La notification d’un congé pour non-paiement de loyers est valablement délivrée au directeur général de la société preneuse à l’adresse contractuellement élue, dès lors que le lien de subordination est établi et que l’acte est revêtu du cachet de la société (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68553	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 1009
Date de décision 20200304	**N° de dossier** 2020/8206/112	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Résiliation du bail, Baux	**Mots clés** Validité de la notification, Résiliation du bail, Notification au préposé, Loyers impayés, Lien de subordination, Expulsion, Domicile élu, Directeur général, Cachet de la société, Bail commercial
Base légale	**Source** 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 régularité de la procédure et la validité du commandement de payer. Le tribunal de commerce avait validé le congé et ordonné le paiement des arriérés locatifs.

Le preneur soulevait, d'une part, la nullité de la procédure de première instance pour vice de notification de l'assignation et, d'autre part, l'irrégularité du commandement de payer, au motif qu'il avait été délivré à un préposé dont la qualité pour le recevoir était contestée. La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré du vice de procédure en retenant que l'effet dévolutif de l'appel a permis à l'appelant de présenter l'ensemble de ses moyens de défense, purgeant ainsi l'irrégularité initiale.

Sur le fond, la cour juge le commandement de payer régulier dès lors qu'il a été notifié au local loué, conformément à la clause d'élection de domicile stipulée au contrat de bail en application de l'article 230 du code des obligations et des contrats. La cour retient que la qualité du réceptionnaire, qualifié de directeur général par le preneur lui-même dans une plainte pénale, établit la relation de préposition et rend la notification opposable à la société, le litige invoqué entre eux étant au surplus postérieur à la notification.

Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne également le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé et la demande additionnelle accueillie.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبها والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 11/12/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/10/2019 في الملف عدد 7873/8219/2019 والقاضي:

في الشكل: بقبول الطلب.

في الموضوع: بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ الموجه من طرف المدعي والمبلغ للمدعى عليها بتاريخ 18/06/2019 وبإفراغها ومن يقوم مقامها من المحل المكترى الكائن بطريق [العنوان] الدار البيضاء وبأداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ 288000.00درهم مقابل الوجيبة الكرائية عن المدة من 01/10/2018 إلى 30/06/2019 بسومة قدرها 32000.00درهم شهريا وشمول الحكم بالنفاذ المعجل فيما يخص أداء الوجيبة الكرائية مع تحميل المدعى عليها الصائر وبرفض باقي الطلبات.

في الشكل:

في المقال الإستئنافي:حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 28/11/2019 وبادرت إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه، أي داخل أجله القانوني، ونظرا لتوفره على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا.

في الطلب الإضافي: حيث إن الطلب المذكور قدم وفق شروطه الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال إفتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل التجاري الكائن بطريق [العنوان] الدار البيضاء بمشاهرة قدرها32000.00درهم للمدعى عليها والتي توقفت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/10/2018 إلى متم يونيو2019 رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 18/06/2019.

ملتمسا الحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 288000.00درهم واجب الكراء عن المدة المطلوبة والمصادقة على الإنذار المبلغ إليها بتاريخ18/06/2019 وإفراغها من المحل موضوع النزاع مع النفاذ المعجل والصائر.

وأرفق مقاله بعقد كراء، أصل إنذار مع محضر تبليغه ونموذج ج.

وبعد رجوع إستدعاء المدعى عليها بكونها انتقلت من العنوان أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على كون المحكمة مصدرته خرقت حقوقها في الدفاع بعدم إستدعائها بواسطة البريد

المضمون وبعدها سلوك مسطرة القيم علما أنها سبق وأن إنتقلت من العنوان وكان حريا تكليف المستأنف عليه بالإدلاء بالعنوان الجديد مما حرمها من درجة من درجات التقاضي، وموضوعا فإن محكمة الدرجة الأولى إعتمدت الإنذار الذي ورد فيه توصل السيد خليل (د.) بصفته مسؤولا بالشركة دون ذكر نوع المسؤولية المكلف بها ومدى أحقيته في التوصل بالإنذار ومكان توصله.

ملتمسة إلغاء الحكم المستأنف وإرجاع الملف إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء للبت فيه طبقا للقانون أساسا، وإحتياطيا رفض الطلب.

وأرفقت مقالها مقالهم بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع طلب إضافي أوضح العارض من خلالها أن التبليغ تم بمقر المستأنف عليها وأن المفوض القضائي حدد هوية المبلغ إليه في محضر التبليغ مع التأشير عليه بخاتمها ومن تم فالتبليغ يعتبر صحيحا أمام قيام علاقة التبعية، وفي الطلب الإضافي أوضح أن المستأنفة تخلذت بذمتها واجبات الكراء عن المدة من 01/07/2019 إلى 31/12/2019.

ملتمسا تأييد الحكم المستأنف، والحكم على المستأنفة بأداء مبلغ 192000.00درهم عن المدة المطلوبة.

وبناء على إدلاء نائب المستأنفة بمذكرة تعقيبية مع طلب ضم ملف التبليغ أوضحت العارضة من خلالها أن إجراءات إستدعائها من طرف محكمة البداية باطلة إذ أن شهادة التسليم المتعلقة بجلسة 08/10/2019 تضمنت أن من رفض التوصل بالإستدعاء هو السيد بدر الدين (ل.) والذي لاتربطه أية علاقة شغل أو غيرها بالطاعنة وإنما يعتبر صاحب شركة (س.)، وبخصوص الإنذار فقد تم تبليغه بعنوان المحل المكترى وتوصل به السيد خليل (د.) بتاريخ 18/06/2019 والذي لايحق له التوصل بالإنذار لوجود نزاع بينه وبين العارضة حسب الثابت من شكاية من أجل السرقة وخيانة الأمانة عدد [المرجع الإداري] بتاريخ 11/06/2019 والمسجلة 7أيام قبل تاريخ التوصل.

ملتمسة الحكم ببطلان تبليغ الإنذار وببطلان الحكم المستأنف وإرجاعه للمحكمة التجارية للبت فيه من جديد أساسا وإحتياطيا إجراء بحث في الدعوى.

وأرفقت مقالها بصورة من شكاية، صورة من شهادة التسليم، بطاقة مستخرجة من موقع محاكم وصورة من نموذج ج.

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة تعقيبية أوضح العارض من خلالها أن الإستدعاء تم بالمقر الإجتماعي للشركة الكائن بزاوية شارع [العنوان] الدار البيضاء، كما أن الإنذار توصل به السيد خليل (د.) بتاريخ 18/06/2019 بصفته مستخدما ومسؤولا عن الشركة بحيازته لخاتمها وأن الشكاية المستدل بها جاءت بتاريخ 10/07/2019 وهو تاريخ لاحق لواقعة التبليغ بالإنذار ولايمكن مواجهة العارض بها.

ملتمسا الحكم وفق محرراته.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 26/02/2020 حضر نائب المستأنفة وألفي بالملف بمذكرة تعقيبية لهذه الأخيرة أكدت من خلالها العارضة سابق دفوعاتها ملتمسة الحكم وفق مقالها الإستئنافي ومذكرتها المؤرخة في 12/02/2020، تسلم نسخة من المذكرة المذكورة نائب المستأنف عليه فتقرر إعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 04/03/2020 .

محكمة الإستئناف.

في المقال الإستئنافي:

حيث عابت الطاعنة على محكمة الدرجة الأولى خرق حقوقها في الدفاع بعدم إستدعائها بواسطة البريد المضمون وبعدها سلوك مسطرة القيم علما أنها سبق وأن إنتقلت من العنوان وكان حريا تكليف المستأنف عليه بالإدلاء بعنوانها الجديد وبالتالي فإن إجراءات إستدعائها

من طرف محكمة البداية باطلة إذ أن شهادة التسليم المتعلقة بجلسة 08/10/2019 تضمنت أن من رفض التوصل بالإستدعاء هو السيد بدر الدين (ل.) والذي لاتربطه أية علاقة شغل أو غيرها بالطاعنة وإنما يعتبر صاحب شركة (س.).

وحيث يتضح بالإطلاع على شهادة التسليم المتعلقة بإستدعاء الطاعنة قصد الحضور لجلسة المناقشة المنعقدة بتاريخ 08/10/2019 صحة ما ناعته هذه الأخيرة بخصوص عدم إحترام إجراءات إستدعائها لمقتضيات المادة 39 من ق م م ذلك أن رجوع الشهادة المذكورة بعبارة إنتقال المستأنفة من العنوان كان يفرض على محكمة الدرجة الأولى إعادة إستدعائها بواسطة البريد المضمون وتنصيب قيم في حقها، إلا أنه وتبعا للأثر الناشر للإستئناف فإن الطاعنة قامت ببسط أوجه دفاعها بموجب مقالها الإستئنافي موضوع نازلة الحال.

وحيث دفعت الطاعنة بكون محكمة الدرجة الأولى إعتمدت الإنذار الذي ورد فيه توصل السيد خليل (د.) بالعنوان الكائن به المحل موضوع النزاع بصفته مسؤولا بالشركة دون ذكر نوع المسؤولية المكلف بها ومدى أحقيته في التوصل بالإنذار ومكان توصله، مضيفة كون هذا الأخير لايحق له التوصل بالإنذار لوجود نزاع بينه وبين الطاعنة حسب الثابت من الشكاية من أجل السرقة وخيانة الأمانة عدد [المرجع الإداري] بتاريخ 11/06/2019 والمسجلة 7أيام قبل تاريخ التوصل.

وحيث إن عقد الكراء الرابط بين طرفي النزاع نص على أن تنفيذ بنوده يتم بالنسبة للطاعنة بالمحل المكترى بموجب العقد المذكور، وبذلك فإن إنذارها بأداء واجبات الكراء بالمحل المذكور يقع صحيحا من الناحية الشكلية أمام إرتضائها لذلك وفقا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين المنصوص عليها بموجب المادة230 من ق ل ع، كما أن متسلم الإنذار تقوم له الصفة في التسلم مادام أن الطاعنة تقر من خلال الشكاية المستدل بها من طرفها بكونه يعتبر مديرا عاما لها وهو ما يثبت قيام علاقة التبعية بينهما ، وأن دفعها بوجود نزاع معه يبقى مردودا بإعتبار أن واقعة التوصل تمت وبخلاف ما تزعمه الطاعنة بتاريخ 11/07/2019 وليس بتاريخ 11/06/2019 وهو تاريخ لاحق لتاريخ التوصل بالإنذار في 18/06/2019 ،كما أن محضر التوصل بالإنذار يحمل توقيع المتسلم السيد خليل (د.) وخاتم الشركة الطاعنة، فضلا على أن هذه الأخيرة لم تستدل للمحكمة بما يفيد فصل المتسلم للإنذار عن العمل أمام إقرارها بمقتضى شكايتها بكون المذكور أخيرا يعتبر مديرا عاما لديها، وبذلك فإن توصله بالإنذار الموجه للطاعنة في شخص ممثلها القانوني يقع صحيحا ومنتجا لآثاره القانونية في مواجهتها سيما تلك المتعلقة بإثبات المطل في أداء واجبات الكراء، الموجبة لإفراغها.

وحيث يتعين تبعا للأسانيد أعلاه رد دفوعات الطاعنة وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل الطاعنة الصائر.

في الطلب الإضافي:

حيث إلتمس المستأنف عليه الحكم على الطاعنة بأداء واجبات الكراء عن المدة من 01/07/2019 إلى 31/12/2019.

وحيث إن الطاعنة لم تستدل للمحكمة بما يفيد براءة ذمتها من الواجبات المطالب بها مما يتعين معه الحكم عليها بأدائها بحسب مبلغ 192000.00درهم إستنادا إلى واجب شهري محدد في مبلغ 32000.00درهم.

وحيث يتعين تحميل الطاعنة الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الإستئناف والمقال الإضافي.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفة الصائر.

في الطلب الإضافي: بأداء الطاعنة لفائدة المستأنف عليه مبلغ 192000.00درهم واجب الكراء عن المدة من 01/07/2019 إلى 31/12/2019 وتحميلها الصائر.