

La notification de la mise en demeure de payer est valablement délivrée au domicile du preneur à un membre de sa famille dont l'identité et le lien de parenté sont constatés par l'huissier de justice (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68580	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1042
Date de décision 20200304	N° de dossier 2019/8206/5637	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validité de la notification, Résiliation du bail, Remise à un membre de la famille, Notification, Mise en demeure, Huissier de justice, Expulsion, Demande additionnelle, Défaut de paiement des loyers, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la mise en demeure et la portée de l'inertie procédurale du débiteur. L'appelant soutenait que le premier juge aurait dû enjoindre à son conseil de conclure et contestait la validité de la notification de la sommation, remise à son neveu.

La cour écarte le premier moyen en relevant que le preneur, dûment représenté, avait bénéficié de plusieurs renvois pour répondre sans jamais conclure, l'inertie de son conseil ne pouvant lui être imputée. Elle retient ensuite que la notification de la sommation de payer au domicile du preneur, remise à un parent majeur dont l'identité et la relation de parenté ont été précisément consignées par l'agent d'exécution, constitue une notification régulière et produit tous ses effets juridiques au visa des articles 38 et 39 du code de procédure civile.

Faisant par ailleurs droit à la demande additionnelle de la bailleresse, la cour condamne le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به المصطفى (س.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 04/11/2019 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 752 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 26/02/2019 في الملف عدد 2149/8206/2018 و الذي قضى في الشكل بقبول الدعوى، وفي الموضوع بأداء المدعى عليه المصطفى (س.) لفائدة المدعية قايدة (ف.) مبلغ 31500 درهم واجبات كراء المدة من مارس 2016 إلى تم يناير 2019 و مبلغ 1000 درهم تعويض عن التماطل وتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى في حالة عدم الاداء وإفراغه من المحل التجاري الكائن بعمارة [العنوان] سلا هو ومن يقوم مقامه او بإذنه وتحمله الصائر وشمول الحكم بالنفاد المعجل في الشق المتعلق بأداء واجبات الكراء فقط ورفض طلب الغرامة التهديدية.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

حيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الطلب الإضافي : حيث إن الطلب الإضافي قدم من ذي صفة و مصلحة و مؤداة عنه الرسوم القضائية فهو مقبول عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م .

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السيدة قايدة (ف.) تقدمت بواسطة نائبها بمقال افتتاحي والإضافي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 05/06/2018 و 08/01/2019 ، عرضت فيهما أنها تملك المحل الكائن بعمارة [العنوان] سلا والمعتزم من طرف المدعى عليه على وجه الكراء بسومة شهرية قدرها 900 درهم وأنه توقف عن أداء الوجيبة الكرائية منذ فاتح مارس 2016 إلى فاتح ابريل 2018 لتتخلد بزمته ما مجموع 23400 درهم وانها استنفذت مع المدعى عليه كل المحاولات الحبية دون جدوى لحمله على تسوية وضعيته وأداء المبالغ المتخلدة فبادرت الى توجيه انذار لحثه على الأداء بالمحل موضوع النزاع بقي بدون جدوى نظرا لكون المدعى عليه أغلق المحل منذ مدة ولم يعد يتردد عليه الا نازرا وانها وجهت له انذارا لتسوية وضعيته بعنوان سكناه توصل به ابن أخيه حسب ما هو مسطر في محضر التبليغ بتاريخ 14/12/2017 ورغم مرور الأجل المضروب في الإنذار الا أن المدعى عليه لم يستجب لمضمونه فيكون بالتالي التماطل ثابت في حقه لأجله تلتمس الحكم على المدعى عليه بأدائه لها مبلغ 31500 درهم برسوم واجبات كراء المدة من مارس 2016 الى تم يناير 2019 و مبلغ 3000 درهم تعويض عن التماطل وإفراغه هو ومن يقوم مقامه او بإذنه من المحل موضوع النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية قدره 500 درهم مع النفاذ المعجل وتحمله الصائر وتحديد الأكراه البدني في الأقصى. وقد أرفقت مقالها بالوثائق التالية: انذار ومحضر تبليغه ونسخة من عقد شراء. محضر عرض عيني بتاريخ 2013 ونسخة من مقال.

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد المصطفى (س.) بواسطة نائبه و الذي جاء في أسباب استئنائه أن المحكمة الابتدائية اعتبرت عدم جوابه وتخلفه عن الحضور على أنه لا وجود لنزاع في العلاقة التعاقدية والسومة الكرائية،

وأن هذا يعتبر تغليبا لأحد طرفي الدعوى فكان من الممكن انذار المدعي او دفاعه المتخلف قصد الجواب، وأن المحكمة الابتدائية لم تتأكد من هوية المتوصل بالإنذار ولا من أهليته هل هو قاصر ام غير قاصر مما يجعل التعليل الذي اعتمدته المحكمة الابتدائية ناقصا وغير معلل تعليلا كافيا، لذلك يلتمس الغاء الحكم الابتدائي المطعون فيه بالاستئناف والقول والحكم برفض الطلب وأرفق مقاله بنسخة الحكم الابتدائي.

