

**Notification du congé : la simple mention de la fermeture du local dans le procès-verbal de l'huissier ne suffit pas à prouver son caractère continu au sens de la loi 49-16 (CA. com. Casablanca 2023)**

Identification			
<b>Ref</b> 63934	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 655
<b>Date de décision</b> 20230125	<b>N° de dossier</b> 2020/8206/761	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Rejet de la demande d'éviction, Procès-verbal d'huissier, Preuve de la fermeture, Notification du congé, Loi 49-16, Local fermé, Irrégularité de la procédure, Fermeture continue, Congé pour reprise personnelle, Confirmation du jugement, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en validation de congé pour reprise personnelle, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de régularité de la notification de l'acte au preneur. Le tribunal de commerce avait écarté la demande au motif que le procès-verbal de notification ne caractérisait pas la fermeture continue des locaux loués. L'appelant soutenait que le preneur n'ayant jamais effectivement occupé les lieux, l'exigence de constater une fermeture continue était inopérante. La cour écarte cet argument et retient que la validité de la notification, en cas de fermeture du local, est subordonnée à la preuve d'une fermeture continue et non simplement ponctuelle. Elle juge que le procès-verbal de l'agent notificateur, faute de mentionner plusieurs passages à des moments différents, ne permet pas d'établir ce caractère continu requis par l'article 26 de la loi 49-16. La notification étant jugée irrégulière, le jugement entrepris est confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد (م.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 21/01/2020 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 9079 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/10/2019 في الملف عدد 5756/8219/2019 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع برفضه وبإبقاء الصائر على رافعه.

حيث انه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف فيكون المقال الإستئنافي مستوفيا للشروط الشكلية ويتعين التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد (م.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/05/2019 يعرض من خلاله فيه أن المدعى عليها تشغل منه على وجه الكراء المحل الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء بسومة قدرها 1,200,00 درهم، وأنه يرغب في استرجاع المحل للاستغلال الشخصي ، فأنذر المدعي عليها برغبته في استرجاع العين المكراة طبقا للمادة 26 من القانون 16-49 لأجل ذلك التمس قبول المقال شكلا وموضوعا الحكم بالمصادقة على الإنذار الموجه للمدعى عليها والحكم بإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء و الكل مع النفاذ المعجل والصائر.

وأرفق المقال بالنظام الأساسي للشركة ونسخة من شهادة الملكية والإنذار مع محضر التبليغ .

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 أنه بالرجوع الى الحكم المطعون فيه يتضح أنه قضى برفض الطلب على أساس أن المادة 26 من القانون 16-49 نصت على " أنه إذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل مغلق باستمرار جاز للمكتري "...- " وأن الإفادة الواردة بمحضر التبليغ تبقى غير جديرة ... " - " ذلك أن واقعة إغلاق المحل باستمرار وجب معابنتها في متفاوتة... " وأنه بالرجوع على وقائع النازلة، يتضح أن المفوض القضائي تعذر عليه التبليغ ون المقر الذي اتخذته الشركة بالعنوان الذي انتقل إليه المفوض القضائي بعدما وصفه وأشار " ليس هناك ما يدل على وجود الشركة، من لوحة أو اسم ذلك أنه بالرجوع الى حقيقة الأمر فالمستأنف عليها وإن سجلت العنوان الكائن بـ [العنوان] بالبيضاء كمقر لها فإنها لم تشغله ولم تمارس أي نشاط بالعنوان المذكور بل إنها لم تقم بأية عملية تجارية منذ تأسيسها وأنه يتضح أن ما ذهب اليه الحكم الابتدائي لا ينطبق على النازلة الحالية لكون المستأنف عليها لم تكن مغلقة بل لم تكن موجودة على الاطلاق بالعنوان أعلاه وأنه بالرجوع إلى المادة 26 من القانون 16/99 يتضح ان العارض احترم مقتضياته، وأن التبليغ لم يتم لكون المحل مغلق ولا أثر للشركة إذ لو كانت الشركة قائمة لا تضح للمفوض القضائي ذلك من خلال وجود اسمها أو علامتها بالعنوان المشار إليه بالإنذار ، ملتصقا بقبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد وفق المقال الافتتاحي

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المطعون فيه .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 04/01/2023 أُلقي بالملف جواب القيم المنصب في حق المستأنف عليها فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 25/01/2023

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه.

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به على اعتبار ان المستأنف عليها لم تكن مغلقة وقت تبليغ الإنذار بل لم تكن موجودة على الإطلاق بالعنوان أعلاه وان حقيقة الأمر ان المستأنف عليها وان سجلت العنوان الكائن بـ [العنوان] بالبيضاء كمقر لها فانها لم تستغله ولم تمارس أي نشاط بالعنوان المذكور ولم تقم باية عملية تجارية منذ تأسيسها والتمس الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار وبإفراجها هي ومن يقوم مقامها من العنوان المذكور.

وحيث تخلفت المستأنف عنها وتم تنصيب قيم في حقها .

وحيث تبين بالإطلاع على وثائق الملف وخاصة محضر تبليغ الإنذار موضوع الدعوى المنجز من طرف المفوضة القضائية فتيحة (م.) بتاريخ 19/12/2018 ان المحل عبارة عن محلين مغلقين ( ريدوات ) لونها رمادي وليس هناك ما يدل على وجود شركة من لوحة او اسم مما تعذر معه تبليغ الإنذار ... ) ، وان الثابت من النظام الأساسي للشركة المستأنف عليها انها تتخذ العنوان المذكور مقرا اجتماعيا لها حسب البند الرابع من النظام الأساسي المدلى به في الملف والحال أن الإفادة الواردة بالمحضر الإخباري لا تنسجم ومقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 لعدم تحديد عدد مرات الانتقال الى المحل ومعاينة الإغلاق المستمر قصد ترتيب الأثر القانوني لإمكانية أن يكون الإغلاق مؤقتا لسبب ما وهو ما ذهب اليه الحكم المستأنف عن صواب مما يستوجب التصريح بتأييده في ذلك.

حيث انه يتعين إبقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.