

**Ne constitue pas la preuve d'une
fermeture continue du local
commercial le procès-verbal
d'huissier de justice qui omet de
préciser les dates de ses
multiples passages (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 59683	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6226
Date de décision 20241217	N° de dossier 2024/8219/4320	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés Rejet de la demande d'éviction, Procès-verbal d'huissier de justice, Preuve, Notification du congé, Insuffisance de la preuve, Fermeture continue du local, Congé pour non-paiement, Confirmation du jugement, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'expulsion pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce précise les conditions de preuve de la fermeture continue du local commercial. Le tribunal de commerce avait écarté la demande au motif que l'avis d'expulsion n'avait pu être notifié au preneur.

L'appelant soutenait que la preuve de cette fermeture continue, au sens de l'article 26 de la loi 49-16, était rapportée par un procès-verbal de constat d'huissier attestant de plusieurs visites infructueuses. La cour retient cependant que la preuve de la fermeture continue, conditionnant la validité de la procédure en l'absence de notification, ne peut résulter que d'un procès-verbal mentionnant expressément les dates précises et distinctes des différentes visites de l'agent d'exécution.

Elle juge qu'un procès-verbal se bornant à indiquer que l'huissier s'est déplacé à plusieurs reprises, sans spécifier les dates de chaque passage, est insuffisant pour caractériser la condition légale. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السادة ورتة محمد (م.) بواسطة دفاعهم ذ/ سعيد ملال بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 29/07/2024 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/04/2024 تحت عدد 5120 في الملف رقم 3148/8219/2024 القاضي :

في الشكل: بقبول الطلب.

الموضوع : بأداء المستأنف عليها لفائدة المستأنفين مبلغ 8250.00 درهما عن واجبات كراء المدة من 2022/11/01 إلى غاية متم يناير 2024 بحساب سومة شهرية قدرها 550,00 درهم، مع شمول هذا الأداء بالتنفيذ المعجل وبتمويلها مصاريف الدعوى وبرفض الباقي .

في الشكل:

حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيد التبليغ و باعتبار أن الإستئناف قدم مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنفين السادة ورتة محمد (م.) تقدموا بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 2024/03/12 يعرضون من خلاله أنهم يملكون العقار موضوع المحل التجاري الكائن بحي مولاي عبد الله الزنقة 85 الرقم 6 الطابق السفلي عين الشق البيضاء عن طريق الإرث و أن مورثهم كان قد أبرم مع المستأنف عليهما عقد كراء مؤرخ في 2003/02/28 على أساس سومة قدرها 550 درهم شهريا. و أنها تماطلت في أداء واجب الكراء ابتداء من 2022/11/01 إلى غاية متم يناير 2024 أي لمدة 15 شهرا وجب فيها 8250.00 درهم و أنهم وجهوا إنذارا للمستأنف عليها طالبوا فيه بأداء المبلغ المطالب به ابتداء من تاريخ توقفها عن الأداء إلا أنه بقي بدون جدوى لكون المحل مغلق وهي الواقعة المؤكدة بالمعينة المنجزة بتاريخ 2023/05/25 ملتصين لأجل ذلك الحكم في الشكل: بقبول المقال. وفي الموضوع: في الشق الأول المتعلق بالأداء : الحكم عليها بأدائها للمستأنفين مبلغ 8250.00 درهم و واجب الكراء عن المدة المطالب بها و في الشق الثاني المتعلق بالإفراغ : المصادقة على الإنذار بالإفراغ المنجز بشأنه محضر المفوض القضائي من المحل التجاري الكائن بحي مولاي عبد الله الزنقة 85 الرقم 6 الطابق السفلي عين الشق الدار البيضاء بجميع مرافقة هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير اعتبارا لتماطلها في الأداء مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في شقيه الأداء و الإفراغ و تحميل المدعى عليها الصائر .

و بعد أن رجع اتمرجوع البريد بملاحظة أنها لا تقطن بالعنوان أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث يتمسكون المستأنفون بكون المحكمة مصدرة الحكم قضت برفض طلب الإفراغ لعلة أنه ليس بالملف ما يفيد إنذار المستأنف عليها بطريقة صحيحة و قانونية و أنه يرجوع محكمة لملف النازلة سيتضح لها أن المحكمة مصدرة الحكم قد خرقت مقتضيات المادة 26 من القانون 499-16 و التي جاء فيها إذا تعذر" تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل مغلق باستمرار جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد بالإنذار اعتبارا من تاريخ محضر بذلك" و حيث أن المحكمة مصدرة الحكم تكون قد خرقت مقتضيات المادة أعلاه على اعتبار أنهم قاموا بإجراء معاناة كما قاموا بتوجيه إنذار للمستأنف عليها حرر بشأنه محضر بواسطة المفوض القضائي السيد كريم الكشتاف بتاريخ 2024/01/17 كما تم استدعاء المستأنف عليها للحضور للجلسة العلنية حيث رجع

الإستدعاء بملاحظة محل مغلق مما حدى بالمحكمة إلى توجيه استدعاء بواسطة البريد المضمون حيث رجع بكونه غير مطلوب و أن حكم المحكمة لم يصادف الصواب في شقه المتعلق بالإفراغ مما يتعين معه تأييده بخصوص الأداء ، لذلك يلتزمون بخصوص الأداء تأييد الحكم المستأنف و بخصوص الإفراغ إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب و بعد التصدي الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المنجز بشأنه محضر تعذر التبليغ من طرف المفوض القضائي السيد كريم الكشتاف بتاريخ 2024/01/17 و الحكم بإفراغها من المحل التجاري الكائن بحي مولاي عبد الله الزنقة 85 الرقم 6 الطابق السفلي عين الشق الدار البيضاء بجميع مرافقه هي ومن يقوم مقامها تحت غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير اعتبارا لتماطلها في الأداء و تحميل المستأنف عليها الصائر .

أدلو: نسخة من الحكم

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 10/12/2024 ألقى بالملف جواب القيم عن المستأنف عليها بملاحظة أنه بعد البحث و الاستفسار لقاطني الطابق الأول أن محل الشركة مغلق منذ أكثر من سنتين و لا يتردد عليه أحد فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 17/12/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك المستأنفون بمجانبة الحكم المستأنف للصواب في شقه المتعلق بالإفراغ و خرقة لمقتضيات المادة 26 من القانون 49-16.

لكن حيث أن مقتضيات المادة 26 من القانون أعلاه أكدت على أن الإغلاق المستمر للمحل لا يثبت بإجراءات أخرى سابقة يكون الطرف المكري قد سلكها مسبقا أو من خلال إجراءات تخص الإستدعاء للحضور لجلسة من الجلسات كما جاء في الوسيلة و إنما الإغلاق المستمر يثبت بما ضمن بالمحضر الذي أنجز بشأن تبليغ الإنذار المطلوب المصادقة عليه إذ ورد صراحة في المادة 26 أعلاه على أنه إذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل وجد مغلقا باستمرار جاز للمكري إقامة الدعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد فيه اعتبارا من تاريخ تحرير محضرا ذلك .

و حيث أنه في نازلة الحال يثبت من المحضر المعاينة المباشرة المنجز من طرف المفوض القضائي السيد كريم الكشتاف أنه انتقل يوم 25/05/2023 إلى المحل موضوع طلب الإفراغ فوجده مغلقا بقفل و يعلوه الغبار و أنه انتقل بعد ذلك عدة مرات و في أوقات مختلفة و يجد المحل مغلقا بنفس القفل و أن هذه الملاحظة لا تفيد مطلقا واقعة الاستمرارية في الإغلاق و التي تقتضي تنقله عدة مرات و في تواريخ متفاوتة و متباعدة تكون تواريخها محددة بالمحضر المنجز مما يبقى معه المحضر المتمسك به غير كاف لإثبات واقعة الإغلاق باستمرار الأمر الذي يكون معه الحكم لما قضى برفض طلب الإفراغ قد طبق صحيح القانون و مصادفا للصواب و يتعين تأييده و رد الإستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيابيا بقيم

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.