

Clause d'élection de domicile : la notification délivrée à l'adresse convenue dans le bail commercial est régulière et produit tous ses effets (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58183	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5263
Date de décision 20241031	N° de dossier 2024/8219/4281	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Validité de la notification, Siège social, Retenue à la source, Résiliation du bail, Paiement du loyer, Obligations du preneur, Notification, Demande additionnelle en appel, Compensation, Clause d'élection de domicile, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'une sommation notifiée au local loué et non au siège social. Le preneur soulevait la nullité de cet acte au motif qu'il aurait dû être signifié à son siège social, et invoquait subsidiairement un droit à compensation au titre de la retenue à la source de l'impôt sur les loyers.

La cour écarte le moyen tiré de l'irrégularité de la notification, retenant que la clause du bail élisant domicile au local loué pour toutes les communications relatives au contrat prime sur les règles générales de signification aux personnes morales. Elle rejette également la demande de compensation, faute pour le preneur de justifier du paiement effectif de l'impôt à l'administration fiscale ou d'une mise en demeure de celle-ci.

Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour ajoute à la condamnation le paiement des loyers échus en cours d'instance ainsi qu'un complément de dommages et intérêts. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة دفاعها بتاريخ 26/07/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 6865 الصادر بتاريخ 06/06/2024 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 3018/8219/2024 والقاضي في الشكل: بقبول الدعوى. وفي الموضوع: الحكم على المدعى عليها في شخص ممثلها بأدائها لفائدة المدعية مبلغ 78.000 درهم واجبات كراء المدة من 01/10/2023 الى متم شهر مارس 2024 بحساب سومة شهرية قدرها 13.000 درهم وتعويض عن التماطل قدره 5000 درهم والحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 29/01/2024 والحكم بإفراغ المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن أسفل العقار المتواجد بزاوية زنقة Dillys و peronne بلغدير الدار البيضاء وبشمول اداء واجبات الكراء بالتنفيذ المعجل وبتحميل المدعى عليها مصاريف الدعوى وبرفض الباقي.

في الشكل :

في المقال الاستئنافي:

حيث إنه تم تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 22/07/2023 وبادرت الى استئنافه بتاريخ 26/07/2024 اي داخل الاجل القانوني.

وحيث قدم الاستئناف وفق باقي الشروط من صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في المقال الاضافي:

حيث ان الطلب قدم وفقا لشكلياته القانونية مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

ويستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد اليزيد (ب.) تقدم بمقال لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/03/2024، والذي يعرض فيه أنه يملك المحل التجاري الكائن أسفل العقار المتواجد بزاوية زنقة Dillys و Peronne بلغدير الدار البيضاء المسمى عمارة أمل 1 البالغة مساحته 230 م² ذي الرسم العقاري رقم 3381/32 وأن المدعى عليها تكتري منه المحل التجاري من أجل استعماله مخزنا مقابل وجيبة شهرية قدرها 13,000,00 درهم بمقتضى عقد الكراء الموقع بتاريخ 31/08/2020 ، وانه بمرور ثلاثة سنوات عن العقد وجه المدعى للمدعى عليها إنذارا من أجل مراجعة الوجيبة الكرائية وذلك بتطبيق الزيادة القانونية المحددة في نسبة 10% من الوجيبة الكرائية المطبقة ورفعها إلى 14.300,00 درهم ابتداء من فاتح دجنبر 2023 وأن المدعى عليها توصلت بالإنذار بتاريخ 30/11/2023 بقي دون رد. و أن المدعى عليها توقفت عن أداء الوجيبة الكرائية المستحقة ابتداء من فاتح أكتوبر 2023 إلى غاية 2024/03/30 . رغم الإنذار من أجل الأداء ، وجب عنها 83,200.00 درهم . بالإضافة إلى أن الامتناع عن الأداء يشكل سببا موجبا للفسخ ملتصا بالحكم بالتصريح بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 29/01/2024 والحكم بإفراغ المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن أسفل العقار المتواجد بزاوية زنقة Peronne و Dillys بلغدير الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ والحكم على المدعى عليها بأداء

مبلغ 83.200,00 درهم عن واجبات الكراء من 2023/10/01 إلى 2024/03/30 وتعويضاً عن التماطل قدره 10,000,000 درهم والفوائد القانونية ابتداء من تاريخ الطلب و شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر . مرفقة المقال بنسخة من عقد الكراء وشهادة الملكية ونسخ من الإنذارات و محاضر تبليغها و قرار قضائي.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليها يعرض فيها بخصوص الدفع ببطلان الإنذار لكونه مخالف لمقتضيات الفصلين 38 و 522 من ق م م ، لأن الإنذار بالأداء و الإفراغ وجه إلى العنوان التالي زاوية زنقة perone و dillys بلفدير الدار البيضاء في حين انه حسب الفصل 522 من ق.م.م. فان موطن الشركة هو المحل الذي يوجد به مركزها الاجتماعي و أن المركز الاجتماعي للمدعى عليها يوجد ب 20 زنقة بيرون بلفدير - الدار البيضاء و هو المضمن بالسجل التجاري للمدعى عليها وتمت الإشارة اليه في العقد، أي أن التبليغ تم بشكل مخالف للفصلين 38 و 522 من ق ل ع وهو ما أكدته مجموعة من الاجتهادات القضائية ، وبخصوص تضمين الإنذار لأجل واحد وهو ما يخالف الفصلين 8 و 26 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، إذ ان المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية يوجه للمكترتي إنذارا يتضمن لزوما السبب الذي يعتمده ويمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل وبخصوص أداء واجبات الكراء فالإنذار الموجه للمدعى عليها يتضمن مبالغ لا تتوافق مع السومة الكرائية المتفق عليها و المحددة في 13.000 درهم كما هو واضح من خلال العقد وأن المدعى عليها ملزمة بإجراء عملية اقتطاع من مبلغ السومة الكرائية بنسبة 15% باعتبار أن حاصل المبالغ الكرائية للسنة يفوق 120.000 درهم كما أنها نازعت في المبالغ وعلى انقاص مبلغ 23400 درهم و التي توازي 15% من مجموع مبالغ السومة الكرائية وان المدعي عمد إلى رفع السومة بشكل أحادي دون احترام القانون 07.03 وانه الملف خالي مما يفيد الزيادة في السومة ملتصا بطلان إجراءات التبليغ و في الموضوع أساسا عدم قبول طلب الإفراغ و أساسا جدا المنازعة في مبلغ الكراء المطلوب. ورفض الطلب احتياطيا إجراء مقاصة بين المبلغ المطلوب و المبلغ المستحق للمدعى عليها في 23400 درهم .

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعى جاء فيها بخصوص عدم توجيه الإنذار للمركز الاجتماعي للشركة حيث ان المدعى عليها بعدما بلغت بالإنذار بأداء واجبات الكراء وعدم مبادرتها للأداء داخل الأجل القانوني الممنوح لها. فإنها ارتأت الادعاء بأنها لم تبلغ بمقرها الاجتماعي الوارد بعقد الكراء الكائن ب 20 زنقة برون بتقدير الدار البيضاء إلا أن تبليغ المدعى عليها بالمحل التجاري المكري لها جاء بناء على قرارها المدون بعقد الكراء باختيار المحل التجاري مقرها المختار لتبليغها بأي تبليغ موجه من طرف المدعي ، وبخصوص عدم تضمين الانذار أجلين فالمادة 26 من القانون 16-49 تضمنت فقط أجل 15 يوما في حالة عدم الأداء وان الإنذار بلغ لعدم الأداء وبخصوص أن الانذار يتضمن مبالغ لا تتوافق مع السومة الكرائية المتفق عليها فالعقد تضمن زيادة في السومة كل ثلاثة سنوات وهو ما قامت به المدعى عليها بتبليغها للإنذار ورفعت الزيادة من تاريخ فاتح دجنبر 2023 أصبحت 14.300,00 عوض 13.000,00 درهم وانه غير ملزم باللجوء الى القضاء لتفعيل الزيادة وبخصوص إجراء المقاصة فيبقى غير مبرر لانتفاء وجود دينين محددتي المقدار ومستحقتي الاداء الناجز، ملتصا بالحكم وفق الطلب.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته الطاعنة وجاء في أسباب استئنافها ان الانذار بالأداء و الافراغ وجه ضد العارضة بالعنوان التالي: " زاوية زنقة peronne و dillys بلفدير الدار البيضاء." و ان العنوان الذي اختارته المستأنف عليها لتوجيه الدعوى في مواجهة العارضة هو نفس العنوان الوارد في الانذار وانه عملا بالفصل 522 من ق.م.م، فان موطن الشركة هو المحل الذي يوجد به مركزها الاجتماعي والذي يوجد ب 20 زنقة بيرون بلفدير - الدار البيضاء وأن المستأنف عليها على علم بكون المقر الاجتماعي للعارضة يتواجد بهذا العنوان و ان سند العلم بعنوان مقرها الاجتماعي هو السجل التجاري للعارضة وأيضا العقد الرسمي و ليس هو العنوان المبلغ به وارتأت المطلوبة توجيه الانذار في مواجهة العارضة بعنوان لا يعد هو المحل الذي يتواجد به المقر الاجتماعي والكل ضدا لما جاء في الفصل 522 من ق.م.م مما يبقى التبليغ الذي تم خلاف ذلك هو تبليغ مخالف للفصلين 38 و 522 من ق.م.م كما أن تعليل الحكم الابتدائي جاء مختلا لكونه استعمل مقتضيات الفصل 516 من ق.م.م دون مقتضيات الفصل 522 من نفس القانون والتي هي مقتضيات أمرة و متعلقة بحقوق الدفاع وان القول بكون الاجراء لم يترتب عنه ضرر للعارضة مردود لكون الضرر تحقق فعلا في الحكم بإفراغها من المحل ولذلك يكون الانذار المستند عليه في دعوى الأداء والافراغ غير منتج لأي اثر وينبغي

التصريح ببطالته لعدم تبليغه بالمقر الاجتماعي للشركة ومن جهة ثانية ان العارضة تتشبهت بضرورة تطبيق مقتضيات المادة 73-ب5 والمادة 160 من المدونة العامة للضرائب الملزمة لكل مكثري بإجراء عملية اقتطاع من مبلغ السومة الكرائية بنسبة 15% باعتبار ان حاصل المبالغ الكرائية للسنة يفوق 120.000 درهم وان المقتضيات الملزمة للعارضة تجعلها محقة في عدم أداء السومة الكرائية المطلوبة من المستأنف عليها لكونها مخالفة لمقتضيات مدونة الضرائب وان المكثري امتنع من الاستجابة لهذا المقتضى خاصة وان العارضة ملزمة باقتطاع نسبة من مبالغ كراء سنة 2023 وذلك في حدود 23.000 درهم التي تمثل نسبة 15% وان الحكم المطعون فيه لم يرد عن هذا الدفع الجدي ولا عن طلب المقاصة الذي هو من الطلبات الجدية التي لا بد من الجواب عنها وان اعمال النص القانوني الملزم يجعل العارضة محقة في طلبها اجراء مقاصة بين المبلغ المحكوم به والمبلغ الواجب اقتطاعه من واجبات الكراء وادائه لفائدة ادارة الضرائب لذلك تلتمس العارضة الغاء الحكم المطعون فيه في الشق المتعلق باجراءات التبليغ وبعد التصدي القول بكون اجراءات تبليغ الانذار قد جاءت خارقة للفصول 38 و 39 و 516 و 522 من ق.م.م وكذلك لعقد الكراء الرابط بين العارضة والمستأنف عليه الذي بين عنوان مقرها الاجتماعي وترتيب الآثار القانونية على ذلك وبخصوص الموضوع الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من افرار العين المكراة وبعد التصدي الحكم بعدم قبول طلب الافراغ لعدم تضمين الانذار بالاداء الشروط المتطلبة قانونا وخاصة تبليغه بالمقر الاجتماعي والغائه فيما قضى به من اداء مبلغ 78.000 درهم كواجبات الكراء وبعد التصدي اعمال مقتضيات المادتين 73 و 160 من مدونة الضرائب الملزمة بإجراء اقتطاع من المنبع في حدود 15% والحكم باجراء مقاصة بين المبلغ المطلوب والمبلغ المستحق للعارضة والمحدد في 23.400 درهم.

وارفق المقال بنسخة حكم وطى التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال اضافي المدلى بهما من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 10/10/2024 جاء في مذكرة الجواب ان تبليغ الطاعنة بالمحل التجاري المكثري لها جاء بناء على اتفاقها مع العارض بعقد الكراء باختيار المحل التجاري المكثري لها كمقر لها مختار لتبليغها باي تبليغ موجه من طرف العارض وان هذا المحل يتواجد عنوانه بنفس الزنقة التي يتواجد بها عنوان مقرها الاجتماعي وهو 20 زنقة PERONNE بلقدير الدار البيضاء والمحل التجاري يتواجد بزواوية زنقة PERONNE و dillys بلقدير الدار البيضاء وان العارض لم يخالف ما تم الاتفاق عليه والتزم ببند العقد وأنذر المستانفة بأداء واجبات الكراء المتخلدة بذمتها بعنوان العين المكراة باعتبارها العنوان المختار من طرفها وان اشتراط الطاعنة بعقد الكراء لتبليغها بالمحل التجاري المكثري لها بعدم احتجاجها بمقتضيات الفصل 516 من ق.م.م ومن جهة ثانية ان المستانفة ارتأت التذرع بالاقتطاع من المنبع لواجب الضريبة دون ان تبادر الى اداء مجموع المبلغ المستحق عن واجبات الكراء الذي تتمسك به كدين مستحق لفائدة العارض ويبقى هذا المبرر لنفي التماطل عنها غير مرتكز على اساس قانوني سليم فضلا عن ذلك فان التماس الطاعنة اجراء مقاصة بين واجب الضريبة المزعوم وواجبات الكراء المستحقة في ذمتها ليس بالملف ما يبرره وفي المقال الاضافي ان الحكم الابتدائي قضى في مواجهة المستانفة بأداء واجبات الكراء المجملة في مبلغ 78.000,00 درهم عن المدة الممتدة من 01/03/2023 الى اتم شهر مارس 2024 بحسب وجيبة كرائية شهرية محددة في مبلغ 13.000,00 درهم وان الطاعنة اصلت امتناعها عن أداء واجبات الكراء الحالة الاداء عن المدة الممتدة من 01/04/2024 الى فاتح اكتوبر 2024 بحسب المشاهدة المحددة في مبلغ 13.000,00 درهم التي وجب عنها ما مجموعه 91.000,00 درهم وان المستانفة انذرت من اجل اداء واجبات الكراء هذه بتاريخ 20/09/2024 بقي بدون جواب لذلك يلتمس العارض في المقال الاستئنافي تايد الحكم المستأنف فيما قضى به وتحميل المستانفة الصائر وفي المقال الاضافي الحكم على المستانفة بأدائها مبلغ 91.000,00 درهم المستحق عن واجبات الكراء من 01/04/2024 الى 30/10/2024 وبأدائها تعويضا عن التماطل قدره 11.000,00 درهم وبأدائها الفوائد القانونية ابتداء من تاريخ الطلب وتحميل المستانفة الصائر.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 24/10/2024 حضر دفاع المستانف عليه وتخلف دفاع المستأنفة رغم التوصل فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 31/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث إن من جملة ما تمسكت به الطاعنة بطلان الانذار أساس الدعوى لخرقه مقتضيات الفصل 38 و 522 من ق.م.م لعدم تبليغه لها بصفة قانونية بمقرها الاجتماعي.

وحيث إنه وبخلاف ما تمسكت به الطاعنة فلئن كانت مقتضيات الفصل 516 من ق.م.م توجب أن توجه الاستدعاءات والتبليغات والانذارات المتعلقة بالأشخاص الاعتباريين إلى ممثليهم القانونيين فإن التبليغ يعد صحيحا متى وقع إلى الممثل القانوني للشخص المعنوي بموطنه المختار ولما كانت الطاعنة قد اختارت وفق ما ورد بينود عقد الكراء الرابطة بين طرفي النزاع عنوان العين المؤجرة كمحل للمخاطبة معها في كل ما يتعلق بتنفيذ العقد فإن تبليغها بالانذار بعنوانها المختار وبواسطة مسيرها عبد اللطيف (م.) يكون تبليغا صحيحا ومنتجا لكافة آثاره.

وحيث أنه وبخصوص ما تمسكت به الطاعنة من اقتطاع لنسبة 15% من الوجيبة الكرائية لفائدة إدارة الضرائب فلا يوجد ضمن وثائق الملف ما يثبت ادائها لهذه النسبة أو مطالبتهما بها من قبل إدارة الضرائب أو حجزها بين يديها خاصة وأن المدة المطالب بها تخص الربع الأخير من سنة 2023 والربع الأول من سنة 2024 وهو ما يجعل مطالبتها بإجراء مقاصة واقتطاع النسبة المذكورة من مجموع المبالغ المحكوم بها غير مستند على أساس مما يوجب رده لانتفاء موجباته.

وحيث أنه واستنادا للعلل اعلاه يكون ما أسست عليه الطاعنة استئنافها من أسباب على غير أساس مما يوجب رده وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

في الطلب الإضافي:

حيث التمس المستأنف عليه الحكم له بواجبات الكراء عن الفترة المتراوحة ما بين 01/04/2024 و 30/10/2024 بما قدره 91.000,00 درهم وتعويض عن التماطل قدره 11.000,00 درهم مع الفوائد القانونية .

وحيث أن الطلب الإضافي يعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي والتي يجوز المطالبة بها أمام محكمة الاستئناف عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق.م.م.

وحيث أن المكترية لم تنازع في استمرار استغلالها للعين المكراة مما يكون معه طلب اداء مقابل هذا الانتفاع مبررا ويتعين الاستجابة له.

وحيث أن المكترية لم تبادر إلى اداء ما بذمتها رغم انذارها بذلك والمبلغ اليها بصفة قانونية بتاريخ 20/09/2024 وهو ما يجعل حالة المطل ثابتة في حقها مما يكون معه طلب التعويض مبررا ويتعين الاستجابة له وتحدده المحكمة تبعا لما لها من سلطة تقديرية في مبلغ 6000,00 درهم.

وحيث أن المحكمة وباستجابتها لطلب التعويض عن التماطل فإن مطالبة المكري بالفوائد القانونية يبقى غير مؤسس تبعا لصبغتها التعويضية وأن الضرر لا يمكن تعويضه مرتين.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الاسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف والطلب الإضافي.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.

في الطلب الاضافي: بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليه ما قدره 91.000,00 درهم عن واجبات الكراء عن الفترة ما بين فاتح ابريل 2024 و متم أكتوبر 2024 ومبلغ 6000,00 درهم كتعويض عن التماطل وتحميله الصائر ورفض الباقي.