

Notification du congé en matière de bail commercial : la mention 'local fermé à plusieurs reprises' est insuffisante pour caractériser la fermeture continue prévue par la loi 49-16 (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65133	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5704
Date de décision 20221215	N° de dossier 2022/8206/635	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés Rejet de la demande d'éviction, Procès-verbal de carence, Preuve de la notification, Notification par commissaire judiciaire, Loi n° 49-16, Interprétation de la loi, Fermeture continue du local, Congé pour non-paiement des loyers, Confirmation du jugement, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

La cour d'appel de commerce précise les conditions de mise en œuvre de l'article 26 de la loi 49-16 relative aux baux commerciaux, s'agissant de la validation d'un congé en cas de fermeture du local. Le tribunal de commerce avait déclaré irrecevable la demande d'éviction, tout en condamnant le preneur au paiement des loyers, au motif que la sommation n'avait pas été régulièrement notifiée. L'appelant soutenait que la mention par l'huissier de justice de plusieurs tentatives de signification infructueuses à des moments différents suffisait à caractériser la "fermeture continue" du local au sens de la loi. La cour écarte ce moyen en retenant que cette notion, dérogatoire au droit commun de la signification, doit être interprétée strictement. Elle juge qu'un procès-verbal de constat se bornant à mentionner que le local est fermé lors de plusieurs passages, sans préciser ni le nombre exact de tentatives ni les heures de celles-ci, est insuffisant pour établir le caractère permanent et ininterrompu de la fermeture. Faute de preuve d'une signification régulière de la sommation, la demande d'éviction est donc irrecevable, ce qui conduit à la confirmation du jugement entrepris.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم امحمد (ع.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 26/01/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 6587 بتاريخ 24/06/2021 في الملف عدد 2726/8219/2021 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء والقاضي في الشكل بعدم قبول الدعوى في الشق المتعلق بالإفراغ ويقبولها في الباقي وفي الموضوع: بالحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعيان مبلغ 18.700,00 درهم كواجبات الكراء عن المدة من فاتح أبريل 2020 إلى متم فبراير 2021 بحسب سومة شهرية قدرها 1700 درهم وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل وبتحميلها الصائر.

في الشكل:

حيث انه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم للطاعن، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقي الشروط القانونية من صفة واداء فهو مقبول .

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف امحمد (ع.) تقدم بواسطة نائبه بتاريخ 11/03/2021 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يملك الملك المسمى دار الحرية ذي الرسم العقاري عدد C/53015 الكائن بسيدي معروف 1 زنقة [العنوان] الدار البيضاء وأن المدعى عليها تكتري منه المحل التجاري الكائن بسيدي معروف الأول الزنقة [العنوان] الدار البيضاء بسومة كرائية قدرها 1700 درهم شاملة لواجب النظافة وأن المدعى عليها توقفت عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من 01/04/2020 إلى الآن بدون مبرر وأنه وجه لها إنذارا بالأداء والإفراغ في إطار المادة 26 من القانون 49/16 إلا أنه تعذر على كاتب المفوض القضائي تبليغه وضمن ملاحظته في شهادة التسليم بتاريخ 05/02/2021 بأن المحل مغلق في عدة محاولات وأوقات مختلفة أثناء التنقل، لأجل ذلك التمس الحكم على المدعى عليها بالأداء لفائدته مبلغ 18.700,00 درهم كواجبات الكراء عن المدة من 01/04/2020 إلى غاية 28/02/2021 ومبلغ 1500 درهم كتعويض عن التماطل والحكم بإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن بسيدي معروف الأول الزنقة [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر وأرفق المقال بشهادة الملكية وبصورة إنذار وبصورة أمر مبني على طلب وبصورة لشهادة التسليم.

وبناء على شهادة تسليم المدعى عليها التي رجعت بملاحظة أن المحل مغلق في عدة محاولات وبعد البحث والسؤال صرح الجوار بكون المحل مغلق منذ مدة، فتقرر استدعاؤها بالبريد المضمون والذي رجع بملاحظة لم يطلب فتقرر تنصيب قيم في حقها.

وبتاريخ 11/12/2019 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن إن ما ذهب إليه الحكم الابتدائي في تعليقه يبقى تعليلا فاسدا و مخالفا للملاحظة المدونة بشهادة التسليم موضوع ملف التبليغ عدد 293/8401/2021، إذ يرجوع المحكمة إلى شهادة التسليم يتضح بأن المفوض القضائي تعذر عليه تبليغ المستأنف عليها رغم تنقله عدة مرات و في أوقات مختلفة و في كل مرة يجد المحل مغلقا و ان هذه العبارة تفيد أن واقعة الإغلاق مستمرة عكس ما ذهب إليه الحكم الابتدائي في تعليقه، هذا من جهة، و من جهة ثانية، فإن مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 لم توضح المقصود

بعبارة باستمرار كما أنها لم توضح مدة الإغلاق التي يمكن خلالها حصول استمرار واقعة الإغلاق و بالتالي فإنه لا يجوز التوسع في تفسير عبارة " باستمرار " الواردة في المادة المذكورة وإن تعذر تبليغ الإنذار بالأداء و الإفراغ للمستأنف عليها راجع الى كون المحل مغلق في عدة محاولات و أوقات مختلفة أثناء التنقل تفيد الإغلاق باستمرار كما أن تنقل المفوض القضائي لأكثر من مرة و في كل مرة يجد المحل مغلق يؤكد واقعة استمرار الإغلاق أضف إلى ذلك فإن واقعة الإغلاق باستمرار تؤكد كذلك خلال استدعاء المستأنف عليها لحضور الجلسات الابتدائية، إذ أن كل الاستدعاءات رجعت بملاحظة المحل مغلق منذ مدة مما أدى بالمحكمة إلى تنصيب قيم في حقها وأن الملاحظة المدونة بشهادة التسليم موضوع ملف التبليغ عدد 293/8401/2021 تفيد تعذر تبليغ الإنذار لكون المحل مغلق باستمرار و بالتالي فإن مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 تبقى واجبة التطبيق وفق ما ذهب إليه المحكمة من خلال قرارها عدد 1971 الصادر بتاريخ 23/09/2020 في الملف عدد 252/8206/2020، ملتصقا الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد بالتصريح بالمصادقة على الانذار المبلغ للمستأنف عليها وبإفراغها هي او من يقوم مقامها او باذنها من المحل التجاري تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وبادائها تعويض عن التماطل والمحدد في مبلغ 1500.00 درهم وتأييد الحكم الابتدائي في الباقي وتحميلها الصائر.

وارفق مقاله بنسخة حكم مشهود بمطابقتها للاصل.

وحيث أدرج الملف بجلسة 8/12/2022 الفي بالملف جواب القيم، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 15/12/2022

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن اوجه استئنافه وفق ما سطر اعلاه.

وحيث انه وبمقتضى المادة 26 من قانون 16-49 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المعدة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي فانه اذا تعذر تبليغ الانذار بالافراغ لكون المحل مغلق باستمرار جاز للمكري اقامة دعوى المصادقة على الانذار بعد مرور الاجل المحدد في الانذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك المقتضى الذي يستفاد منه ان واقعة الاغلاق التي يتعذر معها تبليغ الانذار والتي تخول للمكري اقامة دعوى المصادقة على الانذار بالافراغ يجب ان تكون دائمة ومستمرة وان ما ضمن بمحضر تبليغ الانذار من كون المحل مغلق في عدة محاولات و اوقات مختلفة اثناء التنقل لا يفيد باية حال من الاحوال الاستمرارية في الاغلاق مادام لم يحدد عدد المحاولات و اوقات التنقل وان الحكم المستأنف لما اعتبر الانذار غير منتج لاثاره القانونية لعدم اثبات التوصل وقضى بعدم قبول طلب الافراغ يكون قد صادف الصواب ولم يخالف اي مقتضى قانوني ويتعين تبعا لذلك رد الاستئناف لعدم قيام اسبابه على اساس وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا في حق المستأنف وغيابيا بقيم في حق المستأنف عليها.

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر