

La résiliation d'un bail commercial pour fermeture du local exige la preuve d'une fermeture continue de deux ans antérieure à la notification de l'injonction (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67915	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5552
Date de décision 20211117	N° de dossier 2021/8206/1805	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Preuve, Perte du fonds de commerce, Loi 49-16, Injonction d'éviction, Fermeture du local, Délai de deux ans, Condition de fermeture continue, Bail commercial, Annulation du jugement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant validé un congé pour cause de fermeture du local et ordonné l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce examine les conditions légales de la résiliation du bail commercial. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en se fondant sur la fermeture prolongée du fonds de commerce. La cour rappelle qu'en application de l'article 8 de la loi 49.16, la perte du fonds de commerce pour défaut d'exploitation suppose une fermeture ininterrompue du local pendant une durée de deux ans précédant la délivrance du congé. Or, la cour constate que la période écoulée entre la date de cessation de la consommation d'électricité, retenue comme indice de fermeture, et la date du congé est inférieure au délai légal de deux ans. La cour relève en outre que la perception des loyers par le bailleur postérieurement à la délivrance du congé est incompatible avec la thèse de l'abandon du local. Le jugement entrepris est donc infirmé et la demande d'éviction rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 23/03/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/01/2021 في الملف عدد 188/8219/2020 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى، في الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ الذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 12/06/2019 وبإفراغ المكتري هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 08/03/2021 وبادر إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي للدعوى تعرض من خلاله أنها قامت ببراء المحل الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء بمشاهدة قدرها 140 درهم للمدعى عليه والذي هجره لمدة 20 سنة إذ وجهت إليه إنذارا من أجل الإفراغ بسبب الإغلاق بواسطة المفوضة القضائية والتي وجدت المحل مغلقا بتاريخ المرور في 31/05/2019 وتركت له إشعارا بالمرور ليحضر إلى مكتبها ويبلغ بالإنذار بتاريخ 12/06/2019.

ملتزمة التصريح بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ بسبب الإغلاق المبلغ إلى المدعى عليه بتاريخ 12/06/2019 والحكم بإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل موضوع النزاع.

وأرفقت مقالها بإنذار مع محضر تبليغه وصورة من شهادة ملكية.

وبعد جواب المدعى عليه بواسطة نائبه أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعن في إستئنافه للحكم المذكور على كون المستأنف عليها تتناقض في إدعاءاتها بكون المحل مغلق منذ 20 سنة ومرة أخرى تدعي مدة 30 سنة وأنها لم تقم بشراء المحل إلا سنة 2009 واستمرت في قبض واجبات الكراء وتسليم التواصيل الكرائية، وأن محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي السيد رضوان (ز.) تضمن كون المحل مغلق بتاريخ 12/12/2019 دون تحديد مدة الإغلاق والتي يجب أن تكون بصفة مستمرة لمدة سنتين سيما أن العارض أدلى بإشهادات صادرة عن زبناء المحل تفيد تردهم على المحل المذكور سنتي 2018 و2019 لشراء مواد التصوير وكذا محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي السيد محمد (ب.) الذي أكد واقعة فتح المحل فضلا على توصل العارض بالإنذار بتاريخ 31/12/2020 وأن عدم أداء استهلاك الكهرباء لا علاقة له بواقعة فتح المحل أو إغلاقه.

ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب.

وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ، وإشهادين وصورة من إنذار.

وبناء على إدلاء نائب المستشارف عليها بمذكرة جوابية أوضحت العارضة من خلالها أن واقعة الإغلاق تعتبر واقعة مادية يمكن إثباتها بجميع الوسائل بما فيها شهادة الشهود، وأن محضر المعاينة المستدل به من طرفها عين المفوض القضائي واقعة إغلاق المحل وأن الواقعة المذكورة منذ سنتي 2006 و 2007 حسب إفادة الشهود المستمع إليهم المعززة بكشف حساب استهلاك مادة الكهرباء الذي يثبت عدم تسجيل العداد لأي استهلاك منذ يونيو 2018، كما أن الإنذار الموجه للطاعن تضمن وجود المحل مغلق بتاريخ الانتقال وأن هذا الأخير لم يتوصل إلا بتاريخ 12/06/2020، كما أن محضر المعاينة المستدل به من طرف المستشارف أنجز بتاريخ 11/03/2021 وهو بذلك لاحق في تاريخه عن المحضر المنجز بتاريخ 12/12/2019، وبخصوص الإشهادين فإن المصرحين يقطنان بعيدا عن المحل، فضلا على أن الطاعن يقر من خلال محرراته بكونه لم يؤسس أي أصل تجاري على المحل منذ إقتنائه سنة 1969 وأنه لا يتوفر على عنصري الزبائن والسمعة التجارية وهو ما يعتبر قرينة على إغلاق المحل، وأن العارضة وتدعيما لإدعاءاتها تدلي بإشهادات صادرة عن أشخاص يقطنون بنفس الحي يؤكدون من خلالها واقعة إغلاق المحل موضوع النزاع.

ملتزمة الحكم برفض الطلب.

وأرقت مذكرتها بإشهادات.

وبناء على إدلاء نائب المستشارف بمذكرة تعقيبية أكد من خلالها العارض سابق دفوعاته..

ملتمس الحكم وفق مقاله الإستئنافي.

وبناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 16/06/2021 والقاضي بإجراء بحث والذي وبجلسته المنعقدة بتاريخ 13/10/2021 حضر الطرفين ودفاعهما وصرحت المستشارف عليها كونها قامت بشراء المحل موضوع النزاع سنة 2009 ومنذ ذلك التاريخ والمحل المذكور مغلق، مضيقة كونها توصلت بأخر وجيبة كرائية عن شهر يوليوز 2021، وأنها باشرت الدعوى بالعنوان الوارد بالدعوى بإعتبار أن الطاعن هو من أدلى به، وأنها لم تباشرها بعنوان المحل التجاري بحكم كونه مغلقا، وصرح الطاعن بكونه إكتري المحل منذ سنة 1969، وأن اخر وجيبة كرائية أداها تتعلق بشهر يونيو 2021، مضيقة كون المحل لم يكن مغلقا مستدلا بصور فوطوغرافية، فتقرر ختم البحث وإحالة الملف على جلسة المناقشة المنعقدة بتاريخ 03/11/2021.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 03/11/2021 حضر نائب المستشارف وأدلى بمذكرة تعقيب بعد البحث أوضح العارض من خلالها أن المستشارف عليها أكدت توصلها بجميع واجبات الكراء ولم تستطع إثبات واقعة الإغلاق، وأن المكثري صرح بكون المحل لازال مفتوحا مستدلا بصور فوطوغرافية، مضيقة أن جميع إجراءات الدعوى تمت بالعنوان الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء، ملتمس الحكم وفق مقاله الإستئنافي، وألفي بالملف بمذكرة تعقيب بعد البحث أوضحت العارضة من خلالها كون واقعة الإغلاق ثابتة بواسطة محضر المعاينة المنجز بتاريخ 12/12/2019 وكذا محضر تبليغ الإنذار بتاريخ 31/05/2019 وكشوف استهلاك الكهرباء التي تفيد أن عداد المحل لم يسجل أي إستهلاك منذ سنوات فضلا على الإشهادات الصادرة عن شهود الجوار تؤكد واقعة الإغلاق منذ أكثر من 10 سنوات، وأن الصور المستدل بها من طرف الطاعن تبقى من صنعه، ملتزمة الحكم وفق محرراتها السابقة، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 16/06/2021.

محكمة الإستئناف.

حيث إرتكز الطاعن في إستئنافه على الوسائل أعلاه.

وحيث إن المستشارف عليها إستندت في دعواها الرامية إلى إفراغ الطاعن من المحل الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء على كون هذا الأخير قام بإغلاقه لمدة 20 سنة تقريبا حسب الثابت من المحضر المنجز بتاريخ 31/05/2019 بناء على إنذار قامت بتوجيهه إلى الطاعن، والذي تسلمه بتاريخ 12/06/2019 بمكتب المفوضة القضائية، مضيقة أن واقعة الإغلاق ثابتة من خلال محضر المعاينة المنجز

من طرف المفوض القضائي السيد رضوان (ز.) والذي تضمن كون المحل موضوع النزاع مغلقا بتاريخ 12/12/2019، والذي إستمع إلى شهود الجوار الذين أكدوا واقعة الإغلاق منذ سنة 2006، فضلا على الشواهد الصادرة عن شركة ليديك والتي تفيد عدم وجود أي إستهلاك لمادة الكهرباء.

وحيث إن المحكمة وفي إطار تحقيق الدعوى قامت بإجراء بحث حضرت المكريه وصرحت بكونها ظلت تتسلم واجبات الكراء المتعلقة بالمحل موضوع النزاع من المكثري وذلك إلى غاية يوليوز 2021 وهو تاريخ لاحق لتاريخ توجيه الإنذار سند الدعوى الحالية.

وحيث إن مقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة الثامنة من القانون 16.49 تنص على أنه يشترط لفقد الأصل التجاري لعنصري الزبناء والسمعة التجارية إثبات إستمرارية إغلاق المحل التجاري لمدة سنتين سابقة لتاريخ توجيه الإنذار، والحال أن البين من إطلاع المحكمة على وثائق الملف وبفرض إعتبار التوقف عن إستهلاك مادة الكهرباء المتعلقة بالمحل موضوع النزاع دليلا ينهض حجة على إثبات واقعة إغلاقه، أن الكشف المتعلق بها حدد التوقف عن الإستهلاك إنطلاقا من شهر دجنبر 2018، وبالمقابل فإن الإنذار المحتج به مؤرخ في 31/05/2019 وهي مدة لا تتجاوز أجل السنتين المنصوص عليه بمقتضى المادة الثامنة من القانون 16.49، وذلك حتى بإعتماد محضر المعاينة والإستجواب المنجز من طرف المفوض القضائي السيد رضوان (ز.) والذي تضمن كون المحل مغلق بتاريخ 12/12/2019 وهو تاريخ لاحق لتاريخ رفع الدعوى في 11/12/2019، إذ أن المدة الفاصلة بين تاريخ شهر دجنبر 2018 وتاريخ 11/12/2019 لا تتجاوز بدورها أجل السنتين المتطلب قانونا، مما تبقى معه دعوى الإفراغ غير مؤسسة قانونا ويتعين رفضها.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا حضوريا انتهايا.

في الشكل: قبول الإستئناف.

الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر.