La notification du congé par lettre recommandée avec accusé de réception est réputée régulière dès lors que le preneur ne conteste pas la signature apposée sur l’avis de réception (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71558	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 1224
Date de décision 20190320	**N° de dossier** 2018/8206/1543	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Congé, Baux	**Mots clés** Résiliation du bail, Procédure de conciliation, Preuve de la réception, Notification, Lettre recommandée avec accusé de réception, Expulsion du preneur, Dahir du 24 mai 1955, Congé pour non-paiement, Bail commercial, Absence de contestation de la signature
Base légale Article(s) : 6 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un preneur commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante de l'avis de réception d'un congé pour défaut de paiement. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion, retenant la validité du congé et l'inertie du preneur. L'appelant contestait la date de réception et l'authenticité de la signature figurant sur l'avis postal. La cour écarte ce moyen en retenant que le preneur, n'ayant pas contesté sa signature par les voies de droit, est réputé avoir valablement reçu le congé à la date indiquée sur le document. Dès lors, faute pour lui d'avoir initié la procédure de conciliation imposée par le dahir du 24 mai 1955, il se trouve occupant sans droit ni titre. Le jugement ayant prononcé son expulsion est donc confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد أحمد (ا.) بواسطة دفاعه بتاريخ 09/01/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 26/01/2017 تحت عدد 265 ملف عدد 3555/8206/2016 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بإفراغ المدعى عليه أحمد (ا.) من الدكان الكائن بزنقة [العنوان] الرباط هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه ، وبتحميله الصائر وبرفض الباقي .

حيث بلغ الطاعن بالحكم المستأنف بتاريخ 09/01/2018 كما يتبين من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وبادر إلى استئنافه بالتاريخ أعلاه أي داخل الأجل القانوني .

و حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المدعي تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض فيه أنه يكري للمدعى عليه الدكان الكائن بزنقة [العنوان] الرباط شهرية قدرها 950 درهم ، و أن المدعى عليه يتماطل في أداء الكراء باستمرار ، و قد توقف عن الاداء مند فاتح شتنبر 2015 الى الان، مما حدا بالمدعي الى توجيه إنذار له بواسطة البريد المضمون في إطار الفصل 6 من ظهير 24 ماي 1955 ضمنه مقتضيات الفصل 27 من الظهير المذكور ، و منحه أجل 15 يوما لإبراء ذمته من المبالغ الكرائية المستحقة إلا أن المدعى عليه و رغم توصله بالانذار بتاريخ 18/05/2016 ، و رغم مرورو الاجل المضروب له لم يؤد ما بذمته كما لم يتقدم بدهوى الصلح ، و أنه لا زال متماطلا في الاداء الى غاية تقديم هذه الدعوى . و التمس المدعي لأجل ذلك الحكم بالمصادقة على الانذار الموجه للمدعى عليه و الذي توصل به بتاريخ 18/05/2016 ، و الحكم بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين ، و إفراغ المدعى عليه من الدكان موضوع النزاع هو ومن يقوم مقامه و لو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ، و بتحميله الصائر و الحكم بالاجبار في الاقصى .

و أرفق المقال بنسخة من الانذار بالبريد المضمون ، و إشعار بالاستلام و صورة لعقد كراء .

و بناء على مذكرة جواب المدعى عليه المدلى بها بواسطة نائبه بجلسة 19/01/2017 أورد فيها من جهة أن دعوى الصلح لا تزال رائجة أمام المحكمة و لم يتم البت فيها ، ملتمسا إرجاع البت في النازلة الى حين الفصل في دعوى الصلح ، و من جهة ثانية .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد أحمد (ا.) و جاء في أسباب استئنافه أنه من الثابت من حيثيات الحكم المطعون أنه اعتمد للقول بإفراغ المستأنف من المحل التجاري الذي يعتمره على حيثيات التالية :

حيث استدل المدعي بما يفيد توجيه الانذار للمدعى عليه بالأداء و الافراغ في إطار ظهير 24 ماي 1955 الذي توصل به بتاريخ 18/05/2016 حسب الثابت من الاشعار بالاستلام ، و أن الإنذار المبلغ للمكتري يضع حدا للعلاقة الكرائية بمرور ستة أشهر للإفراغ، مما يكون معه المدعى عليه محتلا للمحل المكترى بدون سند و أن محكمة الاستئناف وهي تبسط يدها لمناقشة النازلة من جديد بكل عناصرها القانونية والموضوعية سيتبين لها أن الإنذار الذي اعتمده الحكم المطعون لإفراغ المستانف غير قانوني على أساس أن الحكم

المذكور اعتبر أن المستانف توصل بالإنذار الموجه إليه بتاريخ 18/05/2016 معتمدا على الإشعار بالاستلام المدلى به من طرف المستأنف عليه و أنه باطلاع المحكمة على الإشعار بالاستلام المحتج به ستلاحظ أنه غير مبين فيه تاريخ توصل المستانف بالإنذار وان تاريخ المذكور فيه هو تاريخ إعادة الإشعار وليس تاريخ توصل المستانف به، كما أنه غير موقع عليه من طرف هذا الأخير حتى يتسنى ترتيب إثارة القانونية و أن الإنذار باعتباره تصرف قانوني يعبر فيه باعته بإرادة المنفردة وضع حد للعلاقة الكرائية يتعين أن يتوصل به المستانف بصفة قانونية وان يوقع على الإشعار باستلامه إياه، وان المحكمة باعتمادها على إشعار استلام دون التأكد من توصل المستانف بما بداخله ورتبت أثاره القانونية عليه يكون الحكم غير مرتكز على أساس يتعين التصريح بإلغائه وهذا التصدي الحكم برفض الطلب ، ملتمسا القول والحكم بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب و تحميل الصائر على من يجب .مرفقا مقاله بنسخة تبليغية من الحكم

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 27/02/2019 جاء فيها انه أثار المستأنف في مقاله دفوعات واهية لا أساس لها من الصحة هادفا من ورائها اطالة النزاع و الاجحاف بحقوق المستأنف عليه والتحايل على القانون للتحلل من آثار الإنذار المبلغ اليه تبليغا قانونيا و أن ما يدعيه كذريعة للتحلل غير مرتكز على اساس ، ذلك أنه بالرجوع الى الوثيقة البريدية " الاشعار بالاستلام " سيتبين للمحكمة أن الوثيقة تحمل توقيع المستأنف أحمد (ا.) وان التبليغ تم بعنوان المتجر موضوع النزاع وان تاريخ توصله بالانذار الموجه له هو 18/05/2016، كما هو مدون في الوثيقة بقلم الحبر اما تاريخ اعادة الإشعار بالاستلام فهو ثابت بمقتضى تاشرة مصلحة البريد الموجود أعلى توقيع المستانف هذا بالاضافة الى ان الانذار الذي وجهه العارض للمستانف تم طيه ووضع العنوان عليه مباشرة ذون اللجوء لوضعه في غلاف بريدي وذلك احترازا من ادعاء كون الغلاف لايتضمن الانذار ، و ان التقاضي يكون بحسن نية طبقا للمقتضيات القانونية و انه في حالة خلاف ذلك فالأجدر الحكم سوء النية بخلاف قصده و انه بالنظر الى ماورد في مقال المستانف بتبين انه يتقاضى بسوء نية بدليل ادعاءه عدم التوقيع على الوثيقة البريدية و أن المستأنف عليه يدلي للمحكمة بمجموعة من شواهد التسليم تحمل توقيع المستانف أحمد (ا.) ، كما يمكن للمحكمة الرجوع الى العقد الكرائي المرفق بالمقال الابتدائي وستلاحظ من خلال القاء نظرة عليها ومقارنتها بالتوقيع الموضوع فوق الوثيقة البريدية " الاشعار بالاستلام " انه توقيع أحمد (ا.) وان تاريخ اللانذار هو 18/05/2016 ولذلك فان التوصل ثابت التاريخ و موقع عليه وان الانذار قد رتب جميع اثاره القانونية و أنه بالوقوف على هذه الحقيقة يتبين عدم جدية مزاعم المستانف و انه يتقاضى بسوء نية للاجحاف بحقوق المستأنف عليه لذلك فإن المحكمة ستصرح بان الحكم الابتدائي مصادف للصواب والقول بتابيده ، ملتمسا التصريح بتأييد الحكم المستانف و تحميل المستأنف الصائر مرفقا صورة لعقد الكراء و صورة للاشعار بالاستلام و شهادة التسليم تحمل تأشرة عبد الرحمان (ب.) مفوض قضائي و شهادة التسليم تحمل تأشرة المفوض القضائي محمد (ب.).

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 13/03/2019 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 20/03/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث بسط المستأنف أوجه دفوعاته المعروضة أعلاه.

حيث عاب الطاعن على محكمة الدرجة الاولى ترتيب كل الاثار القانونية لتوصله بالانذار الموجه اليه بتاريخ 18/05/2016 وعلى خلاف ذلك فالتاريخ المذكور آخيرا يعتبر تاريخ توصله باعادة الاشعار فضلا عن ان الانذار المعتمد ابتدائيا غير موقع ولا يحمل بين طياته تاريخ توصل العارض .

حيث إنه بخصوص ما اثاره المستأنف فالثابت بعد الرجوع الى مستندات النازلة خاصة الوثيقة البريدية المتعلقة بالاشعار بالاستلام يتضح أنه توصل بتاريخ 18/05/2016 بالإنذار الرامي الى الإفراغ ووقع على وثيقة الإشعار دون ان يطعن بتوقيعه بأي وسيلة من الوسائل وبالتالي فإنه تطبيقا للمادة 6 من ظهير 24/5/1955 يتعين اعتماد هذا التوصل وترتيب كل الآثار المتعلقة به إذ أن المستأنف برغم توصله

بالإنذار بالتاريخ أعلاه لم يباشر مسطرة الصلح التي أوجب المشرع اللجوء اليها بداية ، وبالتالي يبقى محتلا للمحل التجاري موضوع النزاع وهو ما يستشف من كافة مستندات النازلة وبجعل الحكم المطعون فيه مصادفا للصواب ويستوجب تأييده.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل: .

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر.