

# L'action en validation d'un congé est irrecevable en l'absence de production de l'acte de congé par le bailleur (CA. com. Casablanca 2024)

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 59769	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 6287
<b>Date de décision</b> 20241218	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/3197	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Validation de congé, Production de pièces, Non-paiement des loyers, Irrecevabilité de l'action, Défaut de production du congé, Contrôle du juge, Congé, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Bail commercial	
<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 validation de congé pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur les exigences probatoires pesant sur le bailleur. Le tribunal de commerce avait fondé l'irrecevabilité sur l'absence de preuve de la relation locative.

Devant la cour, l'appelant contestait cette appréciation en soutenant que les pièces produites suffisaient à établir sa qualité à agir. La cour écarte ce moyen et relève que le bailleur a omis de verser aux débats l'acte même dont il demandait la validation, à savoir la mise en demeure délivrée au preneur.

Elle retient que cette carence probatoire fondamentale empêche toute vérification de la régularité de l'acte au regard des mentions impératives prévues par l'article 26 de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux. Par substitution de motifs, le jugement d'irrecevabilité est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد عبد السلام (م.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 29/05/2024 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 2630 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/03/2024 في الملف عدد 10664/8219/2023 القاضي بعدم قبول الدعوى وبإبقاء الصائر على رافعها.

في الشكل: حيث قدم الاستئناف مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة واداء واجلا مما يستدعي قبوله .

في الموضوع : حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيد عبد السلام (م.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله انه مالك للمحل التجاري الكائن بحي الزيتون الزنقة [رقم] الرقم [رقم] لیساسة الدار البيضاء، وان السيد عبد اللطيف (ب.) يكتري منه المحل المذكور بسومة كرائية مبلغها 1500,00 درهم شهريا، وان المكتري عبد اللطيف (ب.) امتنع عن اداء الكراء ابتداء من 01/01/2020 الى 01/03/2023 رغم الانذار المسلم اليه بتاريخ 20/02/2023 وتبعاً لذلك يتقدم العارض بهذا المقال قصد المصادقة على الانذار الموجه والمسلم الى المكتري السيد عبد اللطيف (ب.) والحكم عليه بأداء مبلغ 57.000,00 درهم مع تعويض قدره 5700,00 درهم عن التماطل والقول بافراغه هو ومن يقوم مقامه من جميع مرافق المحل المكترى له والكائن بحي الزيتون الزنقة [رقم] رقم [رقم] لیساسة الدار البيضاء وذلك تحتغرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم من تاريخ صدور الحكم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، لأجله يلتمس المصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 20/02/2023 والحكم بافراغه من جميع مرافق المحل الذي يكتريه بحي الزيتون الزنقة [رقم] الرقم [رقم] لیساسة الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية مبلغها 500 درهم عن كالبنا على الانذار المسلم الى المدعى عليه بتاريخ 20/02/2023 والاجل المحدد له وبأدائه مبلغ 57.000,00 درهم مع تعويض قدره 5700,00 درهم، يوم تأخير ابتداء من تاريخ الحكم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وبتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على المذكورة لنائب المدعي التي أدلى من خلالها بعقد شراء وإنذار وبمحضر تبليغه وبحكم ابتدائي في الاختصاص.

وبناء على المقال الإصلاحي لنائب المدعي التي التمس من خلاله الاشهاد له بإصلاح عنوان المدعى عليه الكائن بسد اسفالو رقم [رقم] لیساسة الدار البيضاء.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية، صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

### أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعن في أسباب استئنافه ان التعليل الذي أعطته المحكمة " ان المدعي لم يدل بما يثبت طعنها كمكترية للمحل وانما ادلى بعقد شراء وحكم ابتدائي لا ينهض دليل على وجود اي علاقة كرائية تربط بين الأطراف. ويتضح من خلال المقال الإصلاحي ان المحل المكترى الى السيد عبد اللطيف (ب.) يوجد بحي الزيتون لیساسة وان الارضية العارية المشار اليه في عقد الشراء توجد بالحي الحسني. وأن الحكم الابتدائي الذي أحال الملف على المحكمة لو ثبت له انعدام العلاقة والصفة لقضى بعدم قبول الطلب. و يتضح مما سبق أن الوثائق المدلى تفيد صفة المستأنف وعلاقته بالمستأنف عليه، وان المقال الإصلاحي يفيد على العنوان الذي يتواجد به المستأنف عليه. ويتضح مما سبق أن الحكم المطعون فيه لم يكن سليم فيما قضى به وان التعليل لا يمكن الاعتماد عليه.

والتمس لأجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم وفق عريضة الدعوى مع تحميل المستأنف عليه كافة الصائر.

وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 17/07/2024 تخلف عنها نائب المستشارف عليه بالرغم من سابق الاعلام، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 24/04/2024.

فصدر القرار التمهيدي تحت عدد 529 والقاضي بإجراء بحث.

وبناء على إدراج القضية 11/12/2024 التي تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 18/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث اقام المستشارف أسباب استئنائه على سند أن الوثائق المدلى بها تقر بصفته وعلاقته بالمكتري ملتصا الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم وفق مقاله الاستئنافي مع تحميل المستشارف عليه الصائر.

وحيث إن الاستئناف كطريق من طرق الطعن العادية ينشر النزاع من جديد أمام محكمة الاستئناف في حدود أسباب الاستئناف المسطرة في صحيفة الطعن وعلى ضوء ما تم الفصل فيه ابتدائيا.

وحيث إنه وخلافا لما أثاره المستشارف فإن الثابت من مراجعة أرواق القضية أن الطرف المستشارف لم يستظهر ينص الانذار مناط دعوى المصادقة. وإن تخلف عن الحضور في جميع أطوار الخصومة الراهنة. مما تعذر معه إنذاره بالإدلاء بالصك المذكور وإن كان المستشارف مدعو تلقائيا للاستدلال به مما يكون معه قد فوت على المحكمة بسط رقابتها على مضمون ذات الانذار من جهة السبب المسطر فيه عملا بأحكام المادة 26 من القانون 16/49 المتعلق ببراء العقارات والمحلات المعدة للاستعمال الصناعي، والتجاري، والحرفي. مما يغدو معه الحكم المستأنف وإذ صرح بعدم قبول الدعوى مصادفا للصواب مما يستوجب تاييده وإن بعلة أخرى ورد جميع الأسباب المثارة بشأنه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستشارف الصائر.