

Bail commercial : la mise en demeure de payer les loyers est valablement délivrée à l'adresse du local loué pour l'application de la clause résolutoire (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58617	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5531
Date de décision 20241112	N° de dossier 2024/8225/4070	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Validité de la notification, Refus de réception, Notification, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Extinction du contrat, Expulsion du preneur, Clause résolutoire, Bail commercial, Adresse du local loué	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance constatant l'acquisition d'une clause résolutoire et ordonnant l'expulsion, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualification d'un bail et la régularité de la notification d'une mise en demeure. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en constatant la résolution de plein droit du contrat pour défaut de paiement des loyers.

L'appelant contestait la nature commerciale du bail et soutenait l'irrégularité de la mise en demeure, au motif qu'elle aurait été notifiée à une personne tierce n'ayant aucune qualité pour la recevoir. La cour écarte le premier moyen en retenant que l'intitulé du contrat et les quittances de loyer établissaient sans équivoque la nature commerciale du bail.

Sur le second moyen, la cour juge que la notification de la mise en demeure est régulière dès lors qu'elle a été effectuée à l'adresse du local loué, qui constitue le domicile élu des parties pour l'exécution du contrat. Elle retient que le refus de réception par une personne se trouvant dans les lieux est sans incidence sur la validité de l'acte, la diligence de l'agent de notification étant ainsi valablement accomplie à l'adresse du preneur.

L'ordonnance entreprise est par conséquent confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد يوسف (ب.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 15/07/2024 يستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 534 بتاريخ 24/01/2024 في الملف عدد 6803/8117/2023 و القاضي في منطوقه :

أولاً: بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ و القول بأن عقد الكراء الرابط بين الطرفين قد أصبح مفسوخا بقوة القانون.

ثانياً: بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بالرقم 62 زنقة عبد الرحمان الصحراوي الطابق الثالث الدار البيضاء.

نصرح بان هذا الأمر مشمول بالنفاذ المعجل مع تحميل المدعى عليه الصائر.

في الشكل :

حيث تمسكت المستأنف عليها بان المستأنف قدم مقاله الاستئنافي خارج الاجل بعد أن تم رفض التوصل بتاريخ 06/3/2024 من قبل احد الأشخاص و الذي صرح للمفوض القضائي بانه يستغل المحل بتفويض من المستأنف ، في حين أنه بالرجوع الى شهادة التسليم المدلى بها موضوع ملف التبليغ رقم 1413/8401/2024 فانها تهم تبليغ الحكم التجاري رقم 801 موضوع الملف التجاري الأصلي 907/8101/2024 الصادر بتاريخ 05/02/2024 ، و بالاطلاع على الحكم المبلغ فقد تبين انه يتعلق بإصلاح خطأ مادي تسرب الى الامر الاستعجالي رقم 534 الصادر بتاريخ 24/01/2024 في الملف رقم 6803/8117/2023 و هو الامر موضوع الاستئناف ، مما يكون معه التبليغ قد انصب على امر غير مستأنف ناهيك على أنه يتعلق بإصلاح خطأ مادي و لا يمكن أن يكون موضوع تنفيذ ، مما يتعين معه رد الدفع .

حيث إنه لا دليل على تبليغ الطاعن بالامر المستأنف مما يكون معه الاستئناف قد قدم وفق المتطلب قانونا و يتعين على أساسه التصريح بقبوله .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الأمر المطعون فيه أن الوكالة العقارية ه.و. تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 11/12/2023 تعرض فيه أن المدعى عليه يكتري منها بصفتها مسيرة للعقار، المحل التجاري الكائن 62 زنقة عبد الرحمان الصحراوي الطابق الثالث بأكمله الدار البيضاء، بسومة شهرية قدرها 2662 درهم، بمقتضى عقد مصحح الامضاء. وان المدعى عليه لم يؤد واجبات الكراء عن المدة منذ فاتح نونبر 2019 لغاية متم شتنبر من سنة 2021، مما تخذ بدمتها مبلغ 61.226.00 درهم، مما دفع بها إلى توجيه الإنذار من أجل اداء الواجبات الكرائية توصل به بتاريخ 01/11/2023، ومنحها اجل 15 يوما لإبراء الذمة من تاريخ التوصل لكن بدون جدوى، وان العقد تضمن بند الشرط الفاسخ. والتمس الحكم بمعاينة الشرط الفاسخ والامر تبعا لذلك بإرجاع المحل التجاري وبإفراغهم من يقوم مقامه أو بإذنه من المحاللمكرى له، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر. وعزز المقال بنسخة من عقد الكراء ووصل كرائي، حكم، محضر اخباري وإنذار ومحضر المفوض القضائي.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الأمر المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أنه حول الطعن في إجراءات التبليغ فإن العارض يطعن بكل قواه في إجراءات وعملية التبليغ الغير القانونية التي كان ضحية لأثارها باعتبار أن العين المكراة لا تعتبر محلا تجاريا كما زعمت المستأنف عليها في معرض مقالها ، بل هي عبارة عن شقة مخصصة للاستعمال المهني وأن الإنذار ومحضر تبليغه الذي بني عليه الأمر القاضي بمعاقبة الفسخ والإفراغ ، أشار إلى أن عملية التبليغ قد تمت بمقر العارض الكائن 62 زنقة عبد الرحمان الصحراوي الطابق الثالث بواسطة كاتبة رفضت التوصل بالإنذار ورفضها الإدلاء بهويتها متوسطة العمر ببضاء البشرة قصيرة القامة متوسطة البنية وأن العارض ليستغرب بشدة من مضمون شهادة التسليم هاته ومن المعطيات التي ضمنت بها من طرف المفوض القضائي المكلف بالتبليغ ذلك أن العارض لا تشتغل لديه أي كاتبة بالمواصفات المذكورة ولا تربطه بها أي قرابة أو علاقة عمل وأن المحكمة وبإحكامها لمقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 38 من ق م م والفقرة الرابعة من الفصل 39 من نفس القانون ذلك أن مضمون الفقرة الأولى من الفصل 38 تنص على أن التسليم يكون صحيحا إذا تم إلى الشخص المعني بنفسه أو بموطنه أو سلم إلى أقاربه أو خدمه أو كل شخص يسكن معه كما أن الفقرة الرابعة من الفصل 39 فإن مضمونها يشير أيضا على أنه إذا رفض الطرف أو الشخص الذي له الصفة التسلم وأشار إلى ذلك في الشهادة وأن الثابت إذن أن الإنذار موضوع الطعن قد بلغ إلى شخص لا تتوافر فيه الشروط القانونية والشكلية المذكورة والأكثر من هذا فإن العارض قد حصل بطرقه الخاصة على إشهاد من السيدة المسماة مونية (ب.) الممثلة القانونية لشركة المحاسبة E.S. والتي تشير في إشهادها أنها بتاريخ 2023/011/01 جاء عون قضائي يسأل عن السيد يوسف (ب.) وكان الرد بأننا ليس لدينا أية علاقة بهذا الشخص وأن المحكمة ستلاحظ من دون شك أن تبليغ الإنذار الذي رتب آثارا قانونية خطيرة في مواجهة العارض لم يبلغ به إطلاقا بالشكل القانوني المأمور به حتى يمكنه الدفاع عن حقه المشروعة وبناءا عليه فإن هذا الإنذار لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تطبق بشأنه مقتضيات المادة 33 من القانون رقم 149 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ، أو ترتيب آثاره في مواجهة العارض الذي لم يتوصل به إطلاقا وهذا فإن محضر تبليغ الإنذار المبني عليه الأمر في معاقبة الشرط الفاسخ والإفراغ لم يكن محترما ومستوفيا للشروط الشكلية المنصوص عليها ضمن الفصول المذكورة، وبالتالي فإن ليس من الإنصاف وروح القانون أن ترتب عليه آثار قانونية فيها مساس خطير بحقوق العارض المكتسبة ذلك أنه باعتماد تبليغ غير قانوني وترتيب آثاره فإنه يكون قد تم الإجهاز على حقوق العارض المكتسبة وهكذا فإن الثابت أن إجراءات التبليغ كانت مختلة قانونا وتعتبر والحالة هاته باطلة بطلانا مطلقا من وجهة نظر قانونية صرفة وأن ذلك يستتبع قانونا بطلان كل الإجراءات اللاحقة على هذا الإجراء الباطل تفعيلا للقاعدة القانونية الراسخة والقائلة على أنه ما بني على باطل فهو باطل ، ملتصقا بقبوله شكلا وموضوعا إلغاء الأمر موضوع الطعن بالاستئناف والتصريح أساسا بعدم قبوله واحتياطيا برفض الطلب واحتياطيا جدا الأمر بإجراء بحث للوقوف على حقيقة الأمور وتحميل المستأنف عليها الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة طبق الأصل من الأمر المستأنف ونسخة طبق الأصل من الأمر الاصطلاحي وأصل الإشهاد وصورة نموذج "ج" .

و بناء على إدلاء المستأنف عليها بمذكرة جواب بواسطة نائبا بجلسة 01/10/2024 التي جاء فيها أن الطعن بالاستئناف المقدم من طرف السيد "يوسف" (ب.) قد جاء خارج الأجل القانوني المحدد للطعن بالاستئناف في 15 يوما من تاريخ التبليغ ذلك أنه تم فتح ملف التبليغ أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت رقم 2024/8401/1413 وتاريخ 2024/02/29 وكلف للقيام بمهمة التبليغ المفوض القضائي السيد "عبد العزيز" فوكني الذي انتقل كاتبه لعنوان المستأنف ووجد أحد الأشخاص الذي رفض التوصل بتاريخ له أنه يستغل المحل بتفويض من السيد يوسف (ب.)، حسب ما هو 2024/03/06 وصرح مضمون بشهادة التسليم وانه بالرجوع إلى المقال الاستئنافي نجده قد تم وضعه من طرف المستأنف بتاريخ 2024/07/15 أي ما يزيد عن مدة 4 أشهر وبالتالي فإنه يكون قد قدم خارج الأجل القانوني للطعن بالاستئناف وبعد استنفاد الآجال القانونية تقدمت العارضة بطلب التنفيذ بتاريخ 2024/04/02 فتح له ملف التنفيذ رقم 2024/8512/451 وتم إفراغ المحل موضوع النزاع الشيء الذي يؤكد مرة أخرى أن الاستئناف الذي تقدم به السيد "يوسف" (ب.) بواسطة نائبه قد قدم خارج الأجل القانوني وأصبح غير ذي جدوى الشيء الذي ينبغي معه التصريح والحكم بعدم قبول الطعن بالاستئناف لوقوعه خارج الأجل القانوني مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية وحول ما اسماء المستأنف الطعن في إجراءات التبليغ: حيث آثار المستأنف

أن العين المكتراة ليست محلا تجاريا يكفي الرجوع إلى عقد الكراء والذي يشير إلى أنه عقد الكراء تجاري CONTRA DE BAIL COMMERCIAL ويشير نفس العقد الذي وقعه وصادق عليه السيد يوسف (ب.) أنه يتعلق بمحل تجاري عبارة عن شقة بالطابق الثالث. حيث أضاف أن المستأنف لا تشتغل لديه كاتبة وأدلى بشهاد من السيدة "مونية (ب.)" بصفتها الممثلة القانونية لشركة المحاسبة E.S. والتي تشهد أنها بتاريخ 2023/11/01 وأنها صرحت للعون القضائي آنذاك بأنها ليست لها أية علاقة بالسيد "يوسف (ب.)" وأنه بالرغم من أن هذا الإشهاد مكتوب بخط اليد يحمل تأشيرته الشركة المذكورة إلا أنه لا علاقة له بالتبليغ بالأمر لأنها لم تكن موجودة بالمحل، وأن من كانت تتواجد بتاريخ 2023/11/01 هي شركة أخرى تحمل اسم A.T. حسب الثابت من محضر تبليغ الإنذار بالأداء والافراغ ذلك أن التبليغ المطعون فيه وقع بتاريخ 2024/03/06. وتجدر الإشارة كذلك أن العارضة سبق أن قامت بتبليغ إستدعاء للجلسة للمستأنف بتاريخ 2024/01/16 بواسطة المفوض القضائي سيجاري والذي أشار كذلك إلى أنه وجد شخص يسمى يونس (أ.) حسب تصريحه بصفته مستخدم لدى الشركة ا.س. وصرح له أن الشركة تشتغل المحل بتفويض من صاحب المحل السيد "يوسف (ب.)" والذي رفض التوصل بالتبليغات وأن كل هذه المعطيات تفيذ على أن المستأنف يتلاعب بالأسماء ويرفض في كل مرة صل بالتبليغات ظنا منه أن تلك الحيل ستنتظلي على المحكمة وأنه مما سبق يبقى الدفع المثار المتعلق بالصحة في التبليغ إنما هو محاولة أخرى يائسة السيد "يوسف (ب.)" غير مرتكزة على أساس واقعي وقانوني سليم خاصة وأن الطعن بالاستئناف قد وقع خارج الأجل القانوني مع جعله يحاول الاصطياد في الماء العكر بعد أن الواجبات الكرائية المتخلدة بزمته إلى حد الآن حيث تحفظ العارضة حقها في مواصلة التنفيذ بخصوص مستحقاته الكرائية في مواجهة السيد "يوسف (ب.)" بجميع الوسائل الممكنة، ملتزمة أساسا بالحكم بعدم قبول الاستئناف شكلا واحتياطيا جدا جدا موضوعا التصريح برفض الطعن بالاستئناف والحكم تبعا لذلك بتأييد الأمر الابتدائي المتخذ مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية.

أرفقت ب: صورة من طلب التبليغ و صورة من شهادة التسليم تفيذ رفض المستأنف التبليغ بالأمر القضائي و صورة لعقد الكراء التجاري وشهادة التبليغ للجلسة بالمرحلة الابتدائية .

و بناء على إدلاء المستأنف بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 29/10/2024 التي جاء فيها أن المحكمة ستقف من خلال ما جاء في هذه المذكرة من دون شك على صحة دفع العارض الواردة بمقاله الاستئنافي وأن مطاعنه في إجراءات التبليغ تبقى جديرة بالاعتبار خاصة وأن المستأنف عليها نفسها وكذا شواهد التسليم المرفقة بالملف تثبت بشكل لا مراء فيه أن العارض لم يبلغ تبليغا صحيحا بخصوص الأمر المطعون فيه وأن من وقع تبليغهم بالأمر المطعون فيه هم أشخاص غرباء عن العارض وبصريح إقرار المستأنف عليها نفسها في معرض مذكرتها الجوابية ونفس الشيء الذي ينطبق على الأشخاص الذاتيين الذين لا تربطهم أي علاقة بالعارض والمزعوم أنهم بلغوا بالأمر موضوع الاستئناف ينطبق أيضا على الأشخاص المعنويين والذين هم عبارة عن شركات لا علاقة للعارض بهم ، ملتمسًا رد جميع دفع المستأنف عليها والحكم وفق ملتسماته الواردة بمقاله الاستئنافي .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 29/10/2024 حضر لها نائبا الطرفين فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 12/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

وحيث إنه بخصوص السبب المتعلق بان العين المكراة لا تعتبر محلا تجاريا بل هي عبارة عن شقة مخصصة للاستعمال المهني ، فانه بالرجوع الى عقد الكراء المدلى به و المؤسس عليه الطلب و لئن تضمن ان الكراء يهدف الى استغلال المحل المكترى كمكاتب مهنية فهو معنون أيضا بانه عقد كراء تجاري و معزز أيضا بتوصيل كراء يفيد ان المحل المكترى مخصص للاستعمال التجاري لم يتم المنازعة فيه بشكل نظامي الامر الذي يستفاد منه أن عقد الكراء المدلى به يتعلق بكراء محل تجاري و يتعين على أساسه رد السبب المذكور .

وحيث إنه بخصوص السبب المتعلق بالطعن في تبليغ الإنذار ذلك أنه لا تشتغل لديه اية كاتبة بالمواصفات الواردة بمحضر التبليغ فيكون

قد بلغ الى شخص لا تتوفر فيه الشروط اللازمة في الفصولين 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية و لا يرتب أي أثر في مواجهته خاصة و انه حصل على اشهاد صادر من المسماة مونية (ب.) الممثلة القانونية لشركة المحاسبة تشهد فيها انها صرحت للمفوض القضائي بانه ليس لهم علاقة بالمستأنف ، فانه و بالرجوع الى محضر تبليغ الإنذار و الذي تم بعنوان المحل التجاري موضوع عقد الكراء الرابط بين طرفي الدعوى " 62 زنقة عبد الرحمان الصحراوي الطابق الثالث بأكمله الدار البيضاء " ، فقد تضمنت الملاحظة الآتية " العنوان المذكور توجد به شركة A.T. بحيث رفضت الكاتبة التوصل بالانذار و رفضت الادلاء بهويتها . متوسطة العمر بيضاء البشرة قصيرة القامة متوسطة البنية " ، الامر الذي يستفاد منه أن التبليغ تم بعنوان المستأنف الذي هو نفسه عنوان المحل المكترى حسب المشار اليه بعقد الكراء ، فيكون المستأنف قد بلغ تبليغا قانونيا طبقا لمقتضيات الفصل 38 من قانون الالتزامات و العقود التي تنص على أنه "يسلم الاستدعاء و الوثائق إلى الشخص نفسه أو في موطنه أو في محل عمله أو في أي مكان آخر يوجد فيه . " و يتعين على أساسه رد السبب المذكور.

و حيث إنه استنادا الى رد كافة الأسباب المتمسك بها لعدم ارتكازها على أساس قانوني يتعين رد الاستئناف و تأييد الامر المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف .

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