

**Bail commercial : la notification
d'un congé est nulle si elle est
remise au fils du locataire à son
propre lieu de travail et non au
domicile du destinataire (CA.
com. Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 68162	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5964
Date de décision 20211208	N° de dossier 2021/8206/3927	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Notification, Procédure Civile		Mots clés Remise à un tiers, Rejet de la demande d'éviction, Paiement des arriérés de loyers, Nullité de la notification, Notification, Lieu de travail du fils, Domicile du destinataire, Congé pour non-paiement des loyers, Bail commercial, Article 38 du Code de procédure civile, Annulation du jugement d'éviction	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé l'éviction d'un preneur commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la notification de l'injonction de payer. Le tribunal de commerce avait validé l'injonction et ordonné l'expulsion, retenant la régularité de la notification faite au fils du preneur.

L'appelant soulevait la nullité de cette notification, au motif qu'elle avait été effectuée non pas à son domicile mais au lieu de travail de son fils, en violation des prescriptions du code de procédure civile. La cour fait droit à ce moyen.

Elle retient que la notification d'un acte à un tiers, pour être valable au visa de l'article 38 du code de procédure civile, suppose que ce tiers cohabite avec le destinataire à son domicile. Dès lors que le preneur établit, par une attestation administrative, que l'adresse de notification correspond au lieu de travail de son fils et non à un domicile commun, la cour considère que la notification est irrégulière et ne peut produire aucun effet juridique.

La cour écarte en revanche le moyen tiré d'une condamnation ultra petita sur les loyers, constatant que le montant alloué correspondait bien à la période visée dans la demande initiale. En conséquence, la cour infirme partiellement le jugement sur la validation de l'injonction et l'éviction, et statuant à nouveau, rejette cette partie de la demande tout en confirmant la condamnation au paiement des arriérés locatifs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم عبد القادر (ش.) بواسطة دفاعه بمقال استثنائي مؤدى عنه بتاريخ 16/06/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 4895 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/05/2021 في الملف عدد 6582/8219/2020 والقاضي: بأداء المدعى عليه السيد عبد القادر (ش.) للمدعية مبلغ 48.000,00 الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح ماي 2019 إلى متم غشت 2020 و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 6/08/2020 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل المكري الكائن بزواوية زنقة [العنوان] الدار البيضاء وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث إن الاستئناف جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، فهو مقبول.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليها حورية (ت.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/09/2020 عرضت فيه أن المدعى عليه يكتري منها المحل الكائن بزواوية زنقة [العنوان] الدار البيضاء بسومة كرائية قدرها 4800 درهم شهريا وأن المدعى عليه لم يؤدي واجبات الكراء منذ فاتح ماي 2019 الى غاية متم غشت 2020 وجب فيها ما مجموعه : 15 شهرا $4800 \times 72.000.00 =$ درهم وأن المدعية أذرت المدعى عليه من أجل أداء واجبات الكراء المتخلدة بذمته بناء على الإنذار الذي توصل به ابنه عبد الإله (ش.) وطنيته [رقم بطاقة التعريف] استنادا للمقتضيات المادة 26 من القانون 49.16 المنظم لكراء العقارات و المحلات المخصصة الاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي بقي دون جدوى لحدود يومه مما يبقى معه المدعى عليه و الحالة هذه في حالة مطل ، ملتزمة قبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم بأداء المدعى عليه لفائدة المدعية مبلغ 72.000.00 درهم كمبالغ كرائية عن المدة من فاتح ماي 2019 إلى غاية متم غشت 2020 المصادقة على الإنذار المبلغ له بتاريخ 06/08/2020 والحكم بإفراغه و من يقوم مقامه من المحل موضوع الدعوى وتحمل المدعى عليه الصائر .

و بناء على إداء المدعى عليه بمذكرة في الشكل بواسطة نائبه بجلسة 23/03/2021 التي جاء فيها من حيث انعدام الصفة فأن المدعية أدلت لاتبات تملكها العقار موضوع النزاع بشهادة الملكية المؤرخة بتاريخ 19/11/2019 و نسخة حكم ابتدائي في الوقت الذي أحجمت فيه عن الإداء بعقد الكراء الرابط بينها و بين المدعى عليه خلافا للمادة 3 من قانون 16-49 عن سوء نية والذي يحدد السومة الحقيقية للكراء، ومن حيث بطلان إجراءات التبليغ من حيث السومة نصت المادة 26 من ق 16-49 أن المكري العازم على فسخ العلاقة الكرائية أن يبلغ الطرف المكتري بإنذار يتضمن سببا حقيقيا للإفراغ ولا يخرج عن الأسباب المحددة على سبيل الحصر بهذا القانون وأن يمنحه أجلا من تاريخ التوصل الحقيقي المطابق للقانون ومن الأسباب الحقيقية عدم أداء الوجيبة الكرائية لمدة تفوق 3 أشهر بعد إنذاره هذه الوجيبة الكرائية التي يجب أن تكون سومة حقيقية دون مغالاة وبحسن نية دون نية التريح على حساب الغير والإثراء دون سبب وأن المدعية أدلت إثباتا لصفحتها بحكم ابتدائي صادر عن نفس هذه المحكمة والتي يتبين من خلاله المنازعة الجدية من قبل المدعى عليه

بخصوص السومة الكرائية وأن الحكم الابتدائي المدلى به لم يكتسب بعد القوة الثبوتية بإعتبار أنه لم يكتسب قوة الشيء المقضي به وأنه موضوع استئناف من قبل المدعى عليه هذا الاستئناف الذي ينشر الدعوى من جديد و يرجع الأطراف إلى موقعهم الأول من المرحلة الابتدائية وأن حجة الأحكام لا تكون إلا بعد أن تستوي جميع المراحل القانونية وتكتسب بذلك القوة الثبوتية و قوة الشيء المقضي به وبالرجوع إلى عقد الكراء فإنه يحدد مبلغ 3000.00 درهم كوجيبة كرائية في الوقت الذي تحرر في مقالها و كذا رسالتها الإنذارية أن المبلغ محدد في 4800.00 درهم الشيء الذي يفقد المصادقية وكذا الواقعية على الإنذار، هذا وتعد السومة الكرائية من الشروط الشكلية الأساسية تحت طائلة عدم القبول وذلك على غرار المادة 24 من قانون 12-67 ، ومن حيث بطلان الإنذار من جهة بطلان إجراءات التبليغ فإن المادة 34 من ق 16-49 والتي تحيل على المادة 38 من قانون المسطرة المدنية تنص على أنه يجب أن يسلم الاستدعاء أو الوثائق إلى شخص المدعى عليه أو في موطنه أو في محل عمله أو في أي مكان آخر يوجد فيه شخصا وبالرجوع إلى محضر تبليغ الإنذار المزعوم وكذا الملاحظة المسطرة برسالة الإنذار ان التبليغ بلغ لابن المدعى عليه بمقره عمله في مخالفة صريحة لمادة 38 من ق م م الشيء الذي يجعل هذا التبليغ باطلا قانونا وذلك للإعتبارات التالية أن العنوان الثاني المسطر بالإنذار وكذا المقال الافتتاحي والذي أسبقته المدعية بعبارة "أو.." لا يعلم به المدعى عليه ولم يجعله يوما محلا لمخاطبة معه أو موطننا حقيقيا أو هو عنوان محل المنازعة وأن العناوين المعتبرة قانونا هي في موطنه الحقيقي أو المختار في محل عمله أو في أي مكان آخر يوجد فيه ولكن أن يبلغ بصفة شخصا وقانونية وأن العنوان المسبق با عبارة" أو "" و الكائن بحي [العنوان] غير مسطر لا في عقد الكراء ولا يعتبر محل سكن المدعي، ولا هو عنوان محل المنازعة وبالتالي يجعل تبليغ ابن المدعى عليه في أي مكان لا يمكن الاعتداد به أو الأخذ به لأن عبارة أي مكان تخص تبليغ المدعى عليه شخصا وليس أحدا من فروع أو أصوله وأن البيانات التي يعتد بها في المقال الافتتاحي للدعوى وفق قانون المسطرة المدنية هي البيانات التي تحتمل الجزم لا الخيار والافتراض وخاصة ما يتعلق بأسماء الأطراف وعناوينهم وذلك تحت طائلة عدم قبول المقال شكلا وأن هذا الإنذار معيب شكلا ويتضمن بيانات من حيث عنوان المدعى عليه مخالفة للحقيقة الشيء الذي يعرض الدعوى لعدم القبول شكلا ويتبين للمحكمة أن الإنذار باطل لذاته ولا يمكن أن ينتج أي آثار قانونية، وأن دعوى المصادقة لا تعدو، أن تكون إمتدادا لإنذار صحيح مستجمع لشروطه الشكلية ومبلغ بصفة صحيحة و قانونية وأن الإنذار بإعتباره مسطرة قبلية عن الدعوى فلا يمكن استرداكه بالتصحيح، كما هو الشأن للمقال الافتتاحي للدعوى وأن المحكمة في هذه المرحلة الثانية أي مرحلة المصادقة ليس لها إلا أن تنظر أو تصحح إشعار صحيحا مستوفيا لأركانه الشكلية والموضوعية ومبلغ بصفة قانونية في مرحلة مصادقة على وثيقة سابقة صحيحة وهي الإنذار ومادام أن الإنذار الصحيح المبلغ بصفة قانونية هو عماد دعوى المصادقة و أساسها و هذا الإنذار أو الأساس مختل إبتداءا فطلب المصادقة عليه يكون معرضا للرفض تأسيسا على أن ما بني على باطل فهو باطل وأن المدعية تتقاضى بسوء نية وأن للمدعى عليه عنوانا معروفا وقارا و لها أن تبلغ هذه الرسالة المزعومة له أو لأحد أقربائه أو أصحابه ويكون التبليغ آنذاك صحيحا غير مستغلة بسوء نية علمها مقر عمل ابنه وتبليغ هذا الأخير به وأن إجراءات تبليغ الإنذار المرفق بالمقال لم تحترم الشكليات القانونية المشار إليها في المادة 38 من قانون المسطرة المدنية كما نصت عليه المادة 34 من قانون 16-49 ما يجعله والعدم سواء باطلا من الناحية الواقعية والقانونية ، ملتصقا بالتصريح بانعدام صفة الادعاء و الحكم بعدم قبول الطلب و من حيث بطلان الإنذار من جهة بطلان إجراءات التبليغ القول ببطلان إجراءات تبليغ للإنذار و الحكم برفض الطلب وفي كل الحالات تحميل المدعية الصائر.

أرفقت ب : نسخة من المقال الإستئنافي و نسخة من عقد الكراء ونسخة من البطاقة الوطنية المدعى عليه.

و بناء على باقي الردود والمذكرات المدلى بها من الطرفين

و بتاريخ 11/05/2021 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بكون محكمة الدرجة الأولى اخدت بمحضر التبليغ رغم بطلانه ذلك إنه طبقا للفصل 38 من ق م م فان التبليغ يكون للشخص نفسه أو في موطنه او في أي مكان آخر يوجد فيه، وأن المكري العازم على فسخ العلاقة الكرائية أن يبلغ الطرف المكثري بإنذار يتضمن سببا حقيقيا للإفراغ ولا يخرج عن الأسباب المحددة على سبيل الحصر بهذا القانون ، وأن يمنحه أجلا من تاريخ التوصل

الحقيقي المطابق للقانون، وانه من الاسس الحقيقية عدم أداء الوجيبة الكرائية لمدة تفوق 3 أشهر بعد إنذاره، هذه الوجيبة الكرائية التي يجب أن تكون سومة حقيقية، وانه بالرجوع إلى العقد المدلى به فإنه يحدد مبلغ 3000.00 درهم، كوجيبة كرائية في الوقت الذي تحرر المستأنف عليها في مقالها وكذا رسالتها الانذارية أن المبلغ محدد في 4800.00 درهم الشئ الذي يفقد المصادقة وكذا الواقعية على الإنذار، هذا وتعد السومة الكرائية من الشروط الشكلية الأساسية لرسالة الإنذار تحت طائلة عدم القبول وذلك على غرار المادة 24 من ق 12-67، وأن المحكمة الابتدائية قفزت على صريح القانون و أضفت المشروعية على إجراء شكلي باطل، و هو أساس من إجراءات التبليغ وفق المادة 38 من ق م م ، هذا بالرغم أن المستأنف بين للمحكمة إبتدائيا المغالطات القانونية التي وقعت فيها المستأنف عليها والتي كانت موضحة لموقف المستأنف، وأن المادة 34 من ق 16-49 والتي تحيل على المادة 38 من قانون المسطرة المدنية تنص على أنه يجب أن يسلم الاستدعاء أو الوثائق إلى الشخص المستأنف أو في موطنه أو في محل عمله أو في أي مكان آخر يوجد فيه شخصيا، وأن التبليغ بلغ لابن المستأنف بمقر عمل الابن عبد الإله (ش.)، في مخالفة صريحة لمادة 38 من ق م م الشئ الذي يجعل هذا التبليغ باطلا قانونا وذلك للإعتبارات التالية أن العنوان الثاني المسطر بالإنذار وكذا المقال الإفتتاحي والذي أسبقته المستأنف عليها بعبارة "أو.."، لا يعلم به

المستأنف ولم يجعله يوما محلا للمخابرة معه أو موطن حقيقيا أو هو عنوان محل المنازعة وأن العناوين المعتبرة قانونا هي في موطنه الحقيقي أو المختار في محل عمله أو في أي مكان آخر يوجد فيه ولكن أن يبلغ بصفة شخصيا وقانونية وأن العنوان المسبق بعبارة "أو.."' الممثل في الكائن بحي [العنوان]، غير مسطر، لا في عقد الكراء ولا يعتبر محل سكن المدعي، ولا هو عنوان محل المنازعة، وبالتالي يجعل تبليغ ابن المستأنف في أي مكان لا يمكن الإعتداد به، أو الأخذ به، لأن عبارة أي مكان تخص تبليغ المستأنف شخصيا وليس أحد من فروعه أو أصوله وأن البيانات التي يعتد بها في المقال الإفتتاحي للدعوى وفق قانون المسطرة المدنية هي البيانات التي تحتمل الجزم لا الخيار والإفتراض وخاصة ما يتعلق بأسماء الأطراف وعناوينهم، أن الإنذار باطل لذاته ولا يمكن أن ينتج أي آثار قانونية، وان دعوى المصادقة لا تعدو، أن تكون إمتدادا لإنذار صحيح مستجمع لشروطه الشكلية ومبلغ بصفة صحيحة وقانونية وان الإنذار باعتباره مسطرة قبلية عن الدعوى فلا يمكن إستدراكه بالتصحيح، وأن المحكمة في مرحلة المصادقة، ليس لها إلا أن تنظر أو تصحح إشعار صحيحا مستوفيا لأركانه الشكلية و الموضوعية، ومبلغ بصفة قانونية في مرحلة مصادقة على وثيقة سابقة صحيحة، وهي الإنذار، ومادام أن الإنذار الصحيح المبلغ بصفة قانونية هو عماد دعوى المصادقة، وأساسها وهذا الإنذار أو الأساس مختل إبتداء، فطلب المصادقة عليه يكون معرضا للرفض، وأن المستأنف عليها تتقاضى بسوء نية حيث أن للمستأنف عنوانا معروفا وقارا ولها أن تبليغ هذه الرسالة المزعومة له أو لأحد أقربائه أو أصهاره ويكون التبليغ أنذاك صحيحا غير مستغلة بسوء نية مقر عمل إبنه وتبليغ هذا الأخير به، وأن محضر المفوض القضائي لم يقل أن مكان التبليغ هو مقر عمل إبن المستأنف عليه قول مردود بإعتبار أنه لا يمكن تحميل المفوض القضائي وزر طالب الإجراء الذي أشار له بالإنذار على العنوان المطلوب التبليغ به فالمفوض القضائي لم يطلب منه أن يصف مكان التبليغ بل طلب منه أن يبلغ إنذارا بعنوان ما، وهو الشئ الذي قام به ولكن الوزر كله بتحملة طالب الإجراء الذي أوهم المفوض القضائي ودله على عنوان هو في الأصل مقر عمل الإبن ، وأن عنوان عقد الكراء الرابط بين الطرفين بين فيه محل التخابر بين الأطراف و جعلنا عناوينها المسطرين به مقر سكانهما و المحل المختار للتبليغ ، وكذا محل موضع النزاع الشئ الذي لا يستقيم معه تعليل المحكمة الإبتدائية أن صورة البطاقة الوطنية للمستأنف المنتهية الصلاحية ولا يمكن اعتمادها للقول بأنه لازال يقطن بنفس العنوان، وأن الإبن لم يبين أنه يقطن بعنوان آخر غير العنوان المبلغ فيه هذا في الوقت الذي يدفع المستأنف العنوان المبلغ به ليس محل سكني بل هو مقر عمل الإبن هذا من جهة، ومن جهة أخرى أن النزاع يتعلق بمحل تجارى ذو عنوان معروف ومحدد ، و أن إجراءات تبليغ الإنذار لم تحترم الشكليات القانونية المشار إليها في المادة 38 من قانون المسطرة المدنية كما نصت عليه المادة 34 من ق 16-49 ما يجعله والعدم سواء باطلا من الناحية الواقعية والقانونية

و أن الثابت من خلال عقد الكراء أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 3000.00 درهم ، وأن مبلغ المدعى به من قبل

المستأنف عليها لا يجد ما يؤيده قانونا، بإعتبار أن عقد الكراء هي الوثيقة الوحيدة التي على أساسها يتم تحديد السومة

الكرائية، ملتمسا بطلان اجراءات التبليغ وبعد التصدي رفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وارفق المقال بنسخة حكم مع طي التبليغ.

وبجلسة 06/10/2021 أدلت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة جوابية تعرض فيها انه بخصوص بطلان إجراءات التبليغ انه وقع بمعية المفوض القضائي السيد الحسين (ط.) بتاريخ 2020/08/06 بالعنوان التالي "حي [العنوان] ، وأنه بالرجوع الى نص الانذار وبتفحص شكلياته و التي تحددها مقتضيات القانون رقم 49.16 المتعلق بالكراء التجاري و أيضا الفصل 38 من قانون المسطرة المدنية يتضح ان المستأنف يسعى للمماطلة اكثر مستغلا بذلك مراحل التقاضي، وان نص الانذار حدد السبب بوضوح و المدة التي لم يؤدي فيها الواجبات الكرائية منذ فاتح ماي 2019 الى غاية تبليغه أيضا حدد بدقة السومة الكرائية في مبلغ 4800.00

درهم شهريا، وأنه بالرجوع الى عقد الكراء تم ابرامه بتاريخ 13/05/2005 ، و أن الزيادة في السومة الكرائية تتم بشكل دوري، و أن ذلك ثابت من خلال وصولات الأداء التي كان يسلمها المستأنف للمستأنف عليها كما هو منصوص عليه في الفصل 37 من ق م م ، وان تبليغ الإنذار تبليغا صحيحا و أن المستأنف عليه أشار على كون أن المستأنف عليها طالبت فقط عن مدة 15 شهرا ، و أن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه قضت بمدة 16 شهرا

وأنه كما هو ثابت من مقال ادعاءها خلال المرحلة الابتدائية فإنه يلاحظ على أنها طالبت بمدة 16 شهرا ، و أن هذا إن دل على شيء فإنما يدل على محاولة المسانف تمويه المحكمة والتي لن ينطلي عليها ذلك، ملتزمة بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به .

وادلت بصورة من محضر تبليغ الانذار وصور وصولات اداء الكراء

وبجلسة 03/11/2021 ادلى المستأنف بواسطة دفاعه بمذكرة تعقيبية في الشكل يعرض فيها ان المستأنف عليها زعمت بخصوص السومة الكرائية فقد فصلت فيها المحكمة وثبت ان السومة الكرائية المحددة في مبلغ 3000.00 درهم شهريا وآن تبليغ الإنذار تم للمستأنف شخصيا فيكذبه محضر التبليغ الذي إستدل به باعتبار ان التبليغ له بمقر عمل هذا الأخير، وان المستأنف عليها تمسكت بالمادة 37 من ق م م الوقت الذي لم يسلك السيد المفوض القضائي مقتضيات هذا

النص وخالفه مخالفة تامة، وأن المحكمة سايرت المستأنف عليها عندما إعتبرت ان التبليغ يكتسب الصفة القانونية معللة

حكمها بأن المستأنف لم يبين لها عكس ما ورد بمحضر التبليغ وان السيد المفوض القضائي لم يشر ان مكان التبليغ هو عبارة عن مقر عمل، هذا في الوقت الذي تم تبليغ الإنذار بإيعاز من المستأنف عليها وبرفقة منها وان العنوان مسطر بالإنذار كاختيار ثاني بعبارة "أو" هذا المحل الذي سيتبين للمحكمة انه عبارة عن محل لصناعة الأفرشة تابع لإبن المستأنف عليها من خلال الشهادة الإدارية التي منحت لها من طرف السلطة المحلية وان ابن المستأنف يشتغل بصفته فراشا بالعنوان المسطر بحي [العنوان] هذا العنوان الذي بينته الشهادة الإدارية المتحصل عليها، من الملحقة الإدارية 7 العنق رقم 946 والتي يقع العنوان داخل نفوذها الإداري و التي تفيد اشتغال ابن المستأنف بهذا العنوان بصفته فراش، وان المستأنف انجاز شهادة إدارية يشير عنوانها إلى المحل الذي يشتغل به إبنه، هذه الوثيقة الرسمية والشخصية التي ماكان له أن ينجزها لولا علم الإدارة بمشروعية تواجد المحل الذي يشتغل به، هذه الشهادة التي تعد حجة قاطعة، وآن إنجاز الشهادة الإدارية تفرض القيام بالعديد من التحريات للتأكد من مصداقية ومشروعية الطلب، و أن هذا التبليغ بلغ لابن المستأنف عليه بمقر عمل الابن عبد الإله (ش.)، في مخالفة صريحة لمادة 38 من

ق م م، وان تقصير السيد المفوض القضائي عن تبيان مكان التبليغ لا يمكن له ان يرفعه إلى مرتبة المحضر الذي لا يطعن في مضمونه إلا بالنزور، بل يمكن ان يثبت خلاف ما ورد به ، و أن البيانات التي يعتد بها في المقال الإفتتاحي للدعوى وفق قانون المسطرة المدنية هي البيانات التي تحتمل الجزم لا الخيار والإفتراض وخاصة ما يتعلق بأسماء الأطراف وعناوينهم، ملتصقا بالتصريح برد مزاعم المستأنف عليها والحكم برفض الطلب وحميل المستأنف عليها الصائر.

وادلى باصل شهادة ادارية ونسخة من قرار استئنافي.

وأدلت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمذكرة رد على تعقيب تعرض فيه أن تبليغ الإنذار وقع بمعية المفوض القضائي السيد الحسين (ط.) بتاريخ 06/08/2020 بالعنوان التالي "حي [العنوان] الدار البيضاء وأنه توصل السيد عبد الإله (ش.) الحامل لبطاقة التعريف الوطنية [رقم بطاقة التعريف]

وأن هذا يثبت خلافا لما يزعمه المدعي على كون أن الإنذار تبليغه مخالفا وأن ابن المستأنف هو من توصل بالإنذار كما أقر هو بنفسه من خلال مذكرته السابقة، وأن الفصل 38 من ق م م يتماشى مع محضر تبليغ الإنذار المنجز من طرف المفوض القضائي على عكس ما يزعمه المستأنف هكذا ينص الفصل 38 من ق م م و ان ما يزعمه المستأنف بخصوص كون أن الانذار مخالف للمقتضيات المادة 26 من القانون 16-49 والمتمثل بالأساس في السومة الكرائية والذي لا يستند على أي اساس قانوني وأن الانذار حدد السبب بخصوص المدة التي لم يؤد فيها الواجبات الكرائية منذ فاتح ماي 2019 إلى غاية تبليغه كما حدد أيضا بدقة السومة الكرائية في مبلغ 4800,00 درهم شهرية و أنه بالرجوع الى عقد الكراء تم إبرامه بتاريخ 13/09/2005 وأن الزيادة في سومة الكرائية تتم بشكل دوري ، وأن ذلك تبث من خلال وصولات الأداء التي كان يسلمها المستأنف للمستأنف عليها و أن المستأنف ادلى أيضا بقرار استئنافي يثبت تماطله عن المدة الممتدة من تاريخ يونيو 2018 الى تم أبريل 2019، مما يجعله حجة دامغة في مواجهته وإثبات التماطل عن الأداء في حقه، والذي لا زال مستمرا الى غاية يومه ، وأنه لم يدلي بما يثبت براءة ذمته من أداء الواجبات الكرائية المطالب بها بموجب الانذار، وأن ذمة المستأنف لا تفرغ إلا بإثبات إنقضاء الدين بإحدى وسائل إنقضاء الالتزام، وأن السومة الكرائية التي يتشبهت بها المحددة في مبلغ 3.000 درهم لم يدلي بما يثبت أداءها ، وأن المستأنف عليها تضررت ضررا بليغا جراء استغلال المستأنف للمحل التجاري دون أداء الواجبات الكرائية واستمراره في ذلك غاية يومه، ملتزمة رد مزاعم المستأنف وبتأييد الحكم المستأنف.

وحيث أدرج الملف بجلسة 17/11/2021 حضر نائباً الطرفين ادلى الاستاذ (ر.) بمذكرة رد على تعقيب تسلم منها نائب المستأنف نسخة و أكد ما سبق مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 01/12/2021 وتم تمديدها للموجب لجلسة 08/12/2021.

محكمة الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم المستأنف اعتماده للحكم بالافراغ على انذار لم يبلغ له بصفة قانونية.

وحيث ثبت صحة ما تمسك به الطاعن ذلك أن الإنذار موضوع الدعوى بلغ لابن الطاعن المسمى عبد الإله (ش.) بالعنوان الكائن بحي [العنوان] وهو عنوان غير عنوان المحل المكروى وليس بعنوان المستأنف المضمن بعقد الكراء سند الدعوى ذلك ان المستأنف عليه وان كان قد ضمن الانذار عنوان العين المكراة الى جانب العنوان المبلغ فيه إلا انه لم يتم استدعاءه بعنوان المحل موضوع دعوى الافراغ ورجوع مرجوع الاستدعاء بافادة حتى يتسنى له استدعاءه بعنوان آخر خاصة وان العنوان الذي تم فيه التبليغ ليس هو العنوان المضمن بعقد الكراء وانما عنوان اثبت المستأنف بواسطة وثيقة ادارية صادر عن رئيس الملحقة الادارية 7 العنق انه مقر عمل ابن المستأنف الذي يشتغل به كفراش

وحيث ان التبليغ و حتى ينتج اثاره القانونية يجب ان يتم وفق ما هو منصوص عليه في الفصل 38 من قانون المسطرة المدنية الذي يشترط لاعتبار التبليغ صحيحا في حالة التبليغ لغير المعني بالامر ان يكون من وقع التبليغ اليه يسكن ويقيم معه في موطنه ، وان الحكم المستأنف لما استبعد دفع الطاعن بكون المكان الذي تم فيه التبليغ يعتبر مقر عمل ابنه المبلغ اليه بدعوى انه لم يثبت انه يقطن بعنوان اخر غير العنوان المبلغ فيه والحال انه ادلى ببطاقته الوطنية التي تثبت انه يسكن بالعنوان المضمن بعقد الكراء والتي لا ينال منها انتهاء صلاحيتها في غياب إثبات انه انتقل من العنوان المضمن بها إلى عنوان آخر وهو الملزم بالإثبات وعليه يكون التبليغ الذي تم على الشكل اعلاه تبليغ غير صحيح وغير منتج لآثاره القانونية ويكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب لما اعتبر التبليغ منتجا لآثاره القانونية ورتب عليه الإفراغ ويتعين الغاء فيما قضى به من افراغ والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك .

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من مخالفة الحكم لمقتضيات الفصل 3 من ق م م على اعتبار انه قضى باكثر مما طلب فيه.

فإنه وعلى خلاف ما تمسك به الطاعن فإنه بالرجوع إلى المقال الافتتاحي للدعوى تجد ان المستأنف عليه التمس الحكم له بواجبات كراء المدة من فاتح ماي 2019 إلى متم غشت 2020 أي 16 شهرا وجب فيها مبلغ 48.000 درهم بحسب سومة كرائية قدرها 3000 درهم وهو ما قضى به الحكم المستأنف وعن صواب ولم يخالف أي مقتضى قانوني ويتعين تاييده في هذا الشق.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع: بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الانذار ومن افراغ والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتاييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.