

L'injonction de payer visant à la résiliation d'un bail commercial est valablement notifiée par un clerc d'huissier à l'adresse élue au contrat (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58259	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5305
Date de décision 20241031	N° de dossier 2024/8219/4238	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Validité de la notification, Sommation de payer, Résiliation du bail, Notification, Non-paiement des loyers, Huissier de justice, Expulsion, Défaut de preuve du paiement, Clerc d'huissier, Bail commercial, Adresse élue au contrat	
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 était confrontée aux moyens du preneur qui soulevait la nullité de la sommation de payer. Ce dernier soutenait que l'acte avait été signifié à son domicile personnel et non au local commercial, et par un clerc d'huissier dont la compétence était contestée. La cour écarte ce double moyen en retenant que la signification a été valablement effectuée à l'adresse élue par les parties au contrat de bail. Elle juge en outre que la loi organisant la profession d'huissier de justice autorise ce dernier à déléguer la signification des sommations à ses clercs. Faute pour le preneur d'apporter la moindre preuve du paiement des loyers réclamés, la cour retient que la défaillance est établie. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد محمد (ب.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 01/08/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم القطعي عدد 1434 الصادر بتاريخ 22/04/2024 عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 337/8207/2024 و القاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع: بالحكم على المدعى عليه محمد (ب.) لفائدة المدعية شادية (ب.) مبلغ 24.200,00 درهما واجبات كراء المدة من فاتح نونبر 2022 الى شهر مارس 2023 مع شمول الحكم بالتنفيذ المعجل و تعويض عن التماطل قدره 400,00 درهما و بافراغه هو او من يقوم مقامه او بإذنه من المحل التجاري ذي الرسم العقاري عدد 78-2356 الكائن باقامة النجاح المجموعة السكنية 16 العمارة 99 بتامسنا وتحمله المصاريف و برفض باقي الطلبات.

في الشكل : حيث بلغ الحكم المطعون فيه للطاعن بتاريخ 18/07/2024 و بادر الى استئنائه في التاريخ المذكور اعلاه، و قدم المقال الاستئنائي مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :حيث يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بمقال بواسطة نائها بكتابة ضبط المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 05/04/2023، تعرض فيه أنها تكري للمدعى عليه المحلة التجاري ذي الرسم العقاري عدد 78-2356 الكائن بإقامة النجاح المجموعة السكنية 16 العمارة 99 بتامسنا قصد صنع و بيع الأفرشة مقابل سومة كرائية شهرية قدرها 4.400,00 درهما، التي تم رفعها في فاتح فبراير من سنة 2019 بنسبة 10% لتصبح 340,00 درهما ، وأن هذا الأخير امتنع عن أداء السومة الكرائية المذكورة عن المدة من فاتح نونبر 2022 إلى تاريخ المطالب رغم توصله بالإذار والتي وجب عنها مبلغ 24,200,00 درهما ملتزمة، المصادقة على الإذار والحكون على المدعى عليه بأدائه لفائدتها واجبات الكراء المستحقة عن المدة من فاتح نونبر 2022 إلى غاية شهر مارس 2023، وبتعويض عن التماطل قدره 3000,00 درهم و بإفراغه من المحل المشار إليه أعلاه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهدية قدرها 500.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شعون الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلة الصائر. مرفقة مقالها بنسخة مصادق عليها لعقد الكراء، أصل الإذار من أجل الأداء مع محضر تبليغه.

و بناء على الحكم القاضي بإختصاص المحكمة التجارية بالرباط و القرار الإستئنائي المؤيد له.

وبناء على المذكرة الجوابية بعد الإحالة المدلى بها من لدن المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 08-04-2024، دفع من خلالها ببطلان الإذار لكونه بلغ في مكان وجود المحل السكني وليس المحل التجاري، وكذا لكون كاتب المفوض القضائي الذي باشر إجراءات تبليغ الإذار المذكور ليست له الصفة في ذلك، إضافة إلى كونه لم يحترم الشكليات القانونية المنصوص عليها في المادة 26 من القانون 16-49 ملتصقا أساسا التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا ورفض الطلب موضوعا لكونه غير مرتكز على أساس واحتياطيا الحكم بإجراء بحث بين الطرفين.

و بعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف والذي استأنفه المستأنف مركزا استئنائه على الأسباب أدناه .

أسباب الاستئناف

إذ يعيب الطاعن على الحكم المستأنف بخصوص نقصان التعليل الموازي لانعدامه، أنه اوجب المشرع أن تكون الأحكام معللة تعليلا كافيا و وافيا طبقا لمقتضيات الفصل 50 من ق.م.م. و ان التعليل يتم ببيان السند القانوني والأذلة الواقعية و ان العمل القضائي استقر على إبطال كل حكم أو قرار ناقص التعليل ،وان الحكم المستأنف منعدم التعليل .وانه بالاطلاع المحكمة على ما تم اعتماده من قبل

المحكمة الابتدائية من تعليقات من اجل الحكم وفق ما انتهى إليه في منطوقه سيتضح بأنه جاء ضعيف التعليل وغير مؤسس قانونا. و بخصوص بطلان الإنذار ، إنه بالاطلاع على الإنذار انه وجه الى العنوان التالي عمارة 35 شقة 20 المجموعة ف ب 02 النجاح تامسنا، و بالرجوع الى المادة 26 من قانون 16-49 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي تنص في فقرتها الرابعة ... اذا تعذر تبليغ الإنذار بالافراغ لكون المحل مغلقا باستمرار جاز للمكثري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك. وان مقتضيات التي تخضع لها المحلات التجارية ان جميع الإجراءات تبليغ في مكان وجود المحل التجاري. و ان قانون كراء المحلات التجارية من القوانين الشكلية ، و ان جميع الإجراءات والتبليغات تباشر في مكان وجود المحل التجاري وليس المحل السكني. وان جميع الإجراءات المتعلقة بالمحل التجاري يتعين ان تبليغ في المحل التجاري وليس المحل السكني ، وحيث ان الإنذار موضوع ملف النازلة وجه لمكