

**La mise en demeure notifiée à une adresse autre que celle du domicile élu contractuellement est sans effet, la règle 'pas de nullité sans grief' étant inapplicable en matière d'obligations contractuelles (CA. com. Casablanca 2025)**

Identification			
<b>Ref</b> 65423	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5507
<b>Date de décision</b> 20251030	<b>N° de dossier</b> 2025/8219/3254	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Vice de procédure, Validité de la notification, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Pas de nullité sans grief, Mise en demeure, Loyers impayés, Force obligatoire du contrat, Clause d'élection de domicile, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> 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 examine la validité de la mise en demeure préalable. Le tribunal de commerce avait accueilli les demandes du bailleur après avoir constaté le défaut de paiement. L'appelant soulevait la nullité de la mise en demeure au motif qu'elle avait été notifiée à l'adresse du local loué et non au domicile contractuellement élu par les parties. La cour retient que la clause d'élection de domicile, en application du principe de la force obligatoire des contrats posé par l'article 230 du dahir des obligations et des contrats, s'impose aux parties pour l'exécution de leurs obligations. Elle juge dès lors que la notification de la mise en demeure à une adresse autre que celle convenue constitue une violation des stipulations contractuelles, privant l'acte de tout effet juridique et empêchant la constitution du preneur en demeure. La cour écarte l'argument tiré de l'absence de préjudice en considérant que le respect des engagements contractuels prévaut sur la règle "pas de nullité sans grief", d'autant que la notification n'a pas été effectuée à personne. Constatant par ailleurs que le preneur avait apuré l'intégralité des loyers réclamés en cours d'instance, la cour infirme le jugement entrepris et rejette l'ensemble des demandes du bailleur.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 30/05/2025 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفته بتاريخ 16/06/2025 أي داخل الأجل القانوني .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن حسين (ب.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/06/2024 عرض من خلاله أن المدعى عليها تكتري منه محلا تجاريا معدا للإستعمال التجاري المتخذ كصالون للحلاقة والتجميل تحت شعار " (إ. ب. أ.) الكائن بالطابق الأرضي برقم [العنوان] الدار البيضاء مقابل وجيبة كرائية قدرها 10,000,00 درهم تستحق عند بداية كل شهر ، وأن المكترية امتنعت بدون وجه حق عن أداء الوجيبة الكرائية المستحقة لفائدته منذ الفترة الممتدة من فاتح شهر دجنبر 2023 إلى متم يوليوز 2024 وهي المدة التي استوجبت مقابل 8 أشهر بالشكل الذي يجعل المبالغ المتخلفة بذمتها لفائدته تتحدد بحسب التفصيل التالي: 10.000,00 درهم x 8 أشهر = 80.000,00 درهم ، وأنه على الرغم من جميع المساعي الحبية المبذولة من قبله الرامية إلى الأداء إلا أنها لم تسفر عن أية نتيجة ، وأنه قد وجه في هذا الإطار إنذارا غير قضائي إلى المدعى عليها رام إلى الأداء تحت طائلة الإفراغ عن الفترة المشار إليها أعلاه لكن بدون جدوى مما تكون معه حالة التماطل ثابتة في حقها ، ملتصا الحكم بأداء المدعى عليها لفائدته مبلغ 80,000,00 درهم الذي يمثل الوجيبة الكرائية المترتبة عن عقد كراء المحل التجاري الكائن بالطابق الأرضي برقم [العنوان] الدار البيضاء والمستحقة عن الفترة الممتدة من فاتح شهر ديسمبر 2023 إلى متم الشهر الحالي يوليوز 2024 مع الفوائد القانونية من تاريخ الإمتناع المحدد في 01/12/2023 وهو تاريخ تحقق الضرر والحكم بإفراغ المدعى عليها شيماء (د.) من المحل التجاري الكائن بالطابق الأرضي برقم [العنوان] الدار البيضاء هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري وإخلائه من جميع مرافقه ومشمولاته وحوائجه مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية وتحديد مدة الإكراه البدني فيما يخص الأداء في أقصى ما يحدده القانون وشمول الحكم بالنفاد المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر ، وأرفق مقاله ب : صورة من عقد الكراء وصورة من إنذار وصورة من محضر تبليغ إنذار غير الفضائي.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة وجاء في أسباب استئنافها حول انعدام التعليل حيث نص المشرع المغربي في الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية على أنه يجب أن تكون الأحكام دائما معللة وانه بالرجوع إلى الحكم المطعون فيه بالاستئناف أنه جاء مخالفا لمقتضيات الفقرة السادسة من الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية وبالتالي جاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه وان خرق هذه المقتضيات يعرض الحكم لا محالة للطعن ، و من حيث بطلان توجيه الانذار وخرق مقتضيات المادة 230 من قانون الالتزامات والعقود انه بالرجوع الى عقد كراء محل تجاري الرابط بينها وبين المستأنف عليه المصادق عليه بتاريخ 04/10/2022 خاصة في فصله الرابع الفقرة الثانية التي تنص صراحة " لتنفيذ شروط هذا العقد اتخذ كل من الطرفين المتعاقدين مقرهم للمستاجرة بعنوانها اعلاه و للمالك بعنوانه اعلاه " وانه بالرجوع الى ديباجة عقد كراء محل تجاري يتضح جليا انها اختارت عنوانها

الوارد بالعقد و هو درب [العنوان] الدار البيضاء وانه بالرجوع الى الانذار الذي اسس عليه المستأنف عليه دعواه يتضح على ان هذا الاخير قد خرق مقتضيات الفصل 4 من العقد وبشكل خاص الفقرة الثانية و اورد عنوانا اخر غير الذي اختارته و ضمنته العقد لتنفيذ شروطه وهو برقم [العنوان] الدار البيضاء ، وان هذا ينم عن سوء النية في التقاضي من قبل المستأنف عليه ، وان المشرع المغربي نص في الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود على أن العقد شريعة المتعاقدين أي أنه ملزم لأطرافه كما لو كان قانوناً يسري عليهم لا يمكن إلغاء أو تعديل الالتزامات المضمنة في العقد إلا بموافقة جميع الأطراف أو في الحالات التي يحددها القانون " و من تم فان الانذار باطل لكونه لم يحترم مقتضيات الفصل 4 من عقد الكراء خاصة الفقرة الثانية و التي تحتم على المستأنف عليه توجيه الانذار والدعوى الى العنوان المختار من قبلها و المنصوص عليه بالعقد وليس العنوان الوارد بالإنذار ، و من حيث بطلان اجراءات التبليغ انه بالرجوع الى المقال الافتتاحي للدعوى يتبين ان المستأنف عليه كذلك خرق مقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات و العقود و خلال خرقه لبنود عقد كراء محل تجاري الرابط بينهما خاصة الفصل الرابع الفقرة الثانية منه وان عدم التزام المستأنف عليه بمقتضيات الفصل 4 من عقد كراء محل تجاري الرابط بينهما خاصة الفقرة الثانية منه و عدم توجيه الدعوى اليها بعنوانها الوارد بالعقد يجعل اجراءات تبليغ الدعوى اليها باطلة لخرق مقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات و العقود و الفصل الرابع من عقد كراء محل تجاري على اعتبار ان العقد شريعة المتعاقدين ، و من حيث عدم صحة المبالغ المطالب بها بمقتضى الانذار انه بالرجوع الى الانذار الذي اسس عليه المستأنف عليه دعواه فان هذا الاخير طالب بالواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة من 01/12/2023 الى غاية 31/07/2024 وان هذه المدة المطالب بها غير صحيحة و غير مستحقة على اعتبار ان الفصل الثالث من عقد كراء محل تجاري الرابط بينهما في باب الشروط الخاصة ينص على انها مكنت المستأنف عليه من مبلغ 20.000.00 درهم التي يمكنه الاستفادة منها عن طريق خصمها كواجبات كراء الاشهر الغير مؤداة قبل الافراغ و تسليم المفاتيح و من تم فان المبلغ المطالب به ليس حقيقيا و ليس مستحقا على اعتبار تحوز المستأنف عليه بمبلغ 20.000.00 درهم بمقتضى العقد و التي خول له العقد اعتبارها واجبات كرائية مقابل الاشهر الغير المؤداة من قبلها و من حيث التقاضي بسوء نية من قبل المستأنف عليه و المطالبة بدين انقضى بالوفاء و عدم استحقاق المستأنف عليه لما قضى له به الحكم الابتدائي ان المشرع المغربي الزم المتقاضين حين ممارسة الدعوى ان يتسموا بحسن نية و هذا خالفه المستأنف عليه من خلال مواصلته الدعوى و المطالبة بالمبالغ المسطرة بالإنذار و المقال الافتتاحي وهذا يثبت سوء نيته، ذلك انها حولت للمستأنف عليه بواسطة تحويل بنكي مبلغ 40.000.00 درهم بتاريخ 31/07/2024 كما هو ثابت من مستخرج البنك وتوصل به و استمر في الدعوى و المطالبة بمبلغ 80.000.00 درهم و انها كذلك قامت بتاريخ 02/08/2024 بتحويل بنكي للمستأنف عليه بقيمة 40.000.00 درهم كما هو ثابت من مستخرج البنك وتوصل به و استمر في الدعوى و المطالبة بمبلغ 80.000.00 درهم و انها كذلك قامت بتاريخ 06/12/2024 بتحويل بنكي للمستأنف عليه بقيمة 10.000.00 درهم كما هو ثابت من مستخرج البنك وتوصل به و من تم يظهر جليا سوء نية المستأنف عليه في التقاضي و مطالبته بدين انقضى بالوفاء و عدم استحقاقه لما هو مطالب به وقضى به الحكم الابتدائي ، و من حيث الطلب الرامي إلى إجراء بحث انها وتأكيدا منها لما جاء في مقالها الاستئنافي الحالي تتقدم بكل إلحاح بطلبها هذا الرامي إلى إجراء بحث بمكتب السيد المستشار المقرر يستدعي له جميع الأطراف و الشهود حتى تتمكن المحكمة من الوقوف على حقيقة النازلة وان المشرع نص بمقتضى قانون المسطرة المدنية على وسائل من شأنها أن توصل إلى الحقيقة و هاته الوسائل هي ما اصطلح عليه في الفقه القانوني بإجراءات التحقيق ، ملتزمة الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب و تحميل المستأنف عليه الصائر واحتياطيا الأمر بإجراء بحث بمكتب المستشار المقرر للوقوف على حقيقة النازلة يستدعي لها الأطراف ودفاعهم ، و ارفقت المقال بنسخة حكم وصور لتحويلات .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أساسا من حيث الشكل ان الاستئناف غير مقبول شكلا لوقوعه خارج الأجل القانوني على اعتبار أن تبليغ المستأنفة بالحكم موضوع الطعن الحالي بالاستئناف قد تم بتاريخ 30/05/2025 بينما تاريخ تقديم المقال الإستئنافي إنما قد كان بتاريخ 16/06/2025 بالشكل الذي يتعين معه التصريح بسماع القرار بعدم قبوله شكلا واحتياطيا من حيث الموضوع انه غير جدير اذ من حيث الدفع إنعدام التعليل ان ما ذهب إليه المستأنفة ضمن وسائل استئنافها المعتمدة والمستمدة من انعدام تعليل الحكم الابتدائي موضوع الطعن الحالي بالاستئناف من خلال خرقه لمقتضيات المادة 50 من ق.م. هو قول مردود على اعتبار أن إثارة هذا الدفع على إطلاقه دون تحديد أوجهه لمن شأنه أن يجعله دفعا غير مرتكز على أي

أساس قانوني سليم مادام أن المستأنفة لم تبين بمقتضى هذه الوسيلة أوجه نقصان أو انعدام التعليل حتى يمكن معه لمجلس الإستئناف باعتباره درجة ثانية للتقاضي بسط رقابته بهذا الخصوص مع ترتيب ما يجب قانونا في حال ثبوت خرق الحكم الابتدائي لمقتضيات المادة 50 من ق.م.م والحال أن الأمر هو على خلاف ذلك حيث إن قضاء الدرجة الأولى قد علل حكمه تعليلا كافيا جامعا مانعا وذلك بعد تثبته من صفة طرفي النزاع بوجود علاقة كرائية مستمدة من عقد كراء تجاري لمحل تجاري وبعد التأكد أيضا من ثبوت حالة التماطل في حق المستأنفة وفقا لمقتضيات المادتين 254 و 255 من ق.ل.ع استنادا إلى وجود محضر تبليغ إنذار غير قضائي منجز من طرف مفوض قضائي ضمن الوثائق المكونة للملف الرامي إلى الأداء والإفراغ وفي ظل خلو ملف النازلة مما يفيد أدائها لواجبات الكراء عن المدة المطالب بها في الإنذار داخل الأجل القانوني رغم التوصل بالشكل الذي رتب عليه الحكم بإفراغها من العين المكراة مع الفسخ للأسباب المشار إليها أعلاه مما يكون معه الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 10906 قد جاء منسجما مع مقتضيات المادة 50 من ق.م.م والذي جاء في تعليقه حرفيا ما يلي: "وحيث إن أداء الواجبات الكرائية يعتبر من أهم الإلتزامات التي يتحملها المكثري مقابل انتفاعه بالعين المكتراة للفصلين 663 و 464 من ق.ل.ع ، وحيث إن ملف النازلة خال مما يفيد أداء المدعي عليها لواجبات الكراء عن المدة المطالب بها ، وحيث إنه إستنادا للعلل أعلاه يكون طلب أداء واجبات الكراء مبررا ويتعين الإستجابة له كالتالي 10.000,00 درهم x 8 أشهر = 80.000,00 درهم ، وحيث إن الثابت من خلال وثائق الملف أن المدعية وجهت للمدعى عليها إنذارا من أجل أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح دجنبر 2023 إلى متم يوليوز 2024 ومنحتها أجل 15 يوما للأداء والذي توصلت به المدعى عليها بواسطة المستخدمة حنان (خ.) بتاريخ 09/07/2024 حسب الثابت من محضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الكريم (إ.) حسب الثابت من محضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي المذكور أعلاه ، وحيث إن ملف النازلة خال مما يفيد أداء المدعى عليها لواجبات الكراء عن المدة المطالب بها في الإنذار رغم توصلها بالإنذار المذكور أعلاه مما يكون معه التماطل ثابتا في حقها طبقا للفصلين 254 و 255 من ق.ل.ع ، وحيث إنه ما دام التماطل في أداء واجبات الكراء ثابت في حقه يترتب عليه إفراغ المكثري من المحل المكثري له وبالتالي يكون طلب فسخ عقد الكراء الرابطة بين الطرفين وإفراغ المدعي عليها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل موضوع النزاع مبررا ويتعين الإستجابة له " لأجل ذلك يكون الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى به بإعتباره قد جاء منسجما مع مقتضيات المادة 50 من ق.م.م بالشكل الذي يجعل من الوسيلة المثارة بهذا الخصوص لا تركز على أي أساس قانوني سليم مما يتعين معه ردها على حالتها لعدم جهايتها ولعدم جديتها ، ومن حيث الدفع ببطلان الإنذار وببطلان إجراءات تبليغ الحكم لخرقها مقتضيات المادة 230 من ق.ل.ع إذ يجيب بداية على الوسيطتين المتخذتين في إطار أوجه استئناف المستأنفة بصفة مجتمعة ولعلة واحدة وهي انتفاء تحقق عنصر الضرر لمخالفة مقتضيات المادة 4 من عقد الكراء التجاري الرابطة بين الطرفين، ذلك أن ما ذهب إليه المستأنفة بهذا الخصوص يبقى هو الآخر غير جدير بالإعتبار ذلك ان المقرر فقها وقضاء أنه لا يجوز إثارة دفع طالما لم يحصل ضرر عنه تقرر لفائدته ذلك أنه ولئن قام بتبليغ الإنذار غير القضائي الرامي إلى الأداء والإفراغ إلى المكثرية المستأنفة بعنوانها الكائن بالمحل التجاري موضوع عقد الكراء بدل تبليغه بالعنوان المحدد بالربط بين الطرفين انسجما مع ما تقضي به مقتضيات الفصل الرابع من العقد في فقرته الثانية فإن ذلك لا يمكنه بأي حال من الأحوال أن يضر بمصالح المستأنفة طالما أن هذه الأخيرة لم تبين أوجه مصلحتها في إثارة هذا الدفع أو بيان أوجه الضرر اللاحق بها سواء على مستوى قواعد الإختصاص المحلي أو على مستوى حقوق الدفاع كأن تتمسك بكون العنوان المحدد في العقد يتواجد خارج الدائرة الترابية لنفوذ المحكمة المعروض عليها النزاع مما قد يعرض مصالحها إلى الضرر الذي يصبح ثابتا ومحققا لخرقه قواعد الإختصاص المحلي من خلال تأثير عملية تبليغ الإجراء المسطري على قواعد الإختصاص المحلي بأن يجعل مثلا الإختصاص ينعقد للمحكمة التجارية بالربط بدل المحكمة التجارية بالدار البيضاء مادام أن العنوان الوارد بالعقد يجعله خاضعا لنفوذ الترابي لها مما قد يشكل عليها عبئا إضافيا يمس مصالحها المادية والمعنوية على حد سواء بشكل يتحقق معه الضرر وهي الصورة التي لا تنطبق على نازلة الحال أو بخرقه لاحق من حقوق الدفاع المكفولة بمقتضى الدستور من قبيل المساس بحقها المقرر لها بمقتضى القواعد الإجرائية المنصوص عليها في إطار ق.م.م ، بخصوص آجال استدعاء حضور الجلسات المحددة في 15 يوما قبل انعقاد الجلسة بدل اقتصارها في أجل 5 أيام وهي أيضا الصورة التي تنتفي في نازلة الحال ثم أن تبليغه للإنذار غير القضائي ومباشرته لإجراءات تبليغ الحكم الابتدائي بالعنوان الكائن بالمحل التجاري موضوع عقد الكراء بدل العنوان الوارد بالعقد لا ينم عن أي سوء نية من قبله مادام أن هذا العنوان هو عنوان حقيقي تتواجد به المستأنفة في إطار استغلالها لنشاطها التجاري بالشكل الذي يؤدي إلى تحقق واقعة الإعلام المتوخاة من عملية التبليغ بخلاف ما قد يكون عليه الأمر في حالة القيام

بهذا الإجراء بعنوان وهمي غير حقيقي مما يجعل من هذه الوسيلة المثارة غير ذي أساس قانوني أو واقعي سليمين مادام أنه لم يحصل للمستأنفة أي ضرر من جراء عملية تبليغها بالإجراءات المسطرية بالمحل التجاري بدل العنوان المحدد بالعقد وهو الأمر الذي كرسه العمل القضائي في العديد من القرارات المتواترة الصادرة عنه والذي أيده الفقه المغربي والمقارن إذ لا دعوى بدون ضرر طبقا للمادة 49 من ق.م.م بل الأكثر من ذلك فإن القضاء المغربي إذ يميز في إطار تنفيذ العقود بوجه عام بين العناصر الأساسية للإلتزام وبين الشروط الأخرى المشروعة التي اعتبرها الطرفان غير أساسية على النحو المحدد بمقتضى المادة 19 من ق.ل.ع إذ أنه استقرأ شروط العقد الرابط بين الطرفين سيتبين بأن مضامين المادة الرابعة في فقرتها الثانية لا تدخل ضمن الإلتزامات الأساسية الملقة على الطرفين التي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها وإنما هي من بين الإلتزامات الأخرى المشروعة التي يمكن مخالفتها من دون تحقق الضرر وهي الصورة التي أكدتها المستأنفة ذاتها من خلال اتخاذها بمقتضى مقالها الإستئنافي لعنوان المحل التجاري التي تستغل فيه نشاطها التجاري كبيان لها انسجاما مع مقتضيات المادة 32 من ق.م.م بدل تمسكها بالموطن المختار المحدد ضمن الشروط المقررة في المادة الرابعة من عقد الكراء التجاري وفي ظل عدم ثبوت تحقق الضرر من تبليغ المستأنفة بغير موطنها المختار بمقتضى العقد وفي ظل عدم بيانها لموطن الضرر مما ادعته فإن الإجراءات المتخذة من قبله تبقى سليمة ومنسجمة مع المبادئ العامة المقررة في عملية تبليغ الإجراءات المسطرية مع سلامة ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية ذلك وبحسب توجه الفقه الفرنسي والذي يسايره الفقه والقضاء المغربي فإنه لكي يترتب البطلان كجزاء إجرائي لعيب شكلي فإنه يجب على من يتمسك به أن يثبت الضرر الذي أصابه من جراء مخالفة المقتضيات الشكلية التي كان من الواجب مراعاتها عند اتخاذ الإجراء ويكون في الأحوال التي ينص فيها القانون على البطلان أو حالات مخالفة الشكل الجوهرية أو مخالفة الشكل المتعلق بالنظام العام بالشكل الذي يجعل مخالفة الإجراء المتعلق بالتبليغ بالموطن المختار لا يدخل ضمن هذه الحالات تماشيا مع نظرية لا بطلان بدون ضرر و لذلك فإن الفقه والقضاء المغربي المقارن قد عرفا الضرر الواجب إثباته للتمسك بالبطلان الشكلي الضرر الإجرائي أي فوات المصلحة التي يقصد القانون تحقيقها بالشكل الذي حدثت مخالفته كما أن المقصود منه هو فوات المصلحة التي يقصد القانون تحقيقها بالشكل الذي حدثت مخالفته ، كما يقصد بالضرر أيضا إهدار الضمانة التي يحققها الشكل للخصم (مؤلف ذ/ محمد ب.). مبادئ التبليغ على ضوء قضاء محكمة النقض. طبعة ثانية 2019. صفحة 268) ومن حيث الدفع بعدم صحة المبالغ المطالب بها بمقتضى الإنذار ان من شأن إثارة هذا الدفع ضمن أوجه إستئناف المستأنفة بمقتضى مقالها الإستئنافي أن ينم عن سوء نيتها في التقاضي على اعتبار أن المادة 3 من عقد الكراء التجاري الرابط بين الطرفين والتمسك بها من طرفها قد ميزت بين حالتين إثنين بشأن مبلغ الضمانة المقدمة من قبلها الحالة الأولى وهي المعبر عنها صراحة بأن تلتزم المكترية بدفع مبلغ 20.000,00 درهم فور إمضاء العقد تدفع من أجل ضمان صيانة المحل أو دفع مستحقات الكراء التي ترجع للمكترية وقت إفراغها المحل ما لم تكن ملزمة بأداء الواجبات المستحقة أو بإصلاح الأضرار التي تسببها للمحل وهي الحالة التي تتعلق بالفسخ الإتفاقي للعقد وذلك بتراضي الطرفين أما الحالة الثانية فهي المتعلقة بالفسخ القضائي وهي الحالة التي اتجهت فيها إرادة الطرفين إلى خصم مبلغ الضمانة من المبالغ التي قد تترتب وتتخذ بذمة المستأنفة بعد الحكم عليها بالأداء والإفراغ و فسخ عقد الكراء إلى غاية تنفيذ الشق المتعلق بالإفراغ حيث إنه حينها يتم خصم مبلغ الضمانة من المبالغ المستحقة لفائدة المكري من مجموع المبالغ المترتبة عن الفترة الفاصلة بين المدتين المشار إليهما أعلاه مما يؤدي إلى القول بأن المستأنفة إذ تحاول بمقتضى إثارة هذه الوسيلة تحوير إرادة أطراف العقد وتأويل مضامينها المحددة بمقتضى المادة 3 من عقد الكراء التجاري الرابط بينهما بالشكل الذي يخدم مصالحها لا بالشكل الذي عبرت عنه إرادة الأطراف صراحة بمقتضى العقد ذاته و لذلك فإن ما ذهب إليه المستأنفة بهذا الخصوص يبقى غير ذي أساس واقعي أو قانوني سليم بالشكل الذي يتعين معه رده على حالته لعدم وجاهته وجديته ، ومن حيث الدفع بالتقاضي بسوء نية من خلال المطالبة بدين انقضى بالوفاء مع مواصلة الدعوى وعدم استحقاقه لما قضى له به الحكم الابتدائي انه غير جدير بالإعتبار على أساس أن المستأنفة لم تباشر في مواجهته أية مسطرة تخص العرض العيني والإيداع للمبالغ الكرائية المستحقة لفائدته وغير المؤداة داخل الأجل القانوني المحدد بالإنداز غير القضائي الذي توصلت به بتاريخ 09/07/2024 والتي من شأنها أن تحدد ما إذا كان الأمر يتعلق بالمدة المحددة به أو بمدد تتعلق بأشهر أخرى غير تلك الواردة بالإنداز، وانه في المقابل لم يباشر أي إجراء من إجراءات تنفيذ الحكم الابتدائي وإنما اكتفى فقط بفتح ملف التبليغ دون التنفيذ بحسب الثابت من شهادة التسليم المدلى بها ليكون معه دفع المستأنفة بمطالبته لدين انقضى بالوفاء غير جدي على اعتبار أن الإستمرار في تحصيل دين انقضى بالوفاء إنما يتحقق في الحالة التي يكون فيها الدين قد انقضى بالوفاء أو التجديد والحال أنه في نازلة الحال لم يتم باستخلاص جميع المبالغ المتخذة بذمة المكترية أو مطالبته بها من جديد من خلال عدم

ثبوت تنفيذة للحكم الابتدائي الذي يفيد تسلمه مبلغ الدين المطالب به على النحو المشار إليه أعلاه مع حفظ حقه في سلوكه لمساطر قضائية أو شبه قضائية أخرى ترمي إلى أداء المبالغ المستحقة لفائدته بين الفترة الفاصلة بين تلك المحددة بالإنذار غير القضائي والمقال الإفتتاحي للدعوى وبين تلك التي تتزامن مع عملية تنفيذ الحكم إفراغ المستأنفة من المحل التجاري موضوع عقد الكراء وذلك بعد خصمه لمجموع المبالغ المؤداة جزئيا من طرف المستأنفة وبعد خصم مبلغ الضمانة المقدر في مبلغ 20.000,00 درهم ، و بالتالي فإن حسن نيته تكون ثابتة في نازلة الحال بالشكل الذي يجعله محقا في المطالبة بالمبالغ الكرائية المستحقة لفائدته ومواصلة الدعوى خلال المرحلة الابتدائية في ظل عدم سلوك المستأنفة لمسطرة العرض العيني والإيداع داخل الأجل القانوني المحدد في الإنذار مما يتعين معه استبعاد هذا الدفع لعدم وجاهته وارتكازه على أي أساس واقعي أو قانوني سليم ، ومن حيث الطلب الرامي إلى إجراء بحث ان هذا الطلب يبقى هو الآخر غير جدير بالإعتبار مادام أن وقائع النازلة هي وقائع واضحة لا يكتنفها أي غموض بالشكل الذي لا يستدعي معه الأمر اتخاذ المحكمة لأي إجراء من إجراءات تحقيق مادام أن الأمر في نازلة الحال إذ يتعلق بالمطالبة بأداء واجبات كرائية غير مؤداة تحت طائلة فسخ العقد والإفراغ وهي واجبات ثابتة ومستحقة لفائدته بشكل لا يدع مجالاً للشك ، وان المستأنفة ذاتها إذ تقر صراحة بمقتضى مقالها الإستئنافي بأنها لم تؤد المبالغ الكرائية المستحقة لفائدته داخل الأجل القانوني المحدد بالإنذار ، وانه إذ بين بمقتضى مذكرته الحالية حفظ حقه في المطالبة قضائيا بالمبالغ الكرائية غير المؤداة من طرف المستأنفة جراء إستمرار انتفاعها بالعين المكراة وذلك بعد خصم المبالغ المؤداة جزئيا من طرف المستأنفة بين فترة صدور الحكم الابتدائي إلى غاية تنفيذ الشق المتعلق بالإفراغ مما يجعل من طلب المستأنفة الرامي إلى إجراء بحث في موضوع النزاع لا يرتكز على أي أساس واقعي أو قانوني سليم بالشكل الذي يتعين معه عدم الاستجابة إليه لعدم وجاهته ، ملتصقا بعدم قبول الاستئناف شكلا لوقوعه خارج الأجل القانوني ومن حيث الموضوع تاييد الحكم الابتدائي فيما قضى به مع تحميل المستأنفة الصائر ابتدائيا واستئنافيا ، المرفقات:صورة من شهادة التسليم المتعلقة بتبليغ الحكم الابتدائي.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها والتي أوضحت ان المستأنف عليه ادلى بمذكرة جوابية ضمنها مجموعة دفعات لا تمت الى النقاط القانونية المثارة من قبلها والتي تعتبر جوهرية في الدعوى الحالية وانها تؤكد ان الحكم الابتدائي جاء خارقا للقانون و معرضا للطعن على اعتبار ان المشرع المغربي في الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية نص على أنه يجب أن تكون الأحكام دائما معللة وهو الشيء الذي خالفه الحكم الابتدائي خاصة ففقرته السادسة و بالتالي فان خرق هذه المقتضيات يعرض الحكم لا محالة للطعن وتؤكد بطلان توجيه الانذار و خرق مقتضيات المادة 230 من قانون الالتزامات و العقود، ذلك انه و بالرجوع الى عقد كراء محل تجاري الرابط بين الطرفين خاصة في فصله الرابع الفقرة الثانية والتي تنص صراحة " لتنفيذ شروط هذا العقد اتخذ كل من الطرفين المتعاقدين مقرهم للمستأجرة بعنوانها اعلاه و للمالك بعنوانها اعلاه" وانه بالرجوع الى ديباجة عقد كراء محل تجاري يظهر جليا انها اختارت عنوانها الوارد بالعقد وهو درب [العنوان] الدار البيضاء وان هذا ما خالفه المستأنف عليه بالانذار المؤسسة عليه الدعوى ليتضح جليا على ان المستأنف عليه قد خرق مقتضيات الفصل 4 من العقد و بشكل خاص الفقرة الثانية و اورد عنوانا اخر غير الذي اختارته و ضمنته العقد لتنفيذ شروطه و هو برقم [العنوان] الدار البيضاء مما ينم عن سوء النية في التقاضي من قبل المستأنف عليه ، وان المشرع المغربي نص في الفصل 230 من قانون الالتزامات و العقود على أن العقد شريعة المتعاقدين أي أنه ملزم لأطرافه كما لو كان قانوناً يسري عليهم لا يمكن إلغاء أو تعديل الالتزامات المضمنة في العقد إلا بموافقة جميع الأطراف أو في الحالات التي يحددها القانون ومن تم فان الانذار باطل لكونه لم يحترم مقتضيات الفصل 4 من عقد الكراء خاصة الفقرة الثانية و التي تحتم على المستأنف عليه توجيه الانذار و الدعوى الى العنوان المختار من قبلها و المنصوص عليه بالعقد وليس العنوان الوارد بالإنذار، وانها تؤكد بطلان اجراءات التبليغ ، ذلك انه و بالرجوع الى المقال الافتتاحي للدعوى يتبين ان المستأنف عليه كذلك خرق مقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات و العقود من خلال خرقه لبنود عقد كراء محل تجاري الرابط بينهما خاصة الفصل الرابع الفقرة الثانية منه و ان عدم التزام المستأنف عليه بمقتضيات الفصل 4 من عقد كراء محل تجاري الرابط بينهما خاصة الفقرة الثانية منه و عدم توجيه الدعوى اليها بعنوانها الوارد بالعقد يجعل اجراءات تبليغ الدعوى اليها باطلة لخرق مقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات و العقود و الفصل الرابع من عقد كراء محل تجاري على اعتبار ان العقد شريعة المتعاقدين ، وانها تؤكد عدم صحة المبالغ المطالب بها بمقتضى الإنذار ذلك انه و بالرجوع الى الانذار المؤسس عليه الدعوى فان المستأنف عليه طالب بالواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة من

01/12/2023 الى غاية 31/07/2024 و ان هذه المدة المطالب بها غير صحيحة و غير مستحقة على اعتبار ان الفصل الثالث من عقد كراء محل تجاري الرابط بينهما في باب الشروط الخاصة ينص على انها مكنت المستأنف عليه من مبلغ 20.000.00 درهم التي يمكنه الاستفادة منه عن طريق خصمه كواجبات كراء الاشهر الغير مؤداة قبل الافراغ و تسليم المفاتيح و من تم فان المبلغ المطالب به ليس حقيقيا وليس مستحقا على اعتبار تحوز المستأنف عليه بمبلغ 20.000 درهم بمقتضى العقد و الذي خول له اعتبارها واجبات كرائية مقابل الاشهر الغير المؤداة من قبلها ، و تؤكد ان المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية بدليل مطالبتها بدين انقضى بالوفاء و عدم استحقاقه لما قضى له به و أن المشرع المغربي الزم المتقاضين حين ممارسة الدعوى ان يتسموا بحسن نية و هذا ما خالفه المستأنف عليه من خلال مواصلته الدعوى و المطالبة بالمبالغ المسطرة بالإنداز والمقال الافتتاحي و هذا يثبت سوء نيته ذلك انها حولت للمستأنف عليه بواسطة تحويل بنكي مبلغ 40.000.00 درهم بتاريخ 31/07/2024 كما هو ثابت من مستخرج البنك وتوصل به و استمر في الدعوى و المطالبة بمبلغ 80.000.00 درهم و انها كذلك قامت بتاريخ 02/08/2024 بتحويل بنكي للمستأنف عليه بقيمة 40.000.00 درهم كما هو ثابت من مستخرج البنك وتوصل به واستمر في الدعوى والمطالبة بمبلغ 80.000.00 درهم و انها كذلك قامت بتاريخ 06/12/2024 بتحويل بنكي للمستأنف عليه بقيمة 10.000.00 درهم كما هو ثابت من مستخرج البنك و توصل به و من تم يظهر جليا سوء نية المستأنف عليه في التقاضي و مطالبته بدين انقضى بالوفاء و عدم استحقاقه لما هو مطالب به وقضى به الحكم الابتدائي ، و انها وتاكيدا منها لشرعية مطالبتها و قانونية دفعها تتقدم بطلبها الرامي إلى إجراء بحث بمكتب المستشار المقرر، و ان المشرع نص بمقتضى قانون المسطرة المدنية على وسائل من شأنها أن توصل إلى الحقيقة وهاته الوسائل هي ما اصطلح عليه في الفقه القانوني بإجراءات التحقيق مؤكدة سابق ملتمساتها .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 23/10/2025 تسلّم نائب المستأنف عليه نسخة من المذكرة التعقيبية والتمس أجيلا فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 30/10/2025.

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث انه وبالرجوع الى محاضر الجلسات خلال المرحلة الابتدائية تبين أن الطاعنة حضرت بجلسة 26/09/2024 وتم إشعارها بتعيين محام وأمهلت لذلك لجلسة 10/10/2024 إلا أنها تخلفت عن حضورها وعن تعيين محام رغم الامهال مما يتعين معه رد ما أثير بهذا الخصوص.

وحيث انه وبالاطلاع على عقد الكراء الرابط بين الطرفين تبين انهما اتفقا على ان يتخذ كل منهما لتنفيذ شروط العقد بالنسبة للمستأجرة بعنوانها الوارد به بداية والذي هو حسب المضمن بديباجة العقد " درب [العنوان] الدار البيضاء " ولان العقد شريعة المتعاقدين ومن التزم بشيء لزمه القاعدة التي يجسدها الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود فانه تبعا لذلك وجب احترام الطرفين لما اتفقا عليه بشأن محل المخابرة معهما بمناسبة تنفيذ بنوده ، وانه وبالرجوع الى نص الإنذار ومحضر تبليغه تبين انه وجه الى المستانفة بغير العنوان المتفق عليه عقديا وهو ما يشكل خرقا للقاعدة أعلاه والتي تبقى واجبة التطبيق وبالتالي لا يمكن مواجهتها بهذا التبليغ مما يجعل الإنذار المؤسسه عليه الدعوى غير مرتب لاي اثر قانوني ، وانه لا مجال للتمسك بقاعدة لا بطلان بدون ضرر عملا بالفصل 49 من قانون المسطرة المدنية لان الامر يتعلق بالتزامات عقدية اتفق الأطراف عليها سيما وان الطاعنة لم تبلغ شخصا حتى يمكن القول ان الغاية من التبليغ قد تحققت ، وفي غياب ما يثبت تبليغ الانذار التبليغ الصحيح فلا يمكن الحديث عن المطل كمبرر للافراغ مما يتعين معه الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ والحكم من جديد برفض الطلب بهذا الخصوص .

وحيث ان مجموع المبالغ المطالب بها بمناسبة الدعوى موضوع النازلة هو 80000 درهم وذلك عن المدة من دجنبر 2023 الى غاية متم يوليو 2024 على أساس سومة شهرية قدرها 10000 درهم ولان مبلغ 20000 درهم المتمسك به من طرف المستأنف تبين بالرجوع الى عقد الكراء ان خصمه سواء كواجبات كرائية عن الأشهر الغير المؤداة او من اجل ضمان صيانة المحل مرتبط بالافراغ وهي الواقعة الغير المحققة في النازلة حتى يمكن القول بالاستفادة منها عن طريق خصمها كواجبات كرائية مستحقة الا انه طالما ثبت من خلال ما ادلت به المستانفة من تحويلين بقيمة 40000 درهم عن كل تحويل الأول في 31/07/2024 والثاني في 02/08/2024 فانها تكون قد ابرأت

نمتها من الواجبات الكرائية المطلوبة الى غاية متم يوليوز 2024 وانه لا مبرر لاجراء بحث بالنظر الى المعطيات أعلاه .

وحيث انه يتعين تبعا لذلك الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء وافراغ لمجانته الصواب والحكم من جديد برفض الطلب بشأنهما .

وحيث انه يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : باعباره وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليه الصائر .