revenue avec la mention qu'elle était inconnue à l'adresse indiquée. Il a donc été décidé de mettre l'affaire en délibéré pour l'audience du 19/03/2025.

Cour d'appel

Attendu qu'il ressort de l'examen des pièces du dossier que l'appelante a adressé une mise en demeure de payer les loyers à l'intimée à son adresse, située à son siège social indiqué dans le contrat de bail, et que sa notification est revenue le 01/10/2024 avec la mention que l'adresse était fermée après s'y être rendu. Et qu'il ressort du procès-verbal de constat établi le 18/12/2024 par l'huissier de justice, Madame Rachida (H.), qu'elle a constaté que le local était fermé. Il ressort également de l'enquête menée par le Pacha, chef de la circonscription urbaine d'Al Mahamid, en date du 18/02/2025, produite au dossier après le prononcé de l'ordonnance attaquée, qu'elle indique que le local est fermé depuis plus de six mois, et que la fermeture du local est donc établie conformément à l'article 32 de la loi n° 49.16 relative au bail des immeubles et des locaux affectés à usage commercial, industriel ou artisanal. Ce qui justifie la demande. Par conséquent, il convient d'annuler l'ordonnance attaquée et de statuer à nouveau en ordonnant l'ouverture du local et la restitution de sa possession à l'appelante.

Par ces motifs

La Cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant publiquement, définitivement et par défaut :

En la forme : Déclare l'appel recevable.

Au fond : Annule l'ordonnance attaquée et statue à nouveau en ordonnant l'ouverture du local commercial situé à (...) et la restitution de sa possession à l'appelante, et met les dépens à la charge de l'intimée.

Ainsi rendu et prononcé le jour, mois et an ci-dessus par la même formation qui a participé aux débats.

Le conseiller rapporteur

Le greffier