

Clause résolutoire d'un bail commercial : la notification est valablement délivrée au lieu d'exploitation effectif du preneur, même si différent du siège social officiel (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 56373	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4030
Date de décision 20240722	N° de dossier 2024/8304/2652	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Validité de la notification, Siège social, Résiliation du bail, Notification, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Lieu d'exploitation effectif, Expulsion du preneur, Clause résolutoire, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la validité d'une sommation de payer visant à l'acquisition d'une clause résolutoire, délivrée au preneur à l'adresse des lieux loués et non à son siège social statutaire. Le juge-commissaire avait déclaré la demande du bailleur irrecevable, considérant que la notification n'avait pas été effectuée à l'adresse inscrite au registre du commerce. La cour d'appel de commerce retient cependant que la notification est parfaitement régulière dès lors qu'il est établi que le preneur a résilié le bail de son siège social et n'y exerce plus aucune activité. Elle juge que le preneur ne saurait se prévaloir de sa propre carence à mettre à jour son adresse légale pour échapper aux conséquences d'une sommation délivrée à son lieu d'exploitation effectif, où elle a été dûment réceptionnée sans contestation. Le manquement aux obligations locatives étant ainsi caractérisé, la cour constate l'acquisition de la clause résolutoire en application de l'article 33 de la loi 49-16. En conséquence, elle infirme l'ordonnance entreprise et, statuant à nouveau, prononce la résolution du bail et ordonne l'expulsion du preneur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة نائبها الأستاذ ابراهيم (ع.) بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 29/04/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر عدد 253 الصادر عن القاضي المنتدب لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/03/2024 في الملف عدد 1803/8304/2023 القاضي في منطوقه بعدم قبول الطلب و تحميل رافعته الصائر.

في الشكل :

وحيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبه قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعية تقدمت بواسطة نائبها بمقال مسجل و مؤدى عنه تعرض خلاله أن العارضة تكري مكتبا تجاريا لشركة أ.ه. A.H.N. بعمارتها الكائنة بزواوية شارع بير انزران و زنقة ليبيا المكتب رقم 23 بالطابق الثاني بالدار البيضاء ، حسب عقد الكراء المبرم بتاريخ 2018/01/02 بسومة شهرية قدرها 6.000,00 درهم، وأن المكترية تخلفت عن أداء الكراء منذ شهر يناير 2022 إلى غاية متم شهر يونيو 2023 أي 18 شهر 6.000 درهم أي ما مجموعه 108.000,00 درهم و هي المدة اللاحقة عنالحكم بفتح مسطرة التسوية القضائية في حقها ، و بتاريخ 2023/06/22 بلغت العارضة إنذارا للمكترية من أجل أداء مستحقات الكراء تحت طائلة تحقق الشرط الفاسخ والإفراغ، فتسلمته مستخدمة بالشركة السيدة "سنا" حسب ذكرها و أن البند 7 من العقدة الكرائية الرابطة بين الطرفين يشير الى تحقق الفاسخ في حالة عدم أداء الكراء داخل أجل 15 يوم من تاريخ التوصل بالإنتذار ، و أن العارضة باطلاعها على السجل الوطني للضمانات المنقولة و النموذج رقم 7 الخاصين بالمطلوب ضدها شركة أ.ه.، تبين لها وجود تقييد لحجز تنفيذي من قبل قباضة ر. و ائتمان ايجاري المنقول مقيد من طرف شركة و. و هو ما تضطر معه العارضة ادخال هاذين الدائنين على سبيل الاحتياط و حتى لا تتحمل اية مسؤولية عن افراغ المدعى عليها من العين المكترية ، لأجله فإن العارضة تلتمس معاينة تحقق الشرط الفاسخ والقضاء بإفراغ المكترية شركة "أ.ه. STE A.H.N.". من المكتب التجاري رقم 23 بالطابق 2 عمارة روماندي A بزواوية شارع بير انزران و زنقة ليبيا بالدار البيضاء هي و من يقوم مقامها أو يحل المحل بإذنها مع تمكين العارضة من استرجاع حيازة مكتبها و تحميل المطلوب ضدها الصائر و النفاذ المعجل بقوة القانون. أرفق المقال ب :عقد الكراء- نص الإنذار مع محضر تبليغ - نموذج - مستخرج السجل الوطني للضمانات المنقولة.

وبناء على إدراج الملف أخيرا بجلسة 29/02/2024 ، تخلف عنها السنديك رغم التوصل و تقرر اعتبار القضية جاهزة وحجز الملف للتأمل قصد النطق بالأمر لجلسة 07/03/2024 ، وخلال التأمل أدلى سنديك المسطرة بكتاب عرض فيه أنه بعد الاطلاع على مقال معاينة تحقق الشرط الفاسخ و الإفراغ، تبين أن عنوان شركة أ.ه. المسجل بالمقال هو زاوية شارع بير انزران و زنقة ليبيا المكتب رقم 23 بالطابق الثاني الدار البيضاء، بينما العنوان المسجل بالسجل التجاري للشركة هو إقامة روماندي A زاوية شارع بير انزران و زنقة ليبيا الطابق 6 الشقة 88 الدار البيضاء . أرفق الكتاب ب : نموذج "ج" - نسخة مقال .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الأمر المشار إليه أعلاه استأنفته الطاعنة للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة أن الأمر الابتدائي بني قضائه على مغالطات من أهمها كون المقر الاجتماعي للمستأنف عليها ليس هو العنوان المبلغة به بالإنذار و الحال أن المستأنف ضدها لم تعد تتواجد بالعنوان المضمن بسجلها التجاري منذ فسخ العقد الرابط بين الطرفين حول المحل رقم 88 الكائن بالطابق 8 حسب الثابت من رسالة فسخ العقد الصادرة عن المستأنف ضدها و أن المستأنف عليها لم تعمل على تغيير مقرها الاجتماعي بعد فسخ العقد و كرائها لمحل جديد بالطابق 2 تحت رقم 23 مع تضمين التغيير على مستوى السجل التجاري و أن الأمر المستأنف جانب الصواب عندما اعتبر أن التبليغ الذي تم بعنوان غير المقر الاجتماعي للمستأنف ضدها غير قانوني باعتبار أنه لا وجود لها بذلك العنوان المعتبر مقرا اجتماعيا هذا من جهة ومن جهة أخرى، فإن التبليغ تم بالعنوان الفعلي والحقيقي للمستأنف ضدها حسب الثابت الشقة رقم 23 الطابق 2 بعمارة روماندي من التأشيرة المضمنة بالإنذار بمناسبة التوصل به، و هي التأشيرة التي تحمل العنوان و أن تبليغ الإنذار كإجراء قانوني لتحقيق الغاية المتوخاة من اثبات تماطل المستأنف ضدها، قد تم على الوجه القانوني المطلوب بتوجه المفوض القضائي المحلف إلى العنوان الحقيقي للمستأنف ضدها، بالعين المكراة لها، وقد تسلمت إحدى المستخدمات بنص الإنذار وقعت عليه و أشرت عليه بتأشيرة المستأنف ضدها و هي التأشيرة الحاملة للعنوان الحقيقي للمكتبة بالطابق الثاني الرقم 23 و أنه لم يسبق للمستأنف ضدها أن طعنت في إجراءات تبليغ الإنذار لها أو أثبتت ضررا بمناسبة الإجراء المذكور و انما استندت على مغالطات مخفية لوقائع صحيحة و متقاضية بسوء نية لتبرير موقفها في عدم إداء الواجبات الكرائية ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء أمر القاضي المنتدب رقم 253 في الملف عدد 2023/8304/1803 والحكم من جديد بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ والقضاء بإفراغ المكتبة شركة "أ.ه.ن" STE A.H.N. من المكتب التجاري رقم 23 بالطابق 2 بعمارة روماندي A بزواية شارع بير انزران وزنقة ليبيبا بالدار البيضاء هي و من يقوم مقامها أو يحل المحل بإذنها مع تمكين العارضة من استرجاع حيازة مكتبها و تحميل المستأنف ضدها الصائر. وأرفق المقال بنسخة طبق الأصل من الأمر عدد 253 ورسالة فسخ العقد.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها الجلسة المنعقدة بتاريخ 15/07/2024 أُلقي بالملف مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى تطبيق القانون، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسته 22/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث أسست الطاعنة أسباب الاستئناف على كون المستأنف عليها شركة أ.ه. قد غيرت مقرها الاجتماعي و لم تعد تتواجد بالعنوان المضمن بالسجل التجاري مستدلة بعقد فسخ الكراء.

وحيث تخلفت المستأنف عليها شركة أ.ه. رغم إمهال نائبها.

وحيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة تكري المحل التجاري الكائن بالعنوان زاوية شارع بير انزران و زنقة ليبيبا المكتب رقم 23 الطابق الثاني الدارالبيضاء حسب عقد الكراء الرابط بين الطرفين والمصحح بالتوقيع بتاريخ 21/02/2018، و أن الطاعنة وجهت للمطعون ضدها إنذارا من أجل المطالبة بواجبات الكراء المتعلقة بالمدة من يناير 2022 إلى متم يونيو 2023 و الذي توصلت به بواسطة مستخدمتها سناء بتاريخ 22/06/2023 حسب الثابت من تأشيرتها الموضوعة على الإنذار و من محضر تبليغ الإنذار المنجز من طرف المفوض القضائي كريم (ك.) و الذي يفيد توصل المطعون ضدها بالإنذار المذكور بالعين المكراة، وهو التبليغ الذي لم يكن محل أي طعن من المعنية بالأمر.

وحيث إن ما خلص إليه أمر القاضي المنتدب من وجوب تبليغ الشركة المطعون ضدها بمقرها هو أمر غير مؤسس مادام الثابت من الوثيقة المستدل بها من طرف الطاعنة أن المطعون ضدها قد فسخت عقد الكراء الرابط بينها و بين المطعون ضدها بشأن المحل الكائن بالعنوان المضمن بالسجل التجاري بزواية شارع بير انزران و زنقة ليبيبا الطابق السادس الشقة رقم 88 الدارالبيضاء منذ 31/10/2012 حسب عقد الفسخ المؤرخ في 22/10/2021، و أنه في غياب ما يثبت أن المطعون ضدها لازالت بالفعل تتخذ من هذا العنوان الخير مقرا لها، و ما دام أن العلاقة الكرائية بين الطرفين بشأن هذا المقر قد انتهت فضلا عن كون المعنية بالأمر لم تنازع في توصلها بالإنذار بالعين المكراة كما لم تنازع بأي وجه من الوجوه في عقد الفسخ الصادر عنها، فإن هذا الفسخ يكون منتجا لآثاره بالنسبة لطرفيه، و هو ما يجعل

الإنداز المبلغ للمطعون ضدها صحيحا و كذلك الشأن بالنسبة لإجراءات تبليغه و لا محل للاستدلال بمقتضيات الفصل 516 من ق م م، و أنه استنادا لذلك يكون المطل في الوفاء بواجبات الكراء ثابتا في حقها و هو ما يبرر تفعيل الشرط الفاسخ المنصوص عليه في البند 7 من العقد مما يستوجب إلغاء الأمر المستأنف و الحكم من جديد بقبول الطلب شكلا و موضوعا بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ وإفراغ المكترية من العين المكراة تطبيقا لمقتضيات المادة 33 من القانون رقم 16-49 و بتحميلها الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهايا علنيا وغيابيا:

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع : بإلغاء الأمر المستأنف و الحكم من جديد بقبول الطلب شكلا و موضوعا بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ بخصوص عقد الكراء المصحح الامضاء بتاريخ 21/02/2018 و بإفراغ المستأنف عليها شركة أ.ه. من المكتب التجاري الكائن بالرقم 23 الطابق 2 بعمارة روماندي A بزاوية شارع بير انزان و زنقة ليبيا الدارالبيضاء هي و من يقوم مقامها أو بإذنها و تمكين المستأنفة من استرجاع حيازته و تحميل المستأنف عليها الصائر.