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال اضافي مؤدى عنه الرسم القضائي المدلى بهما من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها و التي أوضحت أن الوسيلة المرتكز عليها في مقال المستأنف لا ترتكز على اساس قانوني ووجب ردها ، وأن المستأنف توصل بشكل صحيح بالانذار بعنوان سكنه بعد أن تعذر عليها تبليغه بالمحل موضوع النزاع حسب ماهو مسطر بمحاضر التبليغ المدلى بها ، و انه توصل عدة مرات واوكل في المرحلة الابتدائية محامي من هيئة الرباط لم يقدم اي جواب وتنازل عن نيابته ، واعيد تبليغ المستأنف شخصيا مرة اخرى ونصب دفاعا عنه بهيئة الرباط والمذكور بديباجة الحكم دون أن يقدم اي جواب في الموضوع، وأن الشروط الشكلية متوفرة في الدعوى وان التماطل ثابت في حق المستأنف الذي تخلف عن الأداء رغم انذار ومرور الأجل مما يكون معه الحكم الابتدائي جاء طبقا للقانون ووجب التصريح بتأييده ، و حول المقال الإضافي انه قد ترتب بذمة الجهة المدعى عليها المستأنف واجبات الكراء من فاتح فبراير 2019 الى فبراير 2020 ووجب فيها مبلغ 11700.00 درهم الأشهر المترتبة عن الحكم الابتدائي الى اليوم ، مما تكون معه محقة في المطالبة بالحكم على المستأنف باداء المبلغ المذكور مع النفاذ المعجل . لذلك تلتزم رد الدفعات المثارة بمقال المستأنف لعدم جديتها وعدم ارتكازها على اساس والتصريح بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض وفسخ العلاقة الكرائية، وفي الطلب الإضافي التصريح بارتكازه على أساس قانوني وموضوعي سليم، والحكم على المدعى عليه المستأنف بأدائه لفائدتها مبلغ 11700.00 درهم عن واجبات الكراء من فبراير 2019 الى فبراير 2020 والحكم بالنفاذ المعجل وتحمله الصائر.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 26/02/2020 تخلف نواب الأطراف رغم التماس نائب المستأنف مهلة للتعقيب فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 04/03/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجع استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه بالرجوع الى الملف الابتدائي تبين انه وبجلسة 26/6/2018 حضر الأستاذ صالح (ن.) وسجل نيابته عن المستأنف وأمهل لجلسة 11/9/2018 وتم تأخير الملف لجلسة 16/10/2018 لكون الجلسة السابقة صادفت يوم عطلة حيث حضر الأستاذ (و.) عن نائب الطاعن والتمس مهلة لوجود محاولة صلح و تم تأخير الملف لجلسة 30/10/2018 التي ألقي خلالها بتنازل عن النيابة عن المستأنف فتم اعادة استدعاء هذا الاخير لجلسة 11/12/2018 وبجلسة 8/1/2019 حضر الاستاذ (ب.) وسجل نيابته عن المستأنف وأمهل للجواب لجلسة 5/2/2019 الذي تخلف عن حضورها رغم الإمهال وبذلك تكون المحكمة مصدرة الحكم قد أمهلت كفاية الطاعن قصد الإدلاء بجوابه، وأنها لم تكن ملزمة بانذار دفاعه قصد الجواب والحال أنه اعلم وأمهل لذلك لأكثر من جلسة ، لذا يبقى ما اثير بهذا الخصوص غير جدير بالاعتبار ويتعين رده.

وحيث إن الثابت من خلال صورة من عقد بيع أصل تجاري أن العلاقة الكرائية بين الطرفين ثابتة هذا بالإضافة الى أن الطاعن وبتاريخ سابق سبق وأن تقدم بعرض عيني لواجبات الكراء لفائدة المستأنف عليها بخصوص المدعى فيه وبالسومة المطلوبة وبالتالي يبقى ما تمسك به الطاعن بشأن العلاقة التعاقدية والسومة الكرائية غير مرتكز على اساس ويتعين رده .

وحيث إنه بالرجوع الى محضر تبليغ الإنذار موضوع النزالة تبين أن المفوض القضائي محمد (و.) شهد من خلاله أنه بتاريخ 14/12/2017 توصل ابن اخ المستأنف المسمى ايوب (س.) حسب ذكره وتم وصفه بشكل مستفيض مع ذكر أنه في العشرينات من عمره وذلك حسب افادة كاتب المفوض القضائي سليم (ا.) وبذلك يكون التبليغ الذي تم على الشكل المذكور تبليغ قانوني وسليم ودليل على حصوله ، مادام أنه تم بسكنى الطاعن وبواسطة ابن اخيه الذي عرف عن اسمه الكامل و علاقته بالمبلغ إليه وتم وصفه بشكل ناف

للجهالة سيما وأن الطاعن لم ينف علاقته به وبالتالي يكون التبليغ قد جاء موافقا لما نص عليه الفصلين 38 و 39 من ق م م مما تبقى منازعة الطاعن في صفة المبلغ إليه غير منتجة في طعنه حيث اكتفى بإثارة ذلك دون الإدلاء بما يفيد تشریف التزامه الناشئ عن عقد الكراء بأداء الواجبات موضوع الإنذار، لذا يبقى ما قضى به الحكم المستأنف قد جاء مصادفا للصواب وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على اساس.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر

في الطلب الإضافي : حيث تقدمت المستأنف عليها بطلب إضافي مؤدى عنه الرسم القضائي التمسست من خلاله الحكم على المستأنف بأدائه لفائدتها واجبات الكراء عن المدة من 1/2/2019 الى غاية فبراير 2020.

وحيث إن الواجبات المطلوبة تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي ويجوز تقديمها أمام هذه المحكمة عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م وأنه بالنظر لخلو الملف مما يفيد أداءها فإنه يتعين الاستجابة للطلب .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الإضافي .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وجعل الصائر على المستأنف .

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليها مبلغ 11700 درهم واجبات الكراء عن المدة من 1/2/2019 الى غاية فبراير 2020 مع تحميله الصائر .