

La nullité de la mise en demeure de payer pour notification au local loué et non au siège social du preneur fait échec à la demande de résiliation du bail mais non à la demande en paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64262	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4228
Date de décision 20220929	N° de dossier 2022/8206/3122	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Taxe de propreté, Siège social, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Paiement des loyers, Nullité de la notification, Notification à personne morale, Mise en demeure de payer, Clause relative aux charges, 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 validité de la mise en demeure préalable. Le tribunal de commerce avait fait droit à l'ensemble des demandes du bailleur. Le preneur, une société commerciale, soutenait la nullité de la mise en demeure au motif qu'elle avait été notifiée au local loué et non à son siège social. La cour accueille ce moyen et retient, au visa des dispositions du code de procédure civile relatives au domicile des sociétés, que la notification d'un acte à une personne morale doit être effectuée à son siège social, sauf clause contraire expresse. Dès lors, la mise en demeure notifiée au local d'exploitation est jugée nulle et ne peut fonder ni la demande en résiliation du bail, ni la demande en dommages et intérêts pour retard. La cour précise cependant que la nullité de la mise en demeure est sans incidence sur l'obligation du preneur de régler les loyers et les charges, dont le paiement reste dû en l'absence de preuve de libération. En conséquence, la cour infirme le jugement sur la résiliation, l'expulsion et les dommages et intérêts, mais le confirme quant à la condamnation au paiement des arriérés locatifs et des charges, et y ajoute les sommes échues en cours d'instance.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبيها، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/05/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/04/2022 في الملف عدد 369/8219/2022 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى، في الموضوع بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ 120000.00 درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح شتنبر 2021 إلى متم فبراير 2022 بحسب سومة شهرية قدرها 20000.00 درهم ، ومبلغ 58000.00 درهم عن واجبات النظافة عن المدة من فاتح أكتوبر 2019 إلى متم فبراير 2022 ، ومبلغ 4000.00 درهم كتعويض عن التماطل ، وبإفراغ المدعى عليها في شخصها وأمتعتها هي وكل من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن ب [العنوان] الدار البيضاء بجميع مرافقه ومشمولاته وبحصر النفاذ المعجل في حدود أداء الواجبات الكرائية وبتحميل المدعى عليها الصائر ورفض باقي الطلبات .

في الشكل:

حيث إن البين من وثائق الملف أن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 12/05/2022 ، وبادرت إلى إستئنافه بالتاريخ المذكور أعلاه ، أي داخل أجله القانوني ، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا أمام توافره على باقي شروطه الشكلية المتطلبية قانونا صفة وأداء .

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن المدعي تقدم بواسطة نائبيها بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنهقامت بكراء المحل موضوع النزاع بمشاهرة 20000.00 درهم للمدعى عليها ، هذه الأخيرة إمتنعت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من شتنبر 2021 إلى دجنبر 2021 وواجبات النظافة منذ إبرام عقد الكراء رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 08/12/2021.

ملتمسا الحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 178000.00 درهم واجب الكراء وواجبات النظافة حسب مشاهرة قدرها 20000.00 درهم ، وتعويضا قدره 10000.00 درهم ، وبفسخ العلاقة الكرائية وإفراغها هي وكل من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل موضوع النزاع.

وبعد جواب المدعى عليها بواسطة نائبيها أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على كونها لا تربطها أية علاقة بالشخص الذي توصل بالإنذار، وأن التبليغ لم يتم بمقرها الإجتماعي الكائن ب شارع [العنوان] الدار البيضاء ، مما يجعل من الإنذار باطلا ، مضيقة أنها لا تتحمل أداء واجب ضريبة النظافة سواء بمقتضى عقد الكراء أو بموجب إتفاق لاحق ، كما أن المستأنف عليه لم يثبت أداء واجبات النظافة المطالب بها حتى يحق له المطالبة بها .

ملتمسة إلغاء الحكم المستأنف والحكم بعدم قبول الطلب وعند الإقتضاء إرجاع الملف إلى محكمة الدرجة الأولى .

وبناء على إدلاء نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع مقال إضافي أوضح العارض من خلاله أنه بالرجوع إلى نسخة الإنذار المؤسسة

عليه الدعوى فإنه يحمل عنوان الطاعنة وهو العنوان الذي تم فيه التبليغ حسب الثابت من محضر التبليغ المدلى به ، فضلا على أن عقد الكراء لم يشر إلى عنوان المقر الاجتماعي للطاعنة وأشار فقط إلى عنوان ممثلها القانوني ، ولا يوجد بالملف ما يفيد أنها سبق وأن قامت بغشعار العارض بعنوان مقرها الاجتماعي ، مما يبقى معه العنوان المعتد به هو العنوان المضمن بعقد الكراء ، وفي مقاله الإضافي أوضح أن المستأنفة تخلذت بدمتها واجبات الكراء عن المدة من 01/03/2022 إلى 31/07/2022 .

ملتمسا تأييد الحكم المستأنف ، وفي المقال الإضافي الحكم على المستأنفة بأداء مبلغ 110500.00 درهم عن واجبات الكراء والنظافة وتحديد الإكراه البدني في الأقصى .

وبناء على إدراج الملف بجلسة 15/09/2022 أُلقي بالملف بمذكرة تعقيبية لنائب المستأنفة أكدت العارضة من خلالها سابق دفعاتها ، ملتزمة الحكم وفق مقالها الإستئنافي، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 29/09/2022.

محكمة الإستئناف.

*في المقال الإستئنافي:

حيث دفعت الطاعنة بكون الإنذار سند الدعوى الحالية جاء مختلا من الناحية الشكلية بتوجيهه إلى عنوان غير العنوان الكائن به مقرها الاجتماعي .

وحيث رد المستأنف عليه الدفع المذكور عماده في ذلك أنه بالرجوع إلى نسخة الإنذار المؤسسة عليه الدعوى فإنه يحمل عنوان الطاعنة وهو العنوان الذي تم فيه التبليغ حسب الثابت من محضر التبليغ المدلى به ، كما أن عقد الكراء لم يشر إلى عنوان المقر الاجتماعي، وإنما أشار فقط إلى عنوان ممثلها القانوني ، مضيفا أنه لا يوجد بالملف ما يفيد أنها سبق وأن قامت بإشعاره بعنوان مقرها الاجتماعي ، مما يبقى معه العنوان المعتد به هو العنوان المضمن بعقد الكراء الرابط بينهما .

وحيث إن الفصل 38 من ق م ق م ينص على أنه "يسلم الإستدعاء والوثائق إلى الشخص نفسه أو في موطنه أو في محل عمله أو في أي مكان آخر يوجد فيه ، ويجوز أن يتم التسليم في الموطن المختار" ، وأن موطن الشركة وطبقا للفصل 522 من ق م ق م هو المحل الذي يتواجد به مركزها الاجتماعي ما لم تكن مقتضيات قانونية تنص على خلاف ذلك . ومن تم فإن تبليغ الإنذار موضوع الدعوى الحالية بعنوان المحل موضوع الكراء بدل العنوان الكائن به المقر الاجتماعي، يقع باطلا وغير مرتب لأي أثر في مواجهة المستأنفة لمخالفته أحكام الفصلين السالف ذكرهما، أمام عدم إرتضاها صراحة سواء بموجب عقد الكراء أو بمقتضى إتفاق لاحق له مقاضاتها بالمحل موضوع الكراء ، وأنه لا يسوغ للمستأنف عليه التمسك بالدفعات المشار إليها أعلاه أمام صراحة مقتضيات الفصلين المذكورين من جهة وأمام عدم وجود إتفاق يفيد موافقة وإرتضاء المستأنفة مقاضاتها بالمحل موضوع عقد الكراء ، وتأسيسا على ذلك فإن الإنذار وأمام الإخلال الشكلي الذي طاله لا يمكنه أن يشكل سندا قانونيا للقول بثبوت تماطل المستأنفة في أداء واجبات الكراء المضمنة به ليظل طلب الإفراغ والتعويض غير مؤسس قانونا ويتعين التصريح برفضه .

وحيث إن سلامة الإنذار شكليا من عدمه لا تأثير لها على أحقية المستأنف عليه في المطالبة بواجبات الكراء والتي يبقى طلبها مؤسسا في معزل عن صحة الإنذار المتضمن لها ، وأنه وأمام خلو الملف مما يفيد أداء الواجبات المحكوم بها فإنها تبقى ملزمة بأدائها قانونا .

وحيث إن المادة الخامسة من القانون 16.49 تنص على أنه "تحدد الوجيبة الكرائية للعقارات أو المحلات المشار إليها في المادة الأولى أعلاه ، وكذا كافة التحملات بتراضي الطرفين . تعتبر هذه التحملات من مشمولات الوجيبة الكرائية في حالة عدم التنصيص على الطرف الملزم بها ... " ، والحال أن البند الخامس من الفصل الخامس من عقد الكراء الرابط بين طرفي النزاع نص على أنه "ابتداء من تاريخ التوقيع والمصادقة على هذا العقد -أي عقد الكراء- سيصبح المكثري هو المسؤول عن جميع الضرائب المرتبطة بالنشاط المزاول بالمحل وكل المسؤوليات المتعلقة بنشاطه المزاول" ومن تم فإن الطاعنة تبقى ملزمة بأداء واجبات النظافة وفق ما سلف بيانه،

ولا يحق له التمسك بكون المستأنف عليه لم يدل بما يفيد أداءها للجهات المختصة.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

*في المقال الإضافي:

حيث إلتمس المستأنف عليه الحكم على الطاعنة بأداء واجبات الكراء عن المدة من 01/03/2022 إلى 31/07/2022 وواجبات النظافة عن نفس المدة .

وحيث إنه وأمام خلو الملف مما يفيد أداءها لتلك الواجبات فإنه يتعين الحكم بأدائها عن المدة المذكورة بحسب مبلغ 100000.00 درهم عن واجبات الكراء ، ومبلغ 10500.00 درهم عن واجبات النظافة.

وحيث إن طلب الإكراه البدني يظل غير مؤسس قانونا مادام أن الملزم بالأداء يعتبر شخصا معنويا.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل :قبول الإستئناف والطلب الإضافي.

في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ وتعويض والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.

في الطلب الإضافي: بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليه مبلغ 100000.00 درهم واجب الكراء عن المدة من 01/03/2022 إلى 31/07/2022 ومبلغ 10500.00 درهم واجب ضريبة النظافة عن نفس المدة وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلب .