

Résiliation du bail commercial : la signification du congé par affichage pour fermeture constante du local requiert des tentatives de l'huissier de justice sur des jours différents (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71410	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1070
Date de décision 20190313	N° de dossier 2018/8206/6051	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Tentatives de signification, Signification par huissier de justice, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Paiement des loyers, Notification du congé, Loi n° 49-16, Interprétation de la loi, Fermeture constante du local, Congé pour non-paiement, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce précise les conditions de validité de la notification d'un congé pour non-paiement des loyers lorsque le local commercial est fermé. En première instance, le tribunal de commerce avait validé le congé et ordonné l'expulsion du preneur, retenant la validité de la notification par affichage pour cause de fermeture continue du local. L'appelant contestait l'interprétation de cette notion de fermeture continue au sens de l'article 26 de la loi 49-16. La cour retient que la preuve d'une fermeture continue ne saurait résulter de plusieurs tentatives de signification effectuées le même jour. Elle juge que cette condition légale suppose la démonstration de tentatives infructueuses réitérées sur une période prolongée et à des jours différents, afin d'établir sans équivoque l'inactivité du preneur. Le procès-verbal du commissaire de justice mentionnant uniquement des passages répétés au cours d'une seule journée est dès lors jugé insuffisant pour caractériser la fermeture continue justifiant la notification par affichage. La cour infirme par conséquent le jugement sur l'expulsion et les dommages-intérêts pour retard, mais le confirme sur la condamnation au paiement des arriérés locatifs dont le preneur ne justifiait pas s'être acquitté.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالإستئناف والذي تقدمت به المستأنفة شركة (س.) بتاريخ 04/12/2018 بواسطة محاميها مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/10/2017 تحت عدد 9569 في الملف التجاري رقم 7431/8206/2017 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليها شركة (س.) في شخص مسيرها القانوني السيد رضوان (م.) للمدعي محمد (ن.) مبلغ 7500,00 درهم عن الواجبات الكرائية عن الفترة من مارس 2017 الى غشت 2017 مع النفاذ المعجل، وبأداء تعويض عن التماطل قدره 700,00 درهم وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المنجز بشأنه محضر بتعذر التبليغ بتاريخ 6/7/2017 من طرف المفوض القضائي عزيز (ص.) ، وبإفراغ المكترية ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] سطات، وتحميلها الصائر، وبرفض باقي الطلبات .

في الشكل:

وحيث ان مقال الطعن بالإستئناف قدم مستوفيا لجميع شروطه الشكلية المتطلبية قانونا وداخل الأجل القانوني باعتباره بلغ بالحكم المستأنف ب 19/11/2018 فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان السيد محمد (ن.) (مستأنف عليه حاليا) تقدم بواسطة دفاعه بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 04/08/2017 يعرض فيه أنه بمقتضى عقد كراء تكتري الشركة المدعى عليها من العارض العين المتواجدة بشارع [العنوان] سطات بمشاهدة قدرها 1250 درهم، و أنها تقاعست عن أداء مستحقات كراء الفترة الممتدة من شهر مارس 2017 إلى شهر غشت 2017 و أن مجموع ما تخلد بذمتها 7500 درهم. و أن العارض وجه إشعارا للمدعى عليها بأداء ما استحق عليها من كراء، وأمهلا مدة 15 يوما لإبراء ذمتها، غير أنه تعذر تبليغ الإشعار لكون المحل مغلق باستمرار بالرغم من عدة محاولات مما حدا بالسيد المفوض القضائي بالعمل على تعليق الإشعار بواجهة العين المكراة و ذلك حسب الإفادة المدونة بالمحضر الإخباري المؤرخ في 6 يوليوز 2017.

و بعد حجز القضية للمداولة سيتضح للمحكمة صحة السبب المبني عليه الإنذار و بالتالي فإنه يكون محقا في الاستجابة لطلبه الرامي إلى المصادقة على الإنذار أداء و إفراغا، و أنه بعد تقرير الإفراغ يبقى اعتمار المدعى عليها بالعين المكراة غير ذي سند مشروع. مما يجب معه إفراغها منها. ملتصا المصادقة على الإنذار المؤرخ في 16 فبراير 2017 و بأداء المدعى عليها للمدعي مبلغ 7500 درهم من قبل مستحقات كراء الفترة الممتدة من شهر مارس 2017 إلى شهر غشت 2017 على اساس السومة المذكورة أعلاه، و بإفراغها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من العين المكراة الكائنة بشارع [العنوان] سطات، مع تعويض عن المطل قدره 1000 درهما و بشمول الحكم بالنفاذ المعجل في شقيه كراء و إفراغا و تحميلها الصائر. مدليا بصورة مصححة لعقد كراء – إشعار بأداء مستحقات كراء – محضر تبليغ إنذار – إشعار.

و بناء على إدراج الملف بجلسة 17/10/2017 ألقى بالملف جواب القيم في حق المدعى عليها فقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة و تم حجزها للمداولة قصد النطق بالحكم لجلسة 24/10/2017 .

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه والذي كان محل طعن بالإستئناف بناء على الأسباب التالية :

بعد سرد لموجز ملخص الوقائع، جاء في اسباب الطعن بالإستئناف بان الحكم جانب الصواب عندما قضى عليها بالإفراغ، لأن المستأنف عليه تحايل على المحكمة بسلوكه مسطرة غير قانونية ، لأنها تتواجد بالمحل باستمرار على خلاف ما ورد بمحضر المفوض القضائي بكونه تردد على المحل ووجده مغلقا.. وانها تؤدي واجبات الكراء باستمرار ، ولم يسبق لها ان كانت في حالة مطل، وان الأمر يتعلق بمقر شركة، و لا يعقل ان يكون مغلقا باستمرار وعلى المحكمة التحري. بخصوص ذلك . ملتزمة لكل ذلك في الشكل بقبول الإستئناف وفي الموضوع، اساسا الغاء الحكم في سائر ما قضى به، وبعد التصدي التصريح برفض الطلب.

واحتياطيا الأمر باجراء بحث في النازلة قصد الوصول للحقيقة بخصوص ما ورد بالمحضر والإنذار وتحميل المستأنف عليه الصائر. وأرفقت المقال بطي التبليغ، ونسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على جواب المستأنف عليه بمذكرة جاء فيها أنه تعذر تبليغ المستأنفة بالإندار، لأنها مغلقة باستمرار رغم عدة محاولات، مما حدى بالمفوض القضائي الى تعليق الإشعار بواجهة المحل حسب الإفادة بالمحضر الاخباري المؤرخ ب 6/7/2017 . كما انها تقاعست عن اداء الأكرية رغم الإنذار والإمهال .ملتمة لكل ذلك تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.

وبناء على ادراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 06/03/2019 بحيث تخلف بها نائب المستأنفة رغم التوصل، وبذلك اعتبرت المحكمة القضية جاهزة وحجزتها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 13-03-2019.

محكمة الإستئناف

حيث تروم مطالب المستأنفة الى ما هو مسطر أعلاه، متمسكة بعله ان المحكمة لم تكن على صواب عندما رتبت الأثر القانوني بالمصادقة على انذار بالإفراغ، بناء على مقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 تحت ذريعة ان المحل في حالة اغلاق مستمر، وهي بخلاف ما جاء بمحضر التبليغ، متواجدة بالمحل باستمرار.

حقا، حيث انه لا خلاف بان انتهاء العلاقة الكرائية لمحل تجاري لا تتم الا بناء على ثبوت التوصل بانذار بمسبباته طبقا للمادة 26 من قانون 16-49 بعد دخول هذا الأخير حيز التنفيذ، بمقتضياته الآمرة .

وحيث ان القانون المذكور، وان اجاز امكانية ترتيب الأثر القانوني بطلب المصادقة على انذار تعذر تبليغه للمكتري ظل محله مغلقا باستمرار ، الا انه لا يجوز تفسير حالة الإغلاق المستمر بمفهومها الضيق، وانما غاية المشرع من اثبات حالة استمرارية الاغلاق ، هي اثبات حالة الإغلاق لمدة طويلة وبصفة مستمرة، ولا يتحقق ذلك بالمفهوم اللفظي للكلمة، الا بناء على عدة محاولات وفي ايام متفاوتة تبقى كلها بدون جدوى ، لجواز القول انها تؤكد حالة الإغلاق المستمر بما تظمنن اليه المحكمة ويكون قناعتها بالثبوت الفعلي لحالة الاغلاق المستمر كما عبر عنه المشرع للحسم في صحة التبليغ المبرر للمصادقة على الإنذار بانتهاء العلاقة الكرائية ، ضمانا لاستقرار المعاملات .

وحيث انه بالرجوع لمحضر التبليغ، يتضح للمحكمة بان المفوض القضائي القائم بالإجراء ضمن محضره افادة صريحة بانه عاود المحاولة في نفس اليوم لعدة مرات، ودون اثبات انه عاود الإنتقال في ايام متفاوتة ولمدة طويلة ، وبالتالي فالمحكمة جانبت الصواب عندما رتبت الأثر القانوني على انذار لا دليل على ثبوت تبليغه طبقا لمفهوم المادة 26 من ق 16-49 ، وبالتالي صحت العلة المثارة من طرف المستأنفة، و يتعين لذلك ، الغاء الحكم في شقه المتعلق بافراغ المحل والحكم من جديد برفضه، وكذلك برفض الطلب الرامي للتعويض عن التماطل لعدم تبريره في النازلة استنادا لما ذكر.

وحيث ينبغي تأييد الحكم في الباقي، لعدم ثبوت ابراء الذمة من الواجبات المطالب بها، بمقتضى المقال، باي وسيلة من وسائل ابراء الذمة وانقضاء الإلتزامات.

وحيث ينبغي جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الشكل : ب

في الموضوع : الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من ا فراغ للمحل موضوع النزاع و ما قضى به من تعويض عن التماطل و الحكم من جديد برفضهما وبتأييده في الباقي و بجعل الصائر بالنسبة.