

**La notification du congé et des actes de procédure au local loué est irrégulière lorsque le contrat de bail stipule une adresse de notification distincte pour le preneur (CA. com. Casablanca 2020)**

Identification			
<b>Ref</b> 68556	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1011
<b>Date de décision</b> 20200304	<b>N° de dossier</b> 2020/8206/147	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Notification, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Recevabilité de l'appel, Procédure de curatelle, Nullité de la notification, Notification, Irrecevabilité de la demande, Congé, Clause d'élection de domicile, Bail commercial, Annulation du jugement, Adresse contractuelle	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant validé un congé et prononcé l'expulsion de preneurs commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité des notifications adressées au local loué plutôt qu'au domicile contractuellement élu. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur après avoir constaté la défaillance des preneurs et désigné un curateur.

L'appel soulevait la nullité de la procédure de première instance, fondée sur un congé et une assignation délivrés à une adresse non conforme aux stipulations du bail. La cour retient que la clause d'élection de domicile s'impose aux parties pour toutes les actions nées du contrat, y compris celles tendant à sa résiliation.

Elle juge dès lors que le congé et l'assignation notifiés à l'adresse du local commercial sont nuls, peu important que l'action ait pour objet de faire constater la fermeture dudit local. La cour rappelle que le contrat constitue la loi des parties et que sa violation vicie l'ensemble de la procédure subséquente, y compris la désignation du curateur.

Le jugement est donc infirmé et la demande initiale déclarée irrecevable.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على مقال الإستئناف مع الطعن في إجراءات التبليغ الذي تقدم به المستأنفان بواسطة نائبهما والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 18/12/2019 يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/12/2018 في الملف عدد 7127/8206/2018 والقاضي:

في الشكل: بقبول الدعوى.

في الموضوع: بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ بتاريخ 04/04/2018 والحكم بإفراغ المدعى عليهما ومن يقوم مقامهما من المحل الكائن بتجزئة [العنوان] الجديدة وتحميلهما الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

\*في المقال الإستئنافي: حيث تمسك الطاعنان بموجب مقالهما الإستئنافي بالطعن في إجراءات تبليغ الحكم المستأنف مما يجعل من إستئنافهما مقبولا شكلا سندهما في ذلك بطلان إجراءات الإستدعاء والقيم لمخالفتها للقانون بإستنادها على عنوان غير صحيح إذ أن بطلان إجراءات الإستدعاء والتبليغ المباشرة في إطار المادة 39 من ق م م يؤدي إلى بطلانها في إطار المادة 441 من نفس القانون.

وحيث دفع المستأنف عليهم بكون إجراءات تبليغ الحكم المستأنف تمت وفق مقتضيات المادة 441 من ق م م حسب الثابت من ملف التبليغ عدد 875/8401/2019 بتبليغ القيم بالحكم المذكور بتاريخ 14/02/2019 وتعليق إعلان قضائي بذلك بتاريخ 21/03/2019 ونشره بجريدة الأخبار بتاريخ 28/03/2019 مما يجعل من إستئناف الطاعنين المباشر بتاريخ 18/12/2019 واقعا خارج أجله القانوني، فضلا على أنهما لم يتمسكا وفي خرق لمقتضيات المادة 49 من ق م م ببطلان إجراءات تبليغ الحكم المستأنف قبل كل دفع أو دفاع سواء في الشكل أو في الموضوع رغم علمهما بمسطرتي تبليغه وتنفيذه، مضيفين أن مسطرة التبليغ لاتعتبر وبخلاف مزاعم المستأنفين من النظام العام، وبخصوص ما أثاره الطاعنان من مقاضاتهما بعنوان غير عنوانهما المتفق عليه عقدا يبقى غير ذي أساس مادام أن دعوى المستأنف عليهم تهدف إلى إنهاء عقد الكراء لا إلى تنفيذه وموضوعها فقدان الأصل التجاري، ومن تم فإنه من غير المنطقي القيام بإجراءات التبليغ بعيدا عن المحل المكترى لرغبتهم في بيان كونه مغلقا خلال المدة الزمنية المقررة قانونا، وأنه لاجمالة للمقارنة بين الإنذار بالإفراغ بسبب فقدان الأصل التجاري لعناصره والجائز القيام بإجراءات تبليغه بالمحل المطلوب إفراغه وبين الإنذار العقاري أمام إرتباط هذا الأخير بشخص المدين، وبذلك فإنهم لم يخرقوا مقتضيات العقد لعدم نفاذه في هذه الحالة.

وحيث عقب المستأنفين بكونهما أشارا في مقالهما الإستئنافي في جانبه الشكلي إلى قبول الإستئناف بسبب طعنهم في إجراءات التبليغ.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على المقال الإستئنافي أن الطاعنين أثارا في جانبه الشكلي كونهما يطعنان في إجراءات تبليغ الحكم المستأنف سندهما في ذلك عدم تبليغهما به وفقا للإجراءات القانونية، موضحين في الجانب الموضوعي من إستئنافهما بكون إجراءات التبليغ والإستدعاء الجارية في حقهما في إطار المادة 39 من ق م م باطلة أمام تبليغهما بعنوان غير العنوان المتفق عليه عقدا، وهو ما يثبت أن الطاعنين وبخلاف ما تمسك به المستأنف عليهم أثارا الطعن في إجراءات تبليغ الحكم المستأنف قبل كل دفع أو دفاع وأن ذكر الأسباب المعتمدة في ذلك بصلب مقالهم الإستئنافي ليس من شأنه التأثير على سلامة التمسك بدفعهما المتعلق بالطعن في إجراءات

التبليغ المذكورة من الناحية الشكلية.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على عقد الكراء الرابط بين طرفي الدعوى اتفاق طرفيه على تنفيذ بنوده وما يستتبعها بعنوانهما المشار إليه بالعقد، والذي تضمن حي [العنوان] عين الشق كعنوان للمستأنف الأول السيد يوسف (ع.)، وبالنسبة للمستأنف الثاني السيد عبد الرحيم (م.) عنوانه الكائن بتجزئة [العنوان] عين الشق، والحال أن إجراءات إستدعائهما وتبليغهما تمت بعنوان المحل التجاري الكائن بالطابق الأرضي تجزئة [العنوان] الجديدة، في مخالفة لمقتضيات ما تم الإتفاق عليه، وأن ما تمسك به المستأنف عليهم من كون موضوع الدعوى يرمي إلى إنهاء عقد الكراء وليس إلى تنفيذه مما يخول لهما مقاضاة المستأنفين بالمحل موضوع النزاع يبقى دفعا ناقصا عن درجة الإعتبار بإعتبارهم ملزمون قانونا بمقاضاة الطاعنين بالعنوان المتفق عليه بموجب عقد الكراء في جميع الدعاوى الناتجة عن العقد المذكور بما فيها دعاوى إنهاء وفسخ هذا الأخير المترتب عنها الإفراغ من المحل موضوع النزاع، وبذلك فإن إجراءات إستدعاء المستأنفين المباشرة في إطار مقتضيات المادة 39 من ق م م أمام المحكمة التجارية بعنوان المحل التجاري موضوع النزاع وليس بعنوانهما المتفق عليه عقدا وما تمخض عنها من تنصيب قيم في حقهما تعتبر باطلة وغير منتجة لآثارها القانونية في مواجهتهما، وأن بطلان إجراءات القيم القبلية المنجزة في إطار المادة 39 من ق م م يؤدي بالتبعية إلى بطلان إجراءات القيم البعدية المنجزة في إطار المادة 441 من ق م م، وهو ما ينزل الحكم المستأنف منزلة الحكم الغير المبلغ مما يبقى معه أجل الإستئناف مفتوحا أمامهما وهو ما يستتبع قبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء.

\* في المقال الإصلاحي لمواصلة الدعوى المقدم من طرف المستأنف عليهم سندهم في ذلك كون السيد حمزة (م.) النائبة عنه والدته أصبح راشدا بتاريخ 16/10/2019: حيث إن المقال المذكور قدم وفق شروطه الشكلية فهو مقبول شكلا.

\* في المقال الإصلاحي: حيث تقدم المستأنفين بمقال إصلاحي مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 19/02/2019 إلتمسا من خلاله الإشهاد لهما بإصلاح المسطرة بجعل مقالهما الإستئنافي موجها ضد السيد حمزة (م.) بصفته الشخصية بعد بلوغه سن الرشد القانوني وذلك إلى جانب باقي الورثة.

وحيث دفع المستأنف عليهم بعدم قبول المقال الإستئنافي بتقديمه بتاريخ 18/12/2019 في مواجهة السيد حمزة (م.) بصفته قاصرا رغم بلوغه سن الرشد القانوني بتاريخ 16/10/2019.

وحيث إن الحكم المستأنف وتبعا للأسانيد أعلاه ينزل منزلة الحكم الغير المبلغ ومن تم يبقى الأجل مفتوحا أمام الطاعنين قصد تقديم مقالهما الإصلاحي مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء.

وفي الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف أن المدعين تقدموا بواسطة نائبهم بمقال إفتتاحي للدعوى يعرضون من خلاله أن مورثهم قام بكراء المحل التجاري الكائن بتجزئة [العنوان] الجديدة بمشاهدة قدرها 2250.00 درهم للمدعى عليهما وذلك بموجب عقد مؤرخ في 13/04/2015، وأن المذكورين أخيرا توقفا عن ممارسة أي نشاط بالمحل موضوع النزاع حسب الثابت من محضر المعاينة وإثبات حال المؤرخ في 19/03/2018 مما يجعل من عناصر الأصل التجاري مندثرة خاصة عنصري الزيناء والسمعة التجارية وهو ما يعطي الحق للعارضين في طلب الإفراغ طبقا لمقتضيات المادتين 26 و 8 من القانون 16.49 بحيث وجها للمدعى عليهما إنذارا بتاريخ 04/04/2018 رجع بعبارة المحل مغلق بإستمرار.

ملتمسين الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المؤرخ في 02/04/2018 وإفراغ المدعى عليهما ومن يقوم مقامهما من المحل التجاري موضوع النزاع مع النفاذ المعجل والصائر.

وأرفقوا مقالهم بنسخة من شهادة الملكية، نسخة من عقد كراء، محضر إثبات حال وإنذار مع محضر.

وبناء على جواب القيم المنصب في حق المدعى عليهما أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسك الطاعنان في إستئنافهما للحكم المذكور على بطلان إجراءات تبليغ الإنذار بالإفراغ والإستدعاء للجلسة إبان نظر ملف الدعوى ابتدائيا وكذا الحكم المستأنف سندهما في ذلك توجيه الإنذار والإستدعاء إلى العنوان الكائن به المحل المكترى بدل عنوانهما المتفق عليه عقدا والمضمن بالعقد المذكور وهو ما أدى إلى حرمانهما من درجة من درجات التقاضي، كما أن محكمة البداية أساءت تطبيق المادة 39 من ق م م بإعتماها من جهة على شهادة إستدعاء لم تتضمن الإشارة إلى القيام بإلصاق الإشعار في موضع ظاهر بمكان التبليغ، ومن جهة أخرى لجوءها إلى مسطرة القيم رغم كون محل إقامة العارضين معروفا حسب الثابت من عقد الكراء المستدل به وهو ما كان يستوجب إستدعاءهما به، إلى جانب كون القيم لم يقم بالبحث عنهما بمساعدة النيابة العامة إذ كان يكفيه الإطلاع على عقد الكراء لتحديد عنوانهما والبحث عنهما بها، وموضوعا فإن محكمة الدرجة الأولى أسست قضاءها بإفراغ المحل موضوع النزاع على كونه مغلقا لمدة تزيد عن سنتين، والحال أن محضر التبليغ لم يتضمن مدة الإغلاق كما أن واقعة الإغلاق وبفرض ثبوتها لاتنهض سببا للمصادقة على الإنذار بالإفراغ إذ تقوم سببا للإعفاء من التعويض عن الإفراغ لفقد عناصر الأصل التجاري والحال أن هذا الأخير لم يكن قائما بتاريخ كراء المحل موضوع النزاع ومن تم لاجال الدفع بمقتضيات المادة 7 من القانون 16.49 كما أن الطاعنين استغلا المحل موضوع النزاع كمخزن ملحق لأصل تجاري سابق عن تاريخ الكراء ومن تم لاجال للقول بإندثار عناصر الأصل التجاري أمام تبعية الفرع ممثلا في المحل المكترى للأصل ممثلا في الأصل التجاري القائم للطاعنين حسب الثابت من شهادة النموذج "ج".

ملتمسين إلغاء الحكم المستأنف والحكم بعدم قبول الطلب أساسا، وإحتياطيا إرجاع الملف إلى المحكمة التجارية للبت فيه طبقا للقانون، وإحتياطيا رفض الطلب.

وأرفقا مقالهما بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليهم بمذكرة جوابية أوضح العارضون من خلالها أن تمسك الطاعنين بمقتضيات المادتين 230 و231 من ق ل ع يبقى مردودا عليهما مادام أن دعوى المستأنف عليهم تهدف إلى إنهاء عقد الكراء لا إلى تنفيذه وموضوعها فقدان الأصل التجاري الذي مكن مورثهم المستأنفين من إستغلاله منذ 13/04/2015، لعناصره الأساسية، ومن تم فإنه من غير المنطقي القيام بإجراءات التبليغ بعيدا عن المحل المكترى لرغبتهم في بيان كونه مغلقا خلال المدة الزمنية المقررة قانونا وبالتالي مخالفة المكتريين لمقتضيات المادة الثامنة من القانون 16.49، وأنه لاجال للمقارنة بين الإنذار بالإفراغ بسبب فقدان الأصل التجاري لعناصره والجائز القيام بإجراءات تبليغه بالمحل المطلوب إفراغه وبين الإنذار العقاري أمام إرتباط هذا الأخير بشخص المدين، وبذلك فإنهم لم يخرقوا مقتضيات العقد لعدم نفاذه في هذه الحالة، مضيفين بخصوص الإستدعاء أن المستأنفين فضلا التمسك بمقتضيات المادتين المشار إليهما أعلاه دون الإلتفات إلى إجراءات الإستدعاء المنجزة أمام المحكمة التجارية وما أسفرت عنه من صدور الحكم المستأنف وتنفيذه بإفراغهما من المحل موضوع النزاع والذي أثبت عدم إستغلالهما للمحل المذكور في ممارسة أي نشاط، وأنه مادامت إجراءات التبليغ تمت بعنوان المحل المكترى فلا وجود لأي خرق قانوني أو تعاقدي، وأن القيم قام بإجراءات البحث وفق الشكل المتطلب قانونا، وبخصوص إدعاء الطاعنين غياب أصل تجاري بالمحل موضوع النزاع فإن عقد الكراء ألزمهما بالإستغلال الفعلي لأصل تجاري مستقل بالمحل المكترى في النشاط التجاري وليس كمستودع أو ملحق بأي أصل تجاري بعدم موافقة مورث العارضين على ذلك وأن واقعة الإغلاق لمدة سنتين أدت إلى فقدان عناصر الأصل التجاري.

ملتمسين رد الإستئناف.

وبناء على إدلاء نائب المستأنفين بمذكرة تعقيبية أكدا من خلالها العارضين سابق دفوعاتهم.

ملتمسين الحكم وفق مقالهما الإستئنافي.

وبناء على إدلاء نائب المستشارف عليهم بمذكرة تعقيبية أوضح العارضون من خلالها أن المستشارفان لم يتمسكا ببطلان الحكم ولم يقوما بإثارته كدفع شكلي قبل التكلم في الموضوع وإنما تمت إثارته في صلب المقال الإستئنافي عند مناقشة الموضوع مما يسقط حقهما في التمسك ببطلان الحكم بعد فوات الأوان ولو كان الدفع متعلقا بالنظام العام، مؤكدين باقي دفعاتهم.

ملتصين الحكم وفق محرراتهم الحالية والسابقة.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 26/02/2020 حضر نائبا الطرفين فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 04/03/2020 .

محكمة الإستئناف

حيث دفع الطاعنان ببطلان إجراءات إستدعائهما أمام محكمة الدرجة الأولى بمباشرتها في عنوان غير العنوان المتفق عليه عقدا، وخرق شهادة التسليم لمقتضيات المادة 39 من ق م م حسب الأسانيد الجاري ذكرها أعلاه.

وحيث رد المستشارف عليهم الدفع المذكور سندهم في ذلك أن دعواهم ترمي إلى إنهاء عقد الكراء لا إلى تنفيذه وموضوعها فقدان الأصل التجاري الذي مكن مورثهم المستشارفين من إستغلاله منذ 13/04/2015 لعناصره الأساسية، ومن تم فإنه من غير المنطقي القيام بإجراءات التبليغ بعيدا عن المحل المكترى لرغبتهم في بيان كونه مغلقا خلال المدة الزمنية المقررة قانونا وبالتالي مخالفة المكترين لمقتضيات المادة الثامنة من القانون 16.49، وبذلك فإنهم لم يخرقوا مقتضيات العقد لعدم نفاذها في هذه الحالة، مضيفين أن المستشارفين فضلا التمسك بمقتضيات المادتين المشار إليهما أعلاه دون الإلتفات إلى إجراءات الإستدعاء المنجزة أمام المحكمة التجارية وما أسفرت عنه من صدور الحكم المستشارف وتنفيذه بإفراغهما من المحل موضوع النزاع والذي أثبت عدم إستغلالهما للمحل المذكور في ممارسة أي نشاط، وأنه مادامت إجراءات التبليغ تمت بعنوان المحل المكترى فلا وجود لأي خرق قانوني أو تعاقدي، وأن القيم قام بإجراءات البحث وفق الشكل المتطلب قانونا.

وحيث إن البين من إطلاع المحكمة على عقد الكراء الرابط بين طرفي الدعوى اتفاق طرفيه على تنفيذ بنوده وما يستتبعها بعنوانهما المشار إليه بالعقد، والذي تضمن حي [العنوان] عين الشق كعنوان للمستأنف الأول السيد يوسف (ع)، وبالنسبة للمستأنف الثاني السيد عبد الرحيم (م). عنوانه الكائن بتجزئة [العنوان] عين الشق، والحال أن إجراءات إستدعائهما وتبليغهما تمت بعنوان المحل التجاري الكائن بالطابق الأرضي تجزئة [العنوان] الجديدة، في مخالفة لمقتضيات ما تم الإتفاق عليه، وأن ما تمسك به المستشارف عليهم من كون موضوع الدعوى يرمي إلى إنهاء عقد الكراء وليس إلى تنفيذه مما يخول لهما مقاضاة المستشارفين بالمحل موضوع النزاع يبقى دفعا ناقصا عن درجة الإعتبار بإعتبارهم ملزمون قانونا لا منطلقا بمقاضاة الطاعنين بالعنوان المتفق عليه بموجب عقد الكراء في جميع الدعاوى الناتجة عن العقد المذكور بما فيها دعاوى إنهاء وفسخ هذا الأخير المترتب عنها الإفراغ من المحل موضوع النزاع، وبذلك فإن مباشرة إجراءات إستدعاء المستشارفين المباشرة في إطار مقتضيات المادة 39 من ق م م أمام المحكمة التجارية بعنوان المحل التجاري موضوع النزاع وليس بعنوانهما المتفق عليه عقدا وما تمخض عنها من تنصيب قيم في حقهما تعتبر باطلة وغير منتجة لآثارها القانونية في مواجهتهما، فضلا على أنه وبفرض صحة ما دفع به المستشارف عليهم فإن شهادة التسليم المعتمد عليها من طرف محكمة البداية وبعدم إشارتها إلى ما يفيد تعليق إشعار بالتبليغ بموضع ظاهر بمكان التبليغ تكون قد خرقت مقتضيات المادة 39 من ق م م، وهو ما يجعل إجراءات إستدعائهما أمام محكمة الدرجة الأولى باطلة من الناحية الشكلية وغير منتجة لآثارها القانونية في مواجهتهما، إلا أنه وتبعا للأثر الناشر للإستئناف فإن الطاعنان قاما وبموجب مقالهما الإستئنافي ببسط أوجه دفاعهما والتي تتولى محكمة الدرجة الثانية الجواب عنها.

وحيث دفع الطاعنان ببطلان إجراءات تبليغ الإنذار سند المستشارف عليهم في الدعوى.

وحيث رد المستشارف عليهم الدفع المذكور سندهم في ذلك الأسانيد المشار إليها أعلاه.

وحيث إن وحسب ما تم بيانه بموجب التعليل الوارد أعلاه فإن العقد شريعة المتعاقدين ومن تم كان لزاما على المستأنف عليهم توجيه الإنذار بالإفراغ إلى الطاعنين بالعنوان المتفق عليه عقدا وأن توجيهه بالعنوان الكائن به المحل المكترى يجعله مختلا من الناحية الشكلية وغير منتج لآثاره القانونية في مواجهتهما.

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه إلغاء الحكم المستأنف والحكم بعدم قبول الطلب.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهم الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا.

في الشكل : بقبول الإستئناف ومقالي مواصلة الدعوى.

في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر.