

Bail commercial : la mise en demeure de payer doit, à peine de nullité, être signifiée au preneur dans le local loué (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 60327	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6723
Date de décision 20241231	N° de dossier 2024/8219/1453	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés Signification dans le local loué, Procédure d'expulsion, Nullité de l'acte, Notification, Mise en demeure de payer, Loi 49-16, Lieu de la signification, Irrecevabilité de la demande, Bail commercial, Annulation du jugement		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour défaut de paiement de loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur la régularité formelle de la mise en demeure préalable. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en prononçant la validation du congé et l'expulsion du preneur.

L'appelant soulevait la nullité de la mise en demeure au motif qu'elle n'avait pas été signifiée à l'adresse des locaux loués, en violation des dispositions de la loi 49-16. La cour retient qu'en application de l'article 26 de ladite loi, la notification doit impérativement être effectuée au sein du local commercial objet du bail.

Elle constate que le procès-verbal de notification, outre qu'il visait une adresse d'habitation non contractuelle, omettait de préciser le lieu exact de la remise, violant ainsi une formalité substantielle. La cour en déduit la nullité de cette mise en demeure initiale.

En application de l'adage selon lequel ce qui est fondé sur une nullité est nul, le congé pour défaut de paiement, fondé sur cette notification viciée, est lui-même dépourvu de tout effet juridique. Le jugement est par conséquent infirmé et la demande du bailleur déclarée irrecevable.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت مريم (ح.) بمقال استثنائي بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 12/02/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم القطعي عدد 178 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/01/2024 في الملف عدد 10610/8219/2023 والقاضي بالشكل: بقبول الدعوى وفي الموضوع: بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ إلى المدعى عليها بتاريخ 25/09/2023 وإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بالرقم 121 حي اقبال خريكة وبتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

و تقدمت مريم (ح.) بمقال اضافي من اجل الطعن بالزور الفرعي مؤدى عنه بتاريخ 09-05-2024 .

في الشكل :حيث سبق البث في الإستئناف بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي عدد 381 الصادر بتاريخ 30/05/2024.

في الموضوع :حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2023/10/13 والمؤدى عنه الرسوم القضائية، يعرض من خلاله المدعيين بواسطة نائبهما أن المدعى عليها تكتري منهما المحل التجاري الكائن بالرقم 121 حي اقبال خريكة، وبأنها امتنعت عن أداء واجبات الكراء طيلة المدة من أبريل 2023 إلى غاية يوليوز 2023 فتخلد بذمتها مبلغ (28.000,00) درهم، وأنها توصلت بإنذار بالأداء بتاريخ 05/07/2023 ثم بإنذار بالإفراغ بتاريخ 25/09/2023، وبأن المادة 26 من القانون رقم 16.49 تنص على أنه " يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد هذا الاجل في خمسة عشر يوما اذا كان الطلب مبني على عدم أداء واجبات الكراء و في حالة عدم استجابة المكترى للإنذار الموجه اليه يحق للمكري اللجوء الى الجهة القضائية المختصة للمصادقة على الانذار ابتداء من تاريخ انتهاء الاجل المحدد فيه"، ملتصين الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدتها مبلغ (28.000,00) درهم واجب كراء المدة من أبريل 2023 إلى غاية يوليوز 2023 وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بالرقم 121 حي اقبال خريكة مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميلها الصائر، وأرفقا مقالهما بإنذار بالأداء ومحضر تبليغه وإنذار بالإفراغ ومحضر تبليغه ونسخة عقد كراء.

وبناء على ملتص ضم وثيقة المقدم من طرف نائب المدعيين بجلسة 07/11/2023 ويتضمن شهادة التسليم.

وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة دفاعها بجلسة 05/12/2023 جاء فيها في ملتص إيقاف البث أنه تقدم المدعيان بمقالهما الرامي الى اداء واجبات الكراء و المصادقة على الانذار بالافراغ ، مؤسسين دعواهما على انذارين الاول معنون بإنذار بأداء واجبات الكراء مؤرخ في 05/07/2023 المنجز من طرف المفوض القضائي نور الدين (ك.) والثاني معنون بإنذار بالافراغ والمؤرخ في 25/09/2023 المنجز من طرف المفوض القضائي العاطي الله (ع.) و ان العارضة تؤكد للمحكمة ان الانذار الاول المنجز من طرف المفوض القضائي نور الدين (ك.) هو انذار تم تبليغه بسوء نية و ضمننت به معلومات مزورة ومخالفة للواقع على اعتبار ان المفوض القضائي قام بتبليغ جدة العارضة المصابة بمرض الزهايمر بالانذار وانهم بعد معرفتهم بوضعها الصحي تم تضمين اسم والدة العارضة بكونها هي من تسلمت الانذار وان والدتها تنفي نفيها قاطعا توصلها بأي انذار بالأداء من طرف المفوض القضائي نور الدين (ك.) وتأكيدها لجدية دفعها فقد تقدمت بشكاية للسيد وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية بخريكة من اجل الطعن بالزور في المحضر المذكور واستنادا إلى مقتضيات المادة 102 من قانون المسطرة المدنية فالعارضة تلتصم حين صدور حكم نهائي في دعوى الزور الجنائية كما

أن المدعيين يتقاضيان بسوء نية مخالفين بذلك مقتضيات الفصل الخامس من قانون المسطرة المدنية الذي يفرض على كل متقاض ممارسته حقوقه طبقا لقواعد حسن النية، اد ان العارضة لها محل تجاري مخصص لتقديم وجبات الطبخ المغربي ومفتوح طوال النهار الى غاية منتصف الليل فالسؤال الذي يطرح نفسه لماذا لم يتم تبليغها بالإنذار الاول الخاص بالأداء بمقرها بالمحل التجاري وتم تبليغها بعد ذلك بالإنذار الثاني و الاستدعاء بالمحل التجاري و في بطلان الانذار لمخالفته لمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49-16 انه برجع المحكمة الى الانذارين المرفقين بالمقال الافتتاحي للدعوى سيتبين على انهما متناقضين و جاء مخالفين للمادة 26 من القانون رقم : 49-16 وفي التصريح برفض الطلب ان العارضة أدت ما بذمتها من واجبات الكراء حيث سبق لها و أن أدت للمكريين مبلغ 10000 درهم عبر ايداعه بالحساب البنكي للمدعيين حسب الاتفاق المبرم بينهما والمضمن بعقد الكراء وقامت فور توصلها بالانذار وداخل الأجل الممنوح لها بالانذار الذي بلغت به بتاريخ : 2023/09/25 بعرض ما تبقى من واجبات الكراء عن المدة من فاتح أبريل 2023 الى متم شهر يوليوز 2023 بمقتضى الامر الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بخريبكة في ملف مختلفة عدد : 23/24/15 بتاريخ : 2023/09/27 حيث قامت بعرض مبلغ 18000 درهم الذي يشكل ما تبقى من واجبات الكراء عن الفترة موضوع الانذار بمقتضى محضر عرض عيني مع ايداع موضوع ملف التنفيذ عدد 2462/2023 المؤرخ في 09/10/2023 و ان المدعيان يتقاضيان بسوء نية مخالفين بذلك مقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية الذي يفرض على كل متقاض ممارسته حقوقه طبقا لقواعد حسن النية و ذلك من خلال سلوكهم لكل السبل والطرق والمناورات من اجل ايقاع العارضة في التماطل لافراغها من محلها التجاري المنقل بالديون و الذي قامت به بافتتاحه ضمن مجهودات الدولة لدعم الشباب حاملي المشاريع في اطار برنامج انطلاقة و التي تحاول الدولة جاهدة بكل امكانياتها دعم الشباب العاطل لأخذ زمام المبادرة ، لذلك تلتزم الحكم بايقاف البث في الدعوى الحالية الى حين صدور حكم نهائي في دعوى الزور الجنائية استنادا الى مقتضيات الفصل 102 من قانون المسطرة المدنية و التصريح ببطلان الانذار المؤرخ في 05/07/2023 مع ما يترتب على ذلك قانونا والتصريح برفض الطلب مع تحميل المدعيين الصائر تضامنا بينهما، وأدلت بصورة تحويل بنكي، صورة لشهادة طبية، صورة لشكاية، صورة لأمر بالعرض العيني عدد 24/15/2023 وأخرى لمحضر عرض عيني وإيداع.

وبناء على المذكرة التعقيبىة المقدمة من طرف المدعيين بواسطة نائيهما بجلسة 18/12/2023 والتي جاء فيها ان الانذار المبلغ الى المدعى عليها جاء مستوفيا لجميع الشروط المطلوبة قانونا وفي احترام تام لمقتضيات القانون رقم 49-16 و ان المدعى عليها بلغت بالإنذار بالأداء بتاريخ 05-07-2023 وليس 25-09-2023 كما تدعي وان الاجل الممنوح لها لأداء مبلغ الكراء محدد في 15 يوما من تاريخ توصلها بالإنذار و أنها لم تحترم الاجل الممنوح لها مما تكون معه في حالة مطل، لذلك يلتزمان رد جميع دفعات المدعى عليها والحكم وفق ما جاء بالمقال الافتتاحي.

وحيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

إن الحكم الابتدائي جاء حكما مجانيا للصواب ولم يكن معللا تعليلا قانونيا وواقعا سليما كما تفرضه مقتضيات المادة 50 من قانون المسطرة المدنية ذلك ان الحكم الابتدائي لم يجب على الدفوعات الجديدة التي اثارها الطاعنة في المرحلة الابتدائية اذ المحكمة لم تجب عن دفع العارضة المتعلقة بملتمس ايقاف البث حيث أسس المستأنف عليهما دعواهما على انذارين الاول معنون بإنذار بأداء واجبات الكراء مؤرخ في 05/07/2023 المنجز من طرف المفوض القضائي نور الدين (ك.) والثان معنون بإنذار بالافراغ والمؤرخ في 25/09/2023 المنجز من طرف المفوض القضائي العاطي الله (ع.). وان الطاعنة تؤكد للمحكمة ان الانذار الاول المنجز من طرف المفوض القضائي نور الدين (ك.) هو انذار تم تبليغه بسوء نية وضمنت به معلومات مزورة ومخالفة للواقع على اعتبار ان المفوض القضائي قام بتبليغ الانذار لجددة العارضة المصابة بمرض الزهايمر .وان والدة الطاعنة تنفي نفيها قاطعا توصلها باي انذار بالأداء من طرف المفوض القضائي نور الدين (ك.) وتأكيدا لجديده دفعها فقد تقدمت بشكاية للسيد وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية بخريبكة من اجل الطعن بالزور في المحضر المذكور وانه واستنادا الى مقتضيات المادة 102 من ق.م.م. فالعارضة تلتزم من المحكمة تصديا ايقاف البث في الدعوى الحالية الى حين صدور حكم نهائي في دعوى الزور الجنائية . وان الحكم الابتدائي جاء مجانيا للصواب في ما قضى به من رد الدفع بعلة ان العبرة بتبني النيابة العامة لقرار المتابعة في حق المشتكى به واحالة الملف على هيئة الحكم وهو تعليق لا

يستقيم و مخالف لروح المادة 102 من قانون المسطرة المدنية وللعمل القضائي .وحيث ان ما يؤكد ان المستأنف عليهما يتقاضيان بسوء نية مخالفين بذلك مقتضيات الفصل الخامس من ق.م.م الذي يفرض على كل متقاض ممارسته حقوقه طبقا لقواعد حسن النية وان العارضة لها عنوان قار ومعروف بالمحل التجاري موضوع الدعوى والمختصص في تقديم وجبات الطبخ المغربي والمفتوح طوال النهار الى غاية منتصف الليل ، فالسؤال الذي يطرح نفسه لماذا لم يتم تبليغها بالانذار الأول المتعلق بالاداء بمقرها بالمحل التجاري في حين تم تبليغها بعد ذلك بمحلها التجاري بالانذار الثاني للافراغ والاستدعاء للجلسة المنعقدة بالمحكمة التجارية . و في التصريح بعدم قبول الدعوى ان الانذارين المؤسس عليهما الدعوى جاء مخالفين لروح المادة 26 من القانون 16-49- الذي يلزم المكري بتوجيه اندار واحد متضمن لاجلين الأول للاداء واجلا ثانيا للافراغ .وان المستأنف عليهما وجها اندارين مستقلين الأول للاداء والمطعون فيه بالزور والثاني للافراغ مما يجعلهما مخالفين لمقتضيات المادة 26 من القانون 16-49- ويتعين التصريح بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى وتحميل المستأنف عليهما الصائر.كما ان الحكم الابتدائي جاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه لعدم الجواب على الدفع المثار بخصوص بطلان الانذار لمخالفته لمقتضيات المادة 26 من القانون 16-49-ذلك انه يرجوع المحكمة الى الانذارين المرفقين بالمقال الافتتاحي للدعوى سيتبين على انهما متناقضين وجاء مخالفين للمادة 26 من القانون رقم : 49 - 16 وذلك على النحو التالي : تم تحديد السومة الكرائية بين الطرفين بالعقد في مبلغ 6500 درهم شهريا وتم الاتفاق بينهما على زيادة مبنية 500 درهم ابتداء من فاتح يناير 2023 لتصبح السومة الكرائية 7000 درهم و يرجوع المحكمة الى الانذار المؤرخ في 05/07/2023 فالمدعيان ضمنا بإنذارهما ان السومة الكرائية محددة في 7000 درهم يضاف اليها مبلغ 1000 درهم من قبل واجبات النظافة وهو ما يجعل السومة الكرائية المضمنة بالانذار مخالفة لما جاء بعقد الكراء ويصبح معها الانذار المحتج به والمطعون فيه بالزور باطلا مما يتعين استبعاده والتصريح بالغاء لابتدائي و تصديا التصريح ببطلان الانذار وتحميل المستأنف عليهما الصائر . وانها أدت ما بذمتها من واجبات الكراء حيث سبق لها وان أدت للمكربين مبلغ 10000 درهم عبر ايداعه بالحساب البنكي للمستأنف عليهما حسب الاتفاق المبرم بينهما والمضمن بعقد الكراء وقامت فور توصلها بالانذار وداخل الاجل الممنوح لها بالانذار الذي بلغت به بتاريخ : 25/09/2023 بعرض ما تبقى من واجبات الكراء عن المدة من فاتح أبريل 2023 الى متم شهر يوليوز 2023 بمقتضى الامر الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بخريبكة في ملف مختلفة عدد : 2415/23 بتاريخ : 27/09/2023 حيث قامت بعرض مبلغ 18000 درهم الذي يشمل ما تبقى من واجبات الكراء عن الفترة موضوع الانذار بمقتضى محضر عرض عيني مع ايداع موضوع ملف التنفيذ عدد : 2462/2023 المؤرخ في 09/10/2023. و ان المستأنف عليهما يتقاضيان بسوء نية مخالفين بذلك مقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنيةالذي يفرض على كل متقاض ممارسته حقوقه طبقا لقواعد حسن النية وذلك من خلال سلوكهم لكل السبل والطرق والمناورات من أجل ايقاعها في التماطل لإفراغها من محلها التجاري المثقل بالديون والذي قامت العارضة بافتتاحه ضمن مجهودات الدولة لدعم الشباب حاملي المشاريع في اطار برنامج انطلاقة والتي تحاول الدولة جاهدة بكل امكانياتها دعم الشباب العاطل لأخذ زمام المبادرة .مما تلتمس معه العارضة التصريح بقبول الاستئناف لوقوعه داخل الأجل القانوني والغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و تصديا الحكم بعدم قبول الدعوى استنادا لما سبق تفصيله أعلاه مع تحميل المستأنف عليهما الصائر تضامنا بينهما والغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وتصديا الحكم بايقاف البث في الدعوى الحالية الى حين صدور حكم نهائي في دعوى الزور الجنائية استنادا الى مقتضيات الفصل 102 من قانون المسطرة المدنية والتصريح ببطلان الانذار المؤرخ في 05/07/2023 مع ما يترتب على ذلك قانونا مع تحميل المستأنف عليهما الصائر تضامنا بينهما والغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي التصريح برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليهما الصائر تضامنا بينهما.

و بجلسة 18/04/2024 أدلى نائب المستأنف عليهما بمذكرة جوابية عرض من خلالها ان المستأنف تقدمت بمقالها الاستئنافي الرامي الى الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا الحكم برفض الطلب وان ما اثارته الطاعة في استئنافها من دفعات سبق وان أجاب عليها الحكم الابتدائي بشكل مستفيض وان الحكم الابتدائي جاء معللا تعليلا قانونيا وسليما وصادف الصواب فيما قضى به وان المقال الاستئنافي لم يأت بأي جديد من شأنه ان يغير قناعة مجلسكم. ولأجله يلتمس العارضان تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميل المستأنفة صائر استئنافها.

وبجلسة 09/05/2024 ادلى نائب المستأنفة بمقال اضافي من اجل الطعن بالزور الفرعي عرض من خلاله انه سبق للطاعة وان تقدمت

بمقال استئنافي تستأنفي بموجب مقتضيات الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ : 09/01/2024 في ملف منازعات القانون رقم 16.49 ملف رقم : 10610/8219/2023 حكم عدد 178 فتح له ملف المشار الى مراجعه اعلاه امام محكمة الاستئناف التجارية وان الحكم المذكور والمطعون فيه بالاستئناف اسس على انذار بالاداء مؤرخ في 05/07/2023 منجز من طرف نور الدين (ك.) المفوض القضائي لدى المحكمة الابتدائية بخريبكة ضمن به ان المسماة عزيزة (ب.) ام العارضة هي من توصلت بالانذار. و ان السيدة عزيزة (ب.) تنكر اي توصل او توقيع على محضر تبليغ انذار المستدل به من طرف المستأنف عليهما ، لذلك فالعارضة عازمة على سلوك مسطرة تحقيق الخطوط و الزور الفرعي بشأن التوقيع المذكور عملا بمقتضيات الفصل 89 من قانون المدنية و ما يليه وان البث في هذه الدعوى يتوقف مسطريا على ضم أصل المستند المطعون فيه بالزور الفرعي الى باقي وثائق الملف، مما يتعين معه اعمال مقتضيات الفصل 92 منق.م.م (الفقرة الثانية) و ذلك بانذار الطرف المستأنف عليهما ليصرحا بما اذا كان ينويان استعماله ام لا. وان طبيعة مسطرة الزور الفرعي تقتضي اجراء التحقيق اللازم فيالدعوى بحضوراطرافها للوقوف على ظروف انجاز محضر تبليغ الانذار ومن الذي تسلم الانذار ومن الوثيقة التوقيع المطعون فيه بالزور، كما ان الامر يستلزم تمهيدا اجراء خبرة خطية بواسطة خبير مختص والتأكد وسائله الفنية ما اذا كان تبليغ المحضر للسيدة عزيزة (ب.) بصفة شخصية ام ان التبليغ قد تم لجدة العارضة مينة (ح.) المصابة بمرضالزهايمر وما اذا كان التوقيع المطعون فيه بالزور الوارد بمحضر تبليغ بالانذار صادرا من السيدة عزيزة (ب.) ام لا ،لأجله تلتمس العارضة الاشهاد لها بانها تطعن بالزور الفرعي في التوقيع الموضوع بوثيقة تبليغ محضر تبليغ انذار المؤرخ في 05/07/2023 والاشهاد للعارضة بانها تطعن بالزور الفرعي في محضر تبليغ انذار المؤرخ في 05/07/2023 والذي بلغ لجدة العارضة المسماة مينة (ح.) المصابة بمرض الزهايمر وضمن بالمحضر يكون اما العارضة المسماة عزيزة (ب.) هي من توصلت بإنذار الطرف المستأنف عليه ليصرح بما اذا كان ينوي استعماله ام لا والأمر تمهيدا بإجراء بحث للتأكد من الظروف التي تم فيها إضافة التوقيع على وثيقة تبليغ محضر انذار والأمر تمهيدا بإجراء خبرة خطية بواسطة خبير مختص والتأكد بوسائله الفنية ما اذا كان تبليغ المحضر للسيدة عزيزة (ب.) وما اذا كان التوقيع المطعون فيه بالزور الوارد بمحضر تبليغ الانذار صادرا عن السيدةبوهلال عزيزة ام لا. و ادلت بتوكيل خاص بالزور الفرعينسخة من الانذار المطعون فيه بالزور الفرعي ومحضر تبليغ انذار وشهادة طبية تثبت إصابة مينة (ح.) بمرض الخرف والإنذار المبلغ اليها.

وبجلسة 23/05/2024 أدلى نائب المستأنف عليهما بمذكرة جوابية على طلب عارض عرض من خلالها ان المستأنفة تقدمت بطلب عارض من أجل الطعن بالزور الفرعي في محضر تبليغ انذار المؤرخ في 05-07-2023 المنجز من طرف المفوض القضائي نور الدين (ك.) وان العارضين يؤكدان نيتهما استعمال المستند المطعون فيه بالزور الفرعي لأنه صادر عن مفوض قضائي مما يلمس معه العارضان الاشهاد على تمسكها باستعمال مستند محضر تبليغ انذار المؤرخ في 05-07-2023 وتأكيدهما ما جاء في المذكرة الجوابية المدلى بها في جلسة 18-04-2024.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى تطبيق القانون.

وبناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 20/06/2024 والقاضي باجراء بحث.

وبناء على ما راج بجلسة البحث حيث حضر يوسف (ر.) ادلى بوكالة ضمت للملف وحضرت مريم (ح.) بطاقتها الوطنية عدد 0323954 التي أفادت بأن لم تتوصل بالانذار شخصيا وان من توصل هي جدتها وانها خضعت لعملية جراحية وانه بعد شفائها قامت بأداء مبلغ 10000 درهم لوكيل المستأنف عليهما وعن سؤال لوكيل المستأنف أفاد بأن الإنذار وأفادت المستأنفة بأن الإنذار بلغ بحي الاقبال 15 زنقة تنغير خريبكة لجدتها وانها عنوانها بعقد الكراء هو 249 شارع المختار السوسي يحال على جلسة الموضوع لجلسة 26/12/2024.

وبجلسة 28/11/2024 ادلى نائب المستأنف بمذكرة مرفقة بشهادة طبية مع ملتمس التأخير عرض من خلالها ان العارضة سبق لها وان حضرت جل جلسات البحث وفي كل مرة يتم تأخير الملف لحين تبليغ المستأنف عليه ودفاعه . وانها أصيبت بنزلة برد حادة تتطلب فترة نقاهة مما سيتعذر عليها الحضور للبحث لجلسة يومه . لهذا ندلي للمحكمة بأصل شهادة طبية ملتسمين من المحكمة تأخير الملف

لجلسة مقبلة لحين استقرار الحالة الصحية للعارضة مع التزامنا بالحضور بالجلسة التي ستحددها المحكمة لاحقا . ومن اجله يتعين التفضل بتأجيل اجراء البحث لحين استقرار الحالة الصحية للعارضة مع التزامنا بالحضور بالجلسة التي ستحددها المحكمة لاحقا . وادلت بأصل شهادة طبية .

وبجلسة 26/12/2024 ادلى نائب المستأنف بمذكرة تعقيبية على ضوء البحث عرض من خلالها ان المحكمة امرت بإجراء بحث حضر الاطراف والدفاع، وصرحت المستأنفة بأنها لم تؤدي مبلغ الوجيبة الكرائية عن المدة المضمنة بالإنذار بالأداء داخل الاجل الممنوح لها.وأنه بذلك يكون التماطل ثابتا في حقها، ويلتمس معه تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

وبنفس الجلسة ادلى نائب المستأنف بمذكرة تعقيبية على ضوء البحث عرض من خلالها انه بناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 12/12/2024 حيث اكدت العارضة كل ما جاء بمقالها الاستئنافي وكذا بالطلب العارض من أجل الطعن بالزور الفرعي وأضافت بأن المستأنف عليهما بواسطة شقيقهما وكيلهما قد عمد وبسوء نية الى تبليغ العارضة بالانذار بالأداء لجدتها المصابة بمرض الزهايمر وذلك بعنوانها الكائن بالرقم 15 زنقة تنغير خريبكة، كما ان الانذار بالأداء يحمل عنوانين مختلفين ولم يشر المفوض القضائي بدقة الى العنوان الذي انتقل اليه وقام بتبليغ الانذار بالأداء بتاريخ 05/07/2023. وأضافت أنه لها عنوانا قارا سواء بالمحل التجاري الكائن ب 121 حي اقبال خريبكة التي تتواجد فيه طيلة اليوم أو العنوان المذكور بعقد الكراء الذي هو 249 زنقة المختار السوسي حي النهضة خريبكة . وأنه لم يقع تبليغها بالانذار بالأداء بالعنوانين أعلاه والتي تتواجد بهما بصورة دائمة . كما أضافت أن كل التبليغات اللاحقة بالانذار بالأداء وقع تبليغها للعارضة بصفة شخصية بمحلها التجاري سواء تعلق بالانذار بالافراغ أو باقي الاستدعاءات اللاحقة ، وهذا ما يثير أكثر من علامة استفهام، ويؤكد تقاضي المستأنف عليهما بواسطة شقيقهما وكيلهما بسوء نية مخالفين بذلك مقتضيات الفصل 5 من ق.م. الذي يفرض على كل متقاض ممارسته حقوقه طبقا لقواعد حسن النية وذلك من خلال سلوكهم لكل السبل والطرق والمناورات من اجل ايقاع العارضة في التماطل لافراغها من محلها التجاري المثقل بالديون والذي قامت العارضة بافتتاحه ضمن مجهودات الدولة لدعم الشباب حاملي المشاريع في اطار برنامج انطلاقة والتي تحاول الدولة جاهدة بكل امكانياتها دعم الشباب العاطل لآخذ زمام المبادرة . ملتزمة معه تأكديدا لكل مدفوعاتها وكذا ملتمساتها بالمقال الاستئنافي وبالطلب العارض من أجل الطعن بالزور الفرعي .

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 26/12/2024 حضر دفاع المستأنف عليه و ألفي بالملف مذكرتين تعقيبيتين لنواب الأطراف، فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 31/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب إستئنافها وفق ما بسط أعلاه.

و حيث إنه و إعتبارا لأسباب النعي المثارة أمرت هذه المحكمة بإجراء بحث حضره بجلسة 12/12/2024 يوسف (ر.) نيابة عن المستأنف عليهما بوكالة و المستأنف عليها وأفادت هذه الأخيرة بأنها لم تتوصل بالإنذار شخصيا و أن من توصل به هي جدتها و أنها خضعت لعملية جراحية و أنه بعد شفائها قامت بأداء مبلغ 10.000 درهم لوكيل المستأنف عليهما و أن الإنذار بلغ لها بحي الإقبال رقم 15 زنقة تنغير خريبكة لجدتها و أن عنوانها بعقد الكراء هو 249 شارع المختار السوسي ، و لما كان البين من وثائق الملف – و دونما إعتبار لباقي ما تمسكت به المستأنفة – من كون الإنذار الأول تضمن عنوانين عنوان المحل 121 حي اقبال خريبكة أو بمحل سكنها رقم 15 زنقة تنغير خريبكة و أن المفوض القضائي نور (ك.) أفاد بأنه إنتقل إلى العنوان أعلاه و وجد السيدة عزيزة (ب.) أم المعنية بالأمر بذكرها و أنه بلغها بالإنذار دون أن يذكر المكان الذي حصل به التبليغ على إعتبار أن المادة 26 من القانون 49/16 توجب أن يكون التبليغ بالمحل المدعى فيه ، فضلا على كون البين من عقد الكراء أن عنوانها الشخصي المضمن به هو فعلا وفق ما تمسكت به بجلسة البحث (249 زنقة المختار السوسي حي النهضة خريبكة) وليس هو العنوان الذي المضمن بالعقد بإعتباره عنوانها السكني ، ليكون بذلك الإنذار الأول المبلغ لها بتاريخ 25/07/2023 قد جاء خرقا للمقتضيات القانونية المنظمة لشكليات الإنذار في المادة 26 من القانون

49/16 ليكون باطلا و غير منتج لأي أثر قانوني وفق ما فصل أعلاه والسبب المؤسس عليها يبقى محل إعتبار، ومحكمة البداية التي إعتد عليه للقول بوجود تماطل ، تكون قد جانب الصواب فيما قضت به، ولما كان الإنذار بالإفراغ المبلغ بتاريخ 25/09/2023 نص فقط على الإفراغ لعدم الأداء تبعا للإنذار الأول وأنه إعمالا لقاعدة ما بني على باطل فهو باطل، ما يستوجب إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من المصادقة على الإنذار بالإفراغ و إفراغ المستأنفة من المحل المدعى فيه وتصديا الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى شكلا بخصوصه و تحميل المستأنف عليهما المصاريف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل : قبول الإستئناف.

في الموضوع: بإعتباره وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من المصادقة على الإنذار بالإفراغ و إفراغ المستأنفة من المحل المدعى فيه والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى شكلا وتحميل المستأنف عليهما المصاريف .