

**Bail commercial : les mentions
du contrat priment sur les
contestations du preneur
relatives à l'adresse et la nature
des lieux loués (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 58575	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5502
Date de décision 20241112	N° de dossier 2024/8225/3855	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Sommmation de payer, Rejet des moyens du preneur, Notification à l'adresse contractuelle, Loyers impayés, Force probante du contrat, Extinction du contrat, Expulsion, Contestation de l'adresse, Clause résolutoire, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé constatant l'acquisition d'une clause résolutoire pour défaut de paiement de loyers, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la mise en demeure préalable. Le juge de première instance avait accueilli la demande du bailleur et ordonné l'expulsion du preneur. L'appelant contestait la validité de la mise en demeure, soutenant qu'elle n'avait pas été valablement notifiée à une adresse erronée et que le bail ne revêtait pas un caractère commercial. La cour écarte ces moyens en se fondant exclusivement sur les stipulations du contrat de bail, lequel qualifiait expressément les lieux de local commercial et en précisait l'adresse. Elle retient que les refus de réception des actes, tant de la mise en demeure que de l'assignation, à l'adresse contractuelle par des personnes présentes dans les lieux, ne sauraient vicier la procédure dès lors que ces diligences ont été accomplies au lieu convenu entre les parties. Dès lors, la cour considère que la mise en demeure a valablement produit ses effets, rendant le preneur défaillant. L'ordonnance entreprise est par conséquent confirmée en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد يوسف (ب.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 05/07/2024 يستأنف بمقتضاه الأمر رقم 533 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/01/2024 في الملف عدد 6802/8117/2023 والذي قضى بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ والقول بأن عقد الكراء الرابط بين الطرفين قد أصبح مفسوخا بقوة القانون وبإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل الكائن 62 زنقة عبد الرحمان الصحراوي الطابق الثاني على اليسار الدار البيضاء ونصرح بان هذا الأمر مشمول بالنفاز المعجل مع تحميل المدعى عليه الصائر.

في الشكل:

حيث دفعت المستأنف عليها بكون الاستئناف قد قدم خارج الأجل القانون على اعتبار انها قامت بتبليغ الطاعن للأمر المستأنف بتاريخ 06/03/2024، غير أنه وبالاطلاع على شهادة التسليم المتمسك بها موضوع ملف تبليغ رقم 1412/8401/2024 يتبين أنها تضمنت الملاحظة التالية "عند تنقلي إلى العنوان المذكور وجدت أحد الأشخاص والذي رفض ذكر اسمه والإدلاء ببطاقته الوطنية كما رفض التوصل وذكر أوصافه" وبالتالي فإنه هذه الملاحظة لا ترتب أي أثر طالما أنه لم يتم نفي الجهالة عن الشخص المتوصل، ولا صفته ولا قرابته بالمعني بالأمر (المستأنف) مما يبقى مجهولا في نظر المحكمة ولا يمكن اعتباره توصلا قانونيا ولا يمكن أن يتم احتساب الأجل بالاعتماد عليه ويبقى الدفع غير جدير بالاعتبار ويتعين رده.

وحيث إنه ومادام أنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف مما يكون معه الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والأمر المطعون فيه أن الوكالة العقارية ه.و. تقدمت بواسطة نائبها بمقال استعجالي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أن المدعى عليه يكتري منها بصفقتها مسيرة للعقار، المحل التجاري الكائن 62 زنقة عبد الرحمان الصحراوي الطابق الثاني على اليسار 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 تخذل بذمتها مبلغ 61.226.00 درهم 2023/11/01، ومنحها اجل 15 يوما لإبراء الذمة من تاريخ التوصل لكن بدون جدوى، وان العقد تضمن بند الشرط ا دفع بها إلى توجيه الإنذار من أجل اداء الواجبات الكرائية توصل به بتاريخ الفاسخ. والتمس الحكم بمعاينة الشرط الفاسخ والامر تبعا لذلك بإرجاع المحل التجاري وبإفراغه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكروى له وشمول الحكم بالنفاز المعجل وتحميلها الصائر وعزز المقال بنسخة من عقد الكراء ووصل كرائي، حكم محضر اخباري وإنذار ومحضر المفوض القضائي.

وبعد استيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الأمر المشار إليه أعلاه استأنفته المستأنفة مستندا على الأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف:

حيث تمسكت الطاعنة حول الطعن في إجراءات التبليغ فإن العارض يطعن بكل قواه في إجراءات وعملية التبليغ الغير القانونية التي كان ضحية لأثارها وأن العين المكراة لا تعتبر محلا تجاريا كما زعمت المستأنف عليها في معرض مقالها ، بل هو عبارة عن شقة مخصصة للاستعمال المهني وأن هذه الشقة تتواجد بالطابق الثاني على جهة اليمين وليس اليسار كما أشارت إلى ذلك أيضا المستأنف

عليها والأمر المعطون فيه، بل إن العارض يدل للمحكمة بأصل معاينة مجردة مؤرخ في 2024/06/06 يثبت من خلاله أن الشقة التي يشغلها توجد على جهة اليمين أما جهة اليسار فيتواجد بها محل سكني يعتمره الغير ولا علاقة للعارض به وأن الإنذار ومحضر تبليغه الذي بني عليه الأمر القاضي بمعاينة الفسخ والإفراغ ، أشار أي الإنذار بأن عملية التبليغ قد تمت بمقر العارض الكائن 62 زنقة عبد الرحمان الصحراوي الطابق الثاني على اليسار والحال أن العارض لا يتواجد بأي شقة تتواجد باليسار ، بل هو يستغل الشقة المتواجدة بالطابق الثاني على جهة اليمين والتي تكون مغلقة باستمرار لكونه لا يرتادها إلى من حين لآخر. وبالتاريخ الذي زعمت المستأنف عليها أنها بلغت فيه أي 2023/11/01 فإنه لم يكن يتواجد بالعين المكراة في ذلك اليوم ثم إن المحكمة ستلاحظ أن المستأنف عليها قد أدلت خلال المرحلة الابتدائية أيضا بمحضر التبليغ المطعون فيه يتضمن مواصفات شخص لا علاقة له إطلاقا بالعارض ، والذي يستغرب بشدة من الخرق القانوني السافر والذي كانت آثاره الإجهاز على حقوق العارض المكتسبة فالعارض لا علاقة له بالشخص ذي المواصفات المشار إليها بمحضر التبليغ على وجه الإطلاق وبناء عليه فإن الإنذار موضوع الطعن لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تعمل بشأنه مقتضيات المادة 33 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ، أو ترتيب آثاره في مواجهة العارض الذي لم يتوصل إطلاقا بأي إنذار ذلك أن عملية تبليغ الإنذار المبني عليه الأمر المستأنف جاء خرقا لمقتضيات الفقرة الأولى الفصل 38 من ق م م و للفقرة الرابعة من الفصل 39 من نفس القانون ذلك أن مضمون الفقرة الأولى من الفصل 38 تنص على أن التسليم يكون صحيحا إذا تم إلى خص 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 وباستقراء مضامين الفصلين المذكورين فإن الثابت من خلال محضر التبليغ المدلى به من المستأنف عليها وكذا الإنذار المسطرة به الملاحظة المضمنة بالمحضر أيضا فإن الشخص المزعوم أنه قد تسلم أو رفض تسلم الإنذار لا علاقة له بالعارض إطلاقا لأنه لا يدخل ضمن الشروط الشكلية المنصوص عليها ضمن مقتضيات الفصل المذكور. وبالتالي فإن الشخص المزعوم أنه رفض تسلم الإنذار لا صفة له أيضا في تسلم أي إنذار باعتباره لا تتوافر فيه الشروط الشكلية المنصوص عليها لزوما ضمن مقتضيات القانونية المذكورة وهذا فإن محضر تبليغ الإنذار المبني عليه الأمر في معاينة 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 الحالة 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 وأساسا 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 وأصل محضر معاينة مجردة .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبةا بجلسة 01/10/2024 والذي أوضح أن الطعن بالاستئناف المقدم من طرف السيد "يوسف (ب.)" قد جاء خارج الأجل محدد للطعن بالاستئناف في 15 يوما من تاريخ التبليغ ذلك أنه تم فتح ملف التبليغ أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت رقم 2024/8401/1412 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 2024/03/06 وصرح مضمون بشهادة التسليم وأنه بالرجوع إلى المقال الاستئنافي نجده قد تم وضعه من طرف المستأنف بتاريخ 2024/07/05 أي بعد 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 2024/8512/449 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 عه التصريح والحكم بعدم قبول الطعن بالاستئناف لوقوعه خارج الأجل القانوني مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية وحول ما سماه المستأنف الطعن في إجراءات التبليغ آثار المستأنف أن العين المكتراة ليست محلا تجاريا ويكفي الرجوع إلى عقد إلى عقد كراء 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 الثاني على اليسار. حيث أن دفع المستأنف بأن المحل يتواجد على اليمين وليس اليسار يفنده عقد الكراء الرابط بينه وبين العارضة والموقع عليه من قبله والمصادق على صحة إمضائه، والمشار فيه إلأن المحل يتواجد بالرقم 62 زنقة عبد الرحمان الصحراوي الطابق الثاني على اليسار ويكون بذلك زعم المستأنف غير مرتكز على أساس قانوني سليم مما يتعين التصريح برده نظرا لما هو مضمن بعقد الكراء رففته وأضاف المستأنف بأنه لم يكن يتواجد بالمحل بتاريخ 2023/11/01 ولا علاقة له بذلك الشخص، فإنه هو الآخر يبقى دفع واه إذ أن العارضة بلغت بالاستدعاء للجلسة بالملف الابتدائي بتاريخ 2024/01/16 والذي كلف بتبليغها المفوض القضائي السيد سيجاري عبد الصمد حيث وجد شخص يسمى عبد الله (أ.) بصفته مستخدم بشركة ت.ه. ورفض التوصل، كما صرح له بأن الشركة تستغل محل بتفويض من السيد يوسف (ب.) وأن كل هذه المعطيات تفيذ على أن المستأنف يتلاعب بالأسماء ويرفض في كل مرة التوصل 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 العكر بعد أن أفرغ المحل دون أداء المستحقات والواجبات الكرائية المتخذة بذمته إلى مغلظة بذمته إلى حد الآن وتحفظ 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 الامر الابتدائي المتخذ مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية.

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

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 29/10/2024 والذي أوضح أن 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 ، ملتمساً رد جميع دفعات المستأنف عليها والحكم وفق ملتسماته الواردة بمقاله الاستئنافي .

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 29/10/2024 حضر الأستاذ الإدريسي عن الأستاذ مومن وأدلى بمذكرة تعقيبية حاز الأستاذ العيوني عن الأستاذ آيت الرامي نسخة، فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 12/11/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بالأسباب المبسوطه أعلاه.

حيث إنه وخلافا لما تمسك به المستأنف يكون المحل لا يعتبر تجاريا بل هو عبارة عن شقة مخصصة للاستعمال المهني، فإنه بالرجوع إلى العقد المبرم والموقع من الطرفين والمؤرخ في 26/03/2007 فإنه يتضمن الإشارة من خلال عنونته أنه يتعلق بعقد كراء تجاري ومخصص للاستعمال التجاري (البند الأول من العقد) ، كما انه لم يدلي بخلاف ما ضمن بالعقد مما يبقى سبب الطعن غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث إنه بخصوص منازعة المستأنف بالعنوان المضمن بالإنداز فإنه بالرجوع إلى العقد المشار إليه أعلاه يتبين صحة العنوان المضمن بالإنداز وأن المحل يتواجد بالرقم 62 زنقة عبد الرحمان الصحراوي الطابق الثاني على اليسار كما ورد بالعقد ولا توجد أية إشارة أن المحل متواجد بجهة اليمين خلاف ما تمسك به الطاعن مما يتعين رد ما أثير بهذا الخصوص.

وحيث إن وعلى خلاف ما تمسك به الطاعن من كون محضر تبليغ الإنذار قد تضمن مواصفات لا علاقة له بها، فإنه بالاطلاع على المحضر المؤرخ في 01/11/2023 يتبين أن المفوض القضائي قد وجد أحد الأشخاص والذي رفض التوصل بالإنذار وتم ذكر أوصافه، ولإشارة أن التبليغ تم بعنوان المستأنف زد على ذلك فإنه بالرجوع إلى شهادة التسليم المتعلقة بالاستدعاء الموجه للطاعن للحضور لجلسة 17/01/2024 خلال المرحلة الابتدائية فقد رجعت بملاحظة "انتقلت بتاريخ 16/01/2024 إلى العنوان المذكور (عنوان المستأنف) حيث وجدت السيد عبد الله (أ.) بصفته مستخدم بشركة ت.ه. والذي صرح لنا أن الشركة تستغل المحل بتفويض من صاحب المحل السيد يوسف (ب.) والذي رفض التوصل" هذا إنما يدل على أن عنوان المحل التجاري موضوع الدعوى يتم استغلاله من قبل شركة أو شركات بتفويض وموافقة من الطاعن والأهم من ذلك فالاستدعاء والتبليغ دائما يتم بنفس العنوان وهو عنوان المستأنف المضمن بالعقد مما يبقى ما أسس عليه الطاعن من أسباب غير مرتكز على أساس قانونية سليم ويتعين رد الاستئناف المثار بشأنها وتأييد الأمر المستأنف لمصادفته الصواب وإبقاء الصائر على الطاعن اعتبارا لما آل إليه الطعن.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأييد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه