

**La notification d'un  
commandement de payer est  
valable dès lors qu'elle est  
remise en main propre au  
preneur, y compris à une adresse  
autre que le domicile élu  
contractuellement (CA. com.  
Casablanca 2023)**

| <b>Identification</b>                     |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>61127                       | <b>Jurisdiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca                                                                                                                                                                                                                              | <b>N° de décision</b><br>3427 |
| <b>Date de décision</b><br>20230523       | <b>N° de dossier</b><br>2023/8225/161           | <b>Type de décision</b><br>Arrêt                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Chambre</b>                |
| <b>Abstract</b>                           |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |
| <b>Thème</b><br>Résiliation du bail, Baux |                                                 | <b>Mots clés</b><br>Validité de la notification, Résiliation du bail, Remise à personne, Notification, Non-paiement des loyers, Incompétence du juge des référés, Faux incident, Expulsion, Domicile élu, Commandement de payer, Clause résolutoire, Bail commercial |                               |
| <b>Base légale</b>                        |                                                 | <b>Source</b><br>Non publiée                                                                                                                                                                                                                                         |                               |

## Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la validité de la notification d'une sommation de payer, préalable à la mise en œuvre d'une clause résolutoire stipulée dans un bail commercial. Le juge des référés avait constaté l'acquisition de la clause et ordonné l'expulsion du preneur. L'appelant soulevait, d'une part, la nullité de la sommation au motif qu'elle avait été délivrée à l'adresse du local commercial et non au domicile élu contractuellement, et d'autre part, il formait un recours en faux contre le procès-verbal de notification. La cour écarte le premier moyen en retenant que la finalité de la notification est la réception effective par le destinataire. Dès lors que le procès-verbal de l'huissier de justice constatait la remise de l'acte à l'un des preneurs, qui l'a reçu pour son compte et celui des autres, la condition de la mise en demeure était remplie, en application du principe selon lequel il n'y a pas de nullité sans grief. S'agissant du recours en faux, la cour se déclare incompétente pour en connaître, rappelant qu'en sa qualité de juridiction d'appel des ordonnances de référé, elle ne peut statuer sur le fond du droit ni apprécier la validité des documents qui lui sont soumis, cette procédure relevant de la compétence du juge du fond. En conséquence, l'ordonnance de première instance est confirmée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم المستأنفون بواسطة نائبيهم بمقال استئنافي مع الطاعن بالزور الفرعي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 1/3/2023 يستأنفون بمقتضاه الامر عدد 5439 الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/10/2022 في الملف عدد 5042/8117/2022 القاضي : بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ والقول بان العقد الرابط بين المدعين والمدعى عليهم والموقع من طرفهما قد اصبحت مفسوخا بقوة القانون وبإفراغ المدعى عليهم ومن يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] المدينة القديمة وشمول الامر بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر .

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا .

وحيث إن الطعن بالزور الفرعي قدم هو الاخر مستوفيا للشروط القانونية فهو مقبول شكلا .

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والامر المستأنف ان المستأنف عليهم تقدموا بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرضون فيه 26 والذي جاء فيه أن المدعى عليهم يكترون منهم المحل التجاري الكائن بعنوانهم أعلاه بسومة شهرية قدرها 8000,00 درهم شاملة لواجبات النظافة و ان المدعى عليهم توقفوا عن أداء واجبات الكراء و النظافة عن المدة من فاتح نونبر 2021 الى متم ماي 2022 ووجب فيها مبلغ 56.000,00 درهم، مما حدا بهم الى توجيه انذار اليهم من اجل الأداء توصلوا به بواسطة ضحى (ش.) بتاريخ 15/06/2022 بقي دون جدوى، ان العقد الرابط بين الطرفين تضمن شرطا فاسخا في البند الأول منه، لذلك يلتمسون التصريح بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ المنصوص عليه في البند الأول من عقد تجديد عقد كراء محل تجاري الموقع بين الطرفين بتاريخ 30/06/2021 و بالتالي الحكم على المدعى عليهم و من يقوم مقامهم او باذنه بمبارجاع المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] المدينة القديمة البيضاء اليه و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5.000,00 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع الاذن مسبقا باستعمال القوة العمومية عند الاقتضاء مع النفاذ المعجل و الصائر.

و عزز المقال بعقد كراء - عقد تجديد عقد الكراء - انذار - محضر تبليغ انذار - و ارائتين.

وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الامر المشار اليه أعلاه استأنفه المستأنفون مستنديين على الاسباب الاتية :

أسباب الاستئناف

عرض الطاعنون انه بالرجوع الى المقال الرامي الى معاينة تحقق الشرط الفاسخ نجده يتضمن اسم السيدة سامية (غ.) بصفتها طرف من الأطراف المدعية في حين ان نسخة الأمر المستأنف لم يشار فيها الى اسم السيدة سامية (غ.) بصفتها طرف من الأطراف المدعية ومن جهة أخرى فان الظلم الذي تعرض له الطاعنون بالاستئناف ابان ادعاء تبليغهم بالإنذار المزعوم اشد وطئه من حكم المحكمة بمعاينة

تحقق الشرط الفاسخ وبالإفراغ ذلك انه بخصوص الطعن في شكليات الإنذار فانه اذا اشترط القانون لوضع حد للعلاقة الكرائية بين المكري والمكترى ضرورة أن يبلغ الأول إنذارا للثاني ، وان المستأنفة تطعن في الإنذار المزعوم بتبليغه لها طبقا لما تنص عليه المادة 230 والمادة 38 من ق ل ع وإن عنوان المستأنفين الذي يعلم المستأنف عليهم تواجدهم به يتمثل في العنوان الوارد بعقد تجديد عقد الكراء و المحدد في : [العنوان] المدينة القديمة الدار البيضاء وانه لما كان عقد الكراء هو شريعة ودستور العلاقة الكرائية بين المستأنف عليهم والمستأفان وأن القانون فرض لزوما تبليغ الاستدعاء و الوثائق إلى الشخص نفسه أو في موطنه من أجل سلامة نظام التبليغ وان الإنذار المزعوم بتبليغه ومحضر المفوض القضائي السيد عادل (أ.) يتضح بجلاء بأن العنوان الوارد فيه هو : [العنوان] المدينة القديمة الدار البيضاء وإن الطرف المستأنف عليه تحايل في تبليغ الإنذار ذلك أنه من جهة أولى أخفى عنوان المستأفان عمدا من أجل الإضرار بهم ومن جهة ثانية استبداله بعنوان المحل التجاري الذي هو عبارة عن مقهى وإنه تطبيقا لنص المادة 230 من ق ل ع ، ذلك بالرجوع إلى عقد تجديد عقد الكراء يتضح بأن أطراف العقد قد اتفقوا على تحديد موطن من أجل تبليغ الاستدعاءات والإنذارات والذي لا يجوز تعديله إلا برضاها معا، وذلك بتنصيب عقد التجديد في البند الخامس تحت عنوان محل التخابر وإن الثابت من العقد ووثائق الملف بأن المستأنف عليهم تحايلوا في تبليغ المستأنفين من أجل الإضرار بهم عبر حرمانهم من العلم بالإنذار المزعوم بتبليغه وإنه تطبيقا لنص المادة 230 ومقتضيات المواد 36.37.38 من ق.م.م فإنه يجب على المكري بأن يبلغ الإنذار إلى المستأنفين بالعنوان الوارد في عقد تجديد عقد الكراء، وهذا ما أكدته العديد من القرارات الصادرة عن محكمة النقض منها : " القرار عدد 2965 الصادر بتاريخ 15/5/97 في الملف المدني عدد 2851/95 و القرار عدد 3300 الصادر بتاريخ 8/10/08 في الملف المدني عدد 2076/07 " وإن الحكم المستأنف لما اعتبر الإنذار المزعوم بتبليغه صحيحا وقضى بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ دون معاينة باقي الشروط الأخرى خاصة البند الخامس المتعلق بمحل المخابر ودونما التحقق من واقعة التبليغ يكون قد جانب الصواب وخالف الأحكام القانونية المنصوص عليها في المادة 34 من القانون 49.16 والمواد 36.37.38 أعلاه ، وبخصوص الطعن في إجراءات تبليغ الإنذار: فان المستأنفين يطعنون من خلال مقالهم الاستثنائي في إجراءات تبليغ الإنذار ذلك ان القاعدة حسب مقتضيات المادة 39 من قانون المسطرة المدنية تشترط من جهة هوية المبلغ له وتاريخ التبليغ وكذا التوقيع فإنها كذلك أوجبت إذا لم يتسلمها الشخص نفسه بأن يتسلمها الغير في موطن المبلغ له وإن الثابت من وثائق الملف وخاصة عقد الكراء بأن موطن المستأنفين هو [العنوان] المدينة القديمة الدار البيضاء وليس الموطن الوارد بالأمر المستأنف وليس الموطن الوارد بكل من الإنذار المزعوم بتبليغه والمحضر المنجز من طرف المفوض القضائي وانه يترتب عن العلة أعلاه بأن يكون الطرف المستأنف عليه قد تحايل في عملية التبليغ لحرمان المستأنفين من واقعة العلم، عبر ادعاء تبليغ شخص أجنبي في العنوان المسمى بـ [العنوان] المدينة القديمة البيضاء ، إن هذه القاعدة التعاقدية أكدت عليها محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في قرار حديث مبني على نفس الوقائع المتعلقة بمحل التخابر المختار من الأطراف في عقد الكراء وأكدت على عدم صحة التبليغ الواقع ف عنوان آخر عن محل التخابر وذلك في القرار عدد 2290 الصادر بتاريخ 07/10/2020 كما انه بالرجوع إلى وثائق الملف نجد أن الإنذار موجه من طرف المسمى عبد العزيز (ت.) و.....، في حين أن المقال قدم من طرف ورثة (ت.) و.....، وانه كان على الورثة إعادة توجيه إنذار جديد لأن الشخص الذي وجه الإنذار قد توفي ، وإن القاعدة المستقر عليها في التبليغ وخاصة تبليغ الإنذار بالأداء في إطار القانون 49-16 يقوم المفوض القضائي بتبليغ المكترى بالإنذار وسواء توفق في تبليغه شخصا أو بواسطة الغير فإن السيد المفوض القضائي ملزم بأن يرفق محضره بنسخة من الإنذار تحمل الملاحظات التي دونها إبان القيام بعملية التبليغ ، إنه برجوع المحكمة للمحضر المقدم من طرف الطرف المستأنف عليه يتضح بجلاء بأن ما ضمن بالمحضر يختلف عما ضمن بالإنذار خاصة ما يتعلق بواقعة تبليغ السيدة ضحى (ش.) ، وإن الثابت من وثائق الملف بأن المحضر لم يحترم مقتضيات القانونية المنصوص عليها بقانون المسطرة المدنية لتتمكن المحكمة من فرض رقابتها على المحضر، ذلك أن تبليغ الإنذار عمل على وصف السيدة ضحى (ش.) في حين أن المحضر جاء خاليا من أوصافها وإنه أمام هذا العيب الشكلي لا يمكن للمحكمة أن تعتبر أن إشارة المفوض القضائي إلى أوصاف منعدمة في أحد الأطراف بمثابة تبليغ صحيح ، وإن مناط الدعوى وأساس حكمها تم بناء على الإنذار المزعوم بتبليغه للمستأنفين من خلال تبليغ السيدة ضحى (ش.) والتي تم وصفها في الإنذار ولم يتم ذلك في المحضر وأكد على واقعة تبليغها بالعنوان [العنوان] المدينة القديمة البيضاء وانه ولئن كان الإنذار وصف السيدة ضحى بأنها في عقدها الربع فإن هذا الوصف غريب على اعتبار أن السيدة ضحى في عقدها الثاني وتبلغ من العمر 28 سنة ولا صفة مشتركة بين الوصف المضمن بالإنذار وما هو عليه الأمر في الواقع ، وإن المحل هو عبارة عن مقهى ويتواجد بزقة لا دوان وله بابان وهو ما يفسر الرقمين 31-29 ذلك أن المكلف بالتبليغ لم يصف مكان التبليغ هل تم في

الرقم 29 أم في الرقم 31 ودليل ذلك هو ما جاء في الحكم المطعون فيه والذي أشار إلى العبارة التالية " أفيد عن محسن (ش.) محل مغلق فحجزت القضية للمداولة" وإن المنطق السليم لا يقبل أن يكون المحل التجاري الذي هو عبارة عن مقهى مغلقا، وبخصوص الطعن بالزور الفرعي : فإن القاعدة حسب مقتضيات المادة 419 من ظل ع نصت على أنه " الورقة الرسمية حجة قاطعة، حتى على الغير في الوقائع والاتفاقات التي يشهد الموظف العمومي الذي حررها بحصولها في محضره وذلك إلى أن يطعن فيها بالزور." و إن المستأنفة تدعيما لظنها بالزور تستند على الوقائع التالية : ان المحل التجاري المكترى من طرف المستأنفين لا يتواجد به أي شخص يحمل الأوصاف المذكورة بالإندار ولم تتوصل السيدة ضحى (ش.) بأي إندار و إن المفوض القضائي في محضره يشير إلى مجموعة من المتناقضات أولها تضمين الأوصاف بالإندار وثانيهما استنكافه عن ذكرها بالمحضر و إن كل الزبناء يشهدون بأن المحل مفتوح على الدوام وأن زعم المفوض القضائي تدحضه شهادات الزبناء وان المسماة ضحى (ش.) المذكور أوصافها بالإندار المزعوم تبليغه لا صفة مشتركة بينها وبين السيدة ضحى (ش.) الحقيقي وإنه على هذا الأساس يطعن المستأنفون بالزور الفرعي في الإندار المزعوم تبليغه و يلتمسون بناء على ذلك ترتيب الآثار القانونية على ذلك.

لذلك يلتمسون في الشكل بقبول المقال الاستئنافي وفي الموضوع أساسا التصريح ببطلان الإندار وإجراءات تبليغه مع الحكم بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث .

وادلوا بنسخة مصادق عليها من الامر المستأنف .

وبجلسة 28/02/2023 ادلى نائب المستأنف عليهم بمذكرة جوابية جاء فيها ان ما جاء بالاستئناف في جميع مناحيه يبقى مردود و غير مرتكز على أي أساس، ذلك أنه يرجوع المحكمة إلى محضر تبليغ الإندار المحرر من طرف المفوض القضائي عادل (أ.) بتاريخ 15/6/2022 يتضح بأن المسماة ضحى (ش.) توصلت بأصل الانذار بصفتها الشخصية و بالنيابة عن باقي المستأنف عليه و رفضت التوقيع كما صرحت بانها لا تتوفر علىالبطاقة الوطنية و أن السيد المفوض القضائي أشار من خلال محضر تبليغ الإندار إلى الهوية الكاملة للشخص الذي توصل بالإندار وبالتالي لم يكن ملزما لا بذكر رقم بطاقتها الوطنية ولا أوصافها ولا سبب رفضها التوصل والتوقيع وبالتالي فإن التبليغ تم وفق مقتضيات الفصل 38 من ق.م.م وكذا الفصل 39 من نفس القانون وذلك ما ذهب إليه المجلس الأعلى في قراره عدد 2123 الصادر بتاريخ 2009/06/03 في الملف عدد 2008/3/1/1373 ومن جهة ثانية، فإن وصف الأشخاص قد يختلف من شخص إلى شخص آخر وأن الخطأ في الوصف وعلى فرض صحته لا تأثير له على صحة التبليغ ما دام أن السيد المفوض القضائي ذكر الهوية الكاملة للشخص الذي توصل بالاستدعاء او الانذار وبالتالي فإن ذكر أوصافه يبقى علة زائدة يستقيم التبليغ بدونها ، ومن جهة ثالثة، فإن الطرف المستأنف دائما يلجأ الى هاته الاساليب للطعن في اجراءات التبليغ ذلك انه و في دعوى سابقة بين الطرفين توصلت السيدة ضحى (ش.) بالإندار و تم وصفها و قام الطرف المستأنف بالطعن في تلك الاوصاف و خاصة لون بشرتها اذ ان المفوض القضائي سبق له في النزاع السابق و ان وصفها بانها سيدة في العقد الرابع من عمرها متوسطة البنية و سمراء اللون و عند الطعن قالت بان لون بشرتها بيضاء وشقراء و اليوم و في هذه النازلة و بعد ان قام السيد المفوض القضائي عادل (أ.) بوصفها بكونها في العقد الرابع تقريبا و متوسطة البنية و بيضاء البشرة عادت لتقول بان بشرتها سوداء مما يدل على سوء نية الطرف المستأنف عليهفي التقاضي ، و من جهة أخرى فان التبليغ بالمواطن المختار ليس واجبا للقول بصحته و لا يمنع طالب التبليغ او الاجراء من استعمال حقه في توجيه التبليغ للمطلوب في الاجراء بموطنه الحقيقي الذي يتواجد به فعلا و هو ما نصت عليه على سبيل المثال مقتضيات الفصل 134 من ق م م و التي جاء فيها بان اجل الاستئناف يبتدئ من تاريخ التبليغ الى الشخص نفسه او في موطنه الحقيقي او المختار او في الجلسة بل ان مقتضيات الفصل 38 من ق م م اجازت تبليغ الشخص المطلوب سواء بموطنه او باي مكان آخر يتواجد به سواء بالشارع او بالمقهى او غيرهما و بالتالي فان التوصل شخصيا بالإندار من طرف السيدة ضحى (ش.) يكفي و لو لم يتم بالعنوان المضمن بعقد تجديد عقد الكراء ، ومن جهة أخيرة فان الطعن بالزور الفرعي في تبليغ الانذار يبقى طعنا مشوبا بالتعسف الغاية منه تطويل اجراءات التقاضي اذ ان الطرف المستأنف و من خلال الاسباب الواردة باستئنائه مرة يقر بتوصله بالإندار لكنه يدفع بكون التبليغ تم بعنوان غير العنوان الوارد بالعقد و مرة أخرى ينفي توصله بالإندار و بالتالي فان طعنه بالزور يبقى مآله السقوط تبعا لقاعدة من تناقضت أقواله بطلت او سقطت دعواه وان الإشهادات المدلى بها من قبل الطرف المدعى عليه لا تنهض دليلا للطعن في حجية محضر المفوض

القضائي الذي يعد وثيقة رسمية لا يطعن فيها إلا بالزور وذلك ما ذهبت إليه محكمة النقض من خلال قرارها عدد 500 الصادر بتاريخ 2012/05/10 في الملف التجاري عدد 739/3/2/2011

لذلك يلتمسون التصريح برد الاستئناف وعدم اعتباره وبالتالي الحكم والقول بتأييد الامر المستأنف في جميع مقتضياته وتحميل الطرف المستأنف صائر استئنافه .

وادلوا بصورة قرار وصورة من قرار محكمة النقض عدد 500 ونسخ من مذكرات الطرف المستأنف .

وبجلسة 21/3/2023 ادلى نائب المستشارين بمذكر تعقيب جاء فيها انه بالرجوع إلى المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف الطرف المستأنف عليه نجده لم يشر إلى أسماء الطرف المستأنف عليهم كما في المقال الاستئنافي وفي الأمر المستأنف بل اكتفى ب : السادة ورثة عبد العزيز (ت.) ومن معه لأنه يعلم أن نسخة الأمر المستأنف ينقصها اسم السيدة : سامية (غ.) بصفتها طرف من الأطراف المدعية التي يتضمنها مقال الدعوى هذا من جهة. ومن جهة ثانيا فإن الطرف المستأنف يتشبه دائما بأن التبليغ لم يكن في محل المخابرة لأن الأمر يتعلق بمعاينة مقال الشرط الفاسخ وبالرجوع إلى عقد التجديد كما هو منصوص عليه في البند الخامس تحت عنوان محل التخابر" يقر الطرفان بأن العنوان المثبت صدر هذا العقد هو الموطن المختار للطرفين قصد التخابر معهما في شأن تنفيذ هذا العقد والتقاضى". وبالتالي فإن العنوان المدون بعقد تجديد عقد الكراء هو : [العنوان] المدينة القديمة البيضاء، ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن يتم تبليغهم بإنذار في عنوان آخر غير العنوان المتفق عليه في العقد وبالتالي لم يتم تنفيذ بنود العقد الرابط بين الطرفين، وان الاجتهادات المستدل بها من طرف الطرف المستأنف عليه وان المستأنف عليه استدل في جوابه باجتهاد صادر عن المجلس الأعلى في قراره عدد 2123 الصادر بتاريخ 3/6/2009 الملف عدد 2008/3/1/1373 وان هذا الاجتهاد لا علاقة له بموضوع دعوى الأمر المستأنف وهو معاينة تحقق الشرط الفاسخ لأنه من بين الشروط المدونة في عقد تجديد عقد الكراء هو محل التخابر وأن الطرف المستأنف عليه لم يحترم هذا الشرط حينما بلغ الطرف المستأنف في عنوان آخر غير العنوان المتفق عليه في عقد تجديد عقد الكراء وأن الاجتهاد المستدل به وبالرجوع إليه فإنه يتضمن في فقرته الأولى عبارة: (لكن طبقا للفصل 38 من ق.م.م. يسلم الاستدعاء تسليمًا صحيحًا إلى الشخص نفسه أو في موطنه ..... في حين أن موطن الطرف المستأنف المختار هو المدون في البند الخامس تحت عنوان محل التخابر في عقد التجديد وهو : [العنوان] المدينة القديمة البيضاء وليس العنوان المدون في الإنذار غير القضائي للطرف المستأنف عليهما هذا الاجتهاد المستدل به وبالرجوع إليه فإنه يتضمن في إحدى فقراته عبارة: ولم ينازعوا في كونه لا يعد موطنًا لهم .... في حين أنه من بين أهم أسباب استئناف الطرف المستأنف هو أنه نازع في مكان محل التخابر المدون في عقد تجديد عقد الكراء وبالتالي فإن التبليغ لم يحترم مقتضيات الفصل 38 و 39 من ق.م.م. هذا من جهة ومن جهة أخرى، يصرح الطرف المستأنف عليه بأن الخطأ في الوصف لا تأثير له على صحة التبليغ وهذا يعد دليل على أن السيد المفوض القضائي أعطى أوصاف غير حقيقية للطرف المبلغ لها ما بالنسبة لما يدعيه الطرف المستأنف عليه بأن الطرف المستأنف دائما يلجأ إلى هاته الأساليب للطعن في إجراءات التبليغ فإنه بالرجوع إلى أوصاف الطرف المبلغ له فإن المفوض القضائي هو الذي يعطي كل مرة أوصاف فتارة في نازلة سابقة يقول إن السيدة ضحى (ش.) سمراء اللون واليوم في هذه النازلة يقول بأنها بيضاء البشرة ومن تضاربت أقواله بطلت أفعاله كما يقال و أن السيدة ضحى تبليغ من العمر 28 سنة كما هو مشار إليه في بطاقة تعريفها الوطنية وليست في عقدها الرابع كما أشار إلى ذلك المفوض القضائي وبالتالي هذا ما دفعها إلى اللجوء إلى مسطرة الطعن بالزور الفرعي وأن جميع الاجتهادات المدلى بها من طرف الطرف المستأنف عليه لا تنطبق على الدعوى الحالية لأن موضوع دعوى الأمر المستأنف هي معاينة تحقق الشرط الفاسخ التي لم يحترم فيها الطرف المستأنف عليه محل التخابر المنصوص عليه في البند الخامس تحت عنوان محل التخابر في عقد التجديد وهو : [العنوان] المدينة القديمة البيضاء ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن يتم تبليغ الطرف المستأنف بإنذار في عنوان آخر غير العنوان المتفق عليه في العقد بحيث لا يؤدي الطرف المعارض ما بذمته ويتم إفراغه من المحل المكربى له والهدف من ذلك هو المضاربات العقارية وان الطرف المستأنف كان مستعد لأداء ما بذمته لو كان تبليغه صحيحا كما هو منصوص عليه في البند الخامس وبالتالي فإن الطرف المستأنف عليه يتقاضى بسوء نية مخالفا بذلك مقتضيات الفصل 5 من ق.م.م. وأن الطرف المستأنف محق في طلب إلغاء الأمر المستأنف فيما قضى به لمعاينة عدم تنفيذ مقتضيات البند الخامس من عقد تجديد عقد الكراء الموقع بين الطرفين وبالتالي التصريح ببطلان الإنذار وإجراءات تبليغه مع الحكم بإلغاء الأمر المستأنف وبعد التصدي

الحكم برفض الطلب واحتياطيا : إجراء بحث في النازلة مع تحميل الطرف المستأنف عليه الصائر.

لذلك يلتمسون أساسا التصريح ببطلان لإنذار وإجراءات تبليغه مع الحكم بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث .

وادلوا بنسخة قرار عدد 2290 وصورة ملونة للبطاقة الوطنية واصل توكيل خاص من اجل الطعن بالزور الفرعي .

وبجلسة 11/4/2023 ادلى نائب المستأنف عليهم بمذكرة تأكيدية .

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 11/4/2023 حضرها نائب الطرفين وادلى الأستاذ بن البداوي بمذكرة تعقيب تسلم نائب المستأنفين نسخة منها وتقرر حجز الملف للمداولة بجلسة 9/5/2023 مددت لجلسة 23/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث استند المستأنفون في استئنافهم على الاسباب المفصلة اعلاه .

وحيث تمسك المستأنفون بكون تبليغ الانذار تم في عنوان غير العنوان المتفق عليه في العقد باعتباره محلا للتخابر معهم .

وحيث إن العبرة بخصوص توجيه الانذار بالاداء تحت طائلة الفسخ و هي التوصل قد تحققت عندما سجل المفوض القضائي في محضر تبليغ الانذار بكون المسماة ضحى (ش.) توصلت بالانذار بصفقتها الشخصية و نيابة عن باقي المبلغ اليهم محسن (ش.) ، حسين (ش.) و حدوم (ص.) ، وحسب الفصل 49 من ق.م.م فإنه لا بطلان بدون ضرر وبالتالي وجب رد الدفع .

وحيث تمسك المستأنفون بكون هناك اختلاف بين باعث الانذار و رافعي الدعوى الحالية .

وحيث إنه و بمراجعة الانذار الموجه للمستأنفين يتبين بأنه رفع من قبل عبد العزيز (ت.) ومن معه وأن المقال الافتتاحي للدعوى رفع من قبل ورثة عبد العزيز (ت.) اضافة الى باقي الاشخاص المذكورين في الانذار أي نفس الاطراف التي تقدمت بالانذار هي نفسها من قامت برفع الدعوى وبالتالي وجب رد الدفع المثار .

وحيث إن المحكمة و يرجوعها الى الملاحظات المدونة من قبل المفوض القضائي بنص الانذار و كذا محضر تبليغ الانذار المتعلقة بالتبليغ يتبين بأنها متطابقة و ليس هناك اي اختلاف بينها و بالتالي وجب رد الدفع المنصب على هذه النقطة .

وحيث إن محضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي و الذي يتضمن الإشارة الى كون المسماة ضحى (ش.) و هي إحدى المعنيين بالتبليغ قد توصلت بالانذار بصفة شخصية و نيابة عن باقي المبلغ اليهم و أنها رفضت الادلاء ببطقاتها الوطنية كما رفضت التوقيع و أورد المفوض القضائي أوصافها الجسمانية ، فإن المحضر المذكور و باعتباره وثيقة رسمية لا يطعن فيه الا بالزور ، وأن سلوك المستأنفين لهذه المسطرة يخرج عن نطاق نظر هذه المحكمة التي باعتبارها تحل محل القاضي الاستعجالي و هي تنظر في استئناف الامر الاستعجالي فهي مقيدة بحدود اختصاصه الذي يمنح عليه الخوض في صحة المستندات و يقتصر نظره على تفحص ظاهرها و مسطرة الزور الفرعي تقتضي سلوك مجموعة من الاجراءات تخرج بحكم طبيعتها عن نطاق اختصاص القاضي الاستعجالي ، ويبقى من حق المستأنفين اللجوء بشأنها الى المساطر القضائية المناسبة ان كان لها موجب ، وبالتالي فإنه يتوجب صرف النظر عن الطعن بالزور الفرعي .

وحيث يتعين لأجله التصريح برد الاستئناف و تأييد الأمر المستأنف و ابقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث انتهائيا ، علنيا وحضوريا:

في الشكل: بقبول الاستئناف و الطعن بالزور الفرعي .

في الموضوع : بردهما و تأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه .