

**Bail commercial : pour établir la
fermeture continue du local, le
procès-verbal de l'huissier de
justice doit préciser le nombre et
les dates de ses visites
infructueuses (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64393	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4453
Date de décision 20221012	N° de dossier 2022/8206/1447	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés Résiliation du bail, Rejet de la demande d'éviction, Procès-verbal de constat, Notification, Loi n° 49-16, Huissier de justice, Fermeture continue du local, Congé, Charge de la preuve, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande de résiliation de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de validité de la notification d'une sommation en cas de fermeture du local. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande de résiliation et d'expulsion au motif que le bailleur n'avait pas produit la mise en demeure préalable.

L'appelant soutenait que le premier juge avait omis d'examiner la sommation, régulièrement produite aux débats, et que la fermeture continue du local justifiait de prononcer la résiliation. La cour d'appel de commerce, par substitution de motifs, retient que la preuve de la fermeture continue du local n'est pas rapportée.

La cour juge que le procès-verbal de l'agent d'exécution se bornant à mentionner que le local était fermé lors de plusieurs visites, sans en préciser le nombre ni les dates, ne permet pas de caractériser la continuité de la fermeture. Dès lors, la cour considère que la notification de la sommation est irrégulière et ne peut valablement mettre le preneur en demeure, condition nécessaire à la résiliation du bail.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد احمد (ش.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 25/01/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 2000 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 04/05/2021 في الملف عدد 1454/8207/2019 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب عدا الشق المتعلق بالفسخ و الإفراغ و في الموضوع بآداء المدعى عليهما ورثة المرحوم محمد (ب.) وهم سعيد (ب.)، عبد الرزاق (ب.)، فاطمة (ب.) لفائدة المدعي احمد (ش.) مبلغ 17.400.00 درهم الممثل لواجبات الكراء عن الفترة الممتدة من فاتح يونيو 2011 الى فاتح غشت 2018 مع النفاذ المعجل مع الإكراه البدني في الأدنى عند عدم الأداء و تحمیل المدعى عليهم الصائر .

حيث أنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف فيكون المقال الاستئنافي مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا و يتعين التصريح بقبوله شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد احمد (ش.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤداة عنه الرسوم القضائية تاريخ 09/04/2019 و الذي عرض من خلاله أنه يمتلك الدكان المستخرج من المنزل رقم 2 زنقة [العنوان]، سلا، وسبق لوالده المرحوم أن اكراه للمدعى عليه بسومة شهرية قدرها 200 درهم، وأن العارض أصبح هو المالك الجديد بعد وفاة مورثه و تنازل باقي الورثة لمصلحته و أن المدعى عليهم لم يؤدوا واجبات الكراء منذ فاتح يونيو 2011 إلى فاتح غشت 2018 بما مجموعه 22.000 درهم، وأن المفوض القضائي حرر محضرا مؤرخا في 11/10/2018 بكون المحل مغلقا بعد التردد عليه عدة مرات، و قد ضمن الإنذار أجل 15 يوما للأداء، لأجله يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار و أداء المدعى عليهم لفائدته مبلغ 22.000 درهم من قبل واجبات الكراء عن المدة المتراوحة من فاتح يونيو 2011 إلى فاتح غشت 2018 مع فسخ العلاقة الكرائية و إفراغ المدعى عليهم من المحل الكائن بالدكان المستخرج من المنزل رقم 2 زنقة [العنوان]، سلا محل الصناعة- هو أو من يقوم مقامهم أو بإذهم و ذلك تماشيا مع الفقرة الخامسة من المادة 26 من قانون 49.16 و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد الإكراه البدني في الأقصى و تحمیل المدعى عليهم الصائر .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى حول فساد التعليل الموازي لانعدامه و خرق حقوق الدفاع أنه يعاب على الحكم المطعون فيه انه جاء منعدم التعليل ، وأن الحكم المطعون فيه قضى بعدم قبول الطلب المتعلق بفسخ العلاقة الكرائية و إفراغ المستأنف عليهم من المحل موضوع الدعوى ، وأسس حكمه هذا على عدم ادلاء العارض بالإنذار بالإفراغ حيث جاء في حيثياته " وأن المحكمة للمصادقة على الانذار بالإفراغ يتعين أن يدلي المكري بنص الإنذار حتى يتسنى لها مراقبة شكلياته..... وهو مالم يتم مما يبقى

مع طلب المصادقة على الإنذار مختلاويرتب عدم قبولهما " لكن بالرجوع الى وثائق الملف يتضح أن العارض قد سبق وادلى بنسخة من الإنذار المراد التصديق عليه بمجرد انذاره من طرف المحكمة وأدلى به بواسطة مذكرة الإدلاء بوثيقة مؤشر عليها من طرف كتابة الضبط - شعبة الموضوع - بالمحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20 مايو 2019 لجلسة 2019/05/23 وأن عدم اطلاع المحكمة على وثائق مؤثرة وحاسمة في الدعوى دون فحص واستبيان لهذه الوثائق بل وان تقضي بحكمها المشار اليه اعلاه بناء على تخلف العارض عن الادلاء بالإنذار يجعل حكمها معيبا وفاسدا من حيث التعليل الموازي لانعدامه ، مما يستدعي الغاؤه وهو ما ستتصدى له محكمة الاستئناف كما أن الحكم المستأنف جاء خارقا لحقوق الدفاع بشكل سافر ذلك ان العارض قد سبق وادلى بنسخة من الانذار الموجه للمستأنف عليهم والذي يبنى على سبب جدي للإفراغ وللمصادقة على الانذار المذكور اعلاه، اعمالا للفقرة 5 من المادة 26 من القانون رقم 49.16 بعد اشعاره من طرف المحكمة بتاريخ 2019/05/20 وأن اغفال وعدم الجواب على دفع او وثيقة اثارها الدفاع لا سيما وان المذكرة المرفقة مؤشر عليها من قبل كتابة الضبط مما يوثق بضمها الى الملف هو بمثابة خرق ومس بحقوق الدفاع وهذرا للوقت ومصاريه زائدة علما أن المدعى عليهم قد تخلفوا عن الحضور بالرغم من محاولة تبليغهم بالإنذار وتردد المفوض القضائي على المحل لعدة مرات دون جدوى و تعيين قيم في حقهم وأنه من الثابت أن العارض قد اسس طلبه الرامي بالمصادقة على الانذار بعد انصرام الاجل المحدد فيه على سبب جدي ووجيه علما أن المستأنف عليهم تعذر تبليغهم بنص الانذار بعد تردد المفوض القضائي على المحل الذي كان مغلقا باستمرار استنادا الى الفقرة 5 من المادة 26 من القانون المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي التي تنص على ما يلي " اذا تعذر تبليغ الانذار بالإفراغ لكون المحل مغلقا باستمرار ، جاز للمكري اقامة دعوى المصادقة على الانذار بعد مرور الأجل المحدد في الانذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك" وأن العارض جاء طلبه مقيدا وملتزما بهذه المقتضيات المنصوص عليها، علما أن الحكم الابتدائي قد قضى له بأداء مبلغ 17400.00 درهم المتعلقة بأداء واجبات الكراء المتخلدة بذمة المستأنف عليهم دون فسخ العلاقة الكرائية وافراغ المحل موضوع النازلة وتبعاً لذلك فان الحكم المستأنف جاء سيء التعليل المنزل منزلة انعدامه وخارقا لحقوق الدفاع بشكل واضح خصوصا في الشق المتعلق بفسخ العلاقة الكرائية والافراغ ، ملتصقا بقبول المقال شكلا وموضوعا الغاء الحكم الابتدائي رقم 2000 الصادر بتاريخ 2021/05/04 عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف التجاري عدد 2019/8207/1454 جزئيا فيما قضى به في الشق المتعلق بعدم قبول الفسخ والإفراغ مع تأييده في الباقي وبعد التصدي الحكم بما جاء في المقال الافتتاحي للعارض وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة حكم عادية وأصل مذكرة الادلاء بوثيقة مرفقة بالإنذار مؤشر عليها.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 05/10/2022 ألقى بالملف مرجوع البريد بملاحظة غير مطالب به ، فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 12/10/2022

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه .

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف نقصان التعليل الموازي لانعدامه و خرق حقوق الدفاع على اعتبار أنه سبق الادلاء بنسخة الانذار المطلوب المصادقة عليه بعد إنذاره من طرف المحكمة بواسطة مذكرة الإدلاء بوثيقة مؤشر عليها في 20/05/2019 لجلسة 23/05/2019 و أن المدعى عليهم تخلفوا عن الحضور بالرغم من محاولة تبليغهم بالإنذار و تردد المفوض القضائي على المحل لعدة مرات دون جدوى إلا أن الأمر خلاف ذلك إذ أن الثابت بالرجوع إلى وثائق الملف و خاصة محضر إخباري المتعلق بتبليغ الانذار موضوع الدعوى المؤرخ في 11/10/2018 تبين أنه تضمن ملاحظة المحل مغلق بعد التردد عليه عدة مرات دون أن يتم تحديد عدد مرات زيارة المحل و تواريخها بشكل دقيق حتى يمكن القول باستمرارية الإغلاق لهذا المحل ، مما يبقى معه تبليغ الإنذار غير مرتب لأثر التماطل في حق المستأنف عليهم المبرر للإفراغ ، مما يناسب التصريح بتأييد الحكم المستأنف بالعللة الواردة أعلاه .

حيث أنه يتعين إبقاء الصائر على المستأنف .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهايا و غيابيا .

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنف .