

**Clause résolutoire : la  
sommation de payer notifiée à  
une adresse non prévue au bail  
est inefficace pour constater la  
résiliation du contrat (CA. com.  
Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 59319	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5966
<b>Date de décision</b> 20241203	<b>N° de dossier</b> 2024/8225/5486	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux	<b>Mots clés</b> Sommaton de payer, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Notification, Non-paiement des loyers, Invalidité de la notification, Confirmation de l'ordonnance, Clause résolutoire, Bail commercial, Adresse contractuelle		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance ayant déclaré irrecevable une demande en constatation de l'acquisition d'une clause résolutoire, la cour d'appel de commerce se prononce sur la régularité de la sommation de payer préalable. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du bailleur.

Devant la cour, l'appelant soutenait la validité de la sommation délivrée à une adresse du preneur distincte de celle mentionnée au contrat de bail. La cour retient que la notification doit être effectuée à l'adresse contractuellement désignée par les parties comme lieu de correspondance.

Faute pour le bailleur de prouver que le preneur avait élu domicile à l'adresse de notification, ou que les parties étaient convenues de cette dernière, la diligence n'est pas accomplie. La cour relève en outre une discordance entre la qualité de personne physique du preneur et la réception de l'acte par un préposé de société, ce qui vicie la procédure.

L'ordonnance d'irrecevabilité est par conséquent confirmée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به عدنان (ع.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 30/10/2024 يستأنف بمقتضاه الأمر رقم 5736 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/10/2024 في الملف عدد 5504/8117/2024 والذي قضى بعدم قبول الطلب مع إبقاء الصائر على رافعه.

الشكل:

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالأمر 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 عدنان (ع.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أن المدعى عليه كان يكتري منه محلا تجاريا بسومة شهرية قدرها 22.000 درهم غير ان هذا الأخير توقف عن أداء الواجبات الكرائية منذ ابريل 2024 مما حدا به إلى توجيه انذار اليه من اجل الأداء توصل به بتاريخ 2024/07/11 بقي دون جدوى، و انه نظرا لكون عقد الكراء الرابط بين الطرفين يتضمن شرطا فاسخا فانه يلتمس الحكم بمعينة تحقق الشرط الفاسخ مع افراغ المحل الكائن بالمكانسة 3 بلوك أ الزنقة 33 غير مرقم مع النفاذ المعجل والصائر.

وعزز المقال بالوثائق التالية: عقد كراء - انذار.

وبعد استيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفه المستأنف مستندا على الأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف:

حيث تمسك الطاعن أن التعليل الذي ذهب اليه المحكمة في تبريرها للحكم المطعون فيه لا يقوم على أساس سليم فالمستأنف عليه لا يتواجد بعنوان واحد وبل له عدة عناوين يرفض الموظفون بها تسلم الاستدعاءات كما ان المحل المنصوص عليه بالعقد لا يتواجد به المستأنف عليه ولا حتى بالعنوان الذي يشغله على وجه الكراء من العارض ، وأنه قد بلغ هذا الأخير بصفة قانونية وانه من حقه أن يبلغه بأي عنوان يتوفر عليه كما أنه بلغ بالحكم وبالإنذار وبالاستدعاء للجلسة ولم يحرك ساكنا وان المحكمة حينما قضت بعدم قبول الطلب بعلة عدم استدعائه بالعنوان الوارد في الإنذار يكون حكمها غير مرتكز على أساس قانوني سليم ، ملتصقا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم وفق مقال العارض الافتتاحي للدعوى وتحميل المستأنف عليه الصائر .

أرفق المقال ب: نسخة الحكم المطعون فيه.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 19/11/2024 حضرت الأستاذة الزهواني فاطنة وتخلف المستأنف عليه رغم التوصل بواسطة مستخدم لديه وأدلت الحاضرة بطلب مرفق بنسخة أمر استعجالي، فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 03/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث يعيب الطاعن على الأمر المستأنف مجانيته للصواب باعتبار أن المستأنف عليه له عدة عناوين يرفض الموظفون بها تسلم الاستدعاءات.

وحيث إنه وخلافا لما تمسك به الطاعن فإنه بالرجوع إلى عقد الكراء فإن عنوان المستأنف عليه هو " 28، زنقة أبو سفيان الدار البيضاء" وأن المحل موضوع الدعوى هو "المكانسة 3 بلوك أ الزنقة 33 غير مرقم الدار البيضاء" أما العنوان الذي وجه به الإنذار الذي توصل به " أسامة إداري بالشركة " حسب ما ضمن بالإنذار المدلى به بالملف بالعنوان الكائن "شارع الجيش الملكي إقامة الاحباس الطابق الرقم 5 الدار البيضاء". وللإشارة فإن هذا العنوان ليس بالملف ما يثبت أنه يتعلق بالمستأنف عليه أو أن الطرفين اتفقا على جعله محل مخابرة هذا من جهة. أما من جهة ثانية فإن المستأنف عليه شخص طبيعي وتعاقده بهذه الصفة خلاف ما ضمن بمرجوع الإنذار. وبالتالي يبقى سبب الطعن غير مؤسس قانونا ويتعين رده.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على المستأنف اعتبارا لما آل إليه طعنه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهايا وغيايبا.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأبيد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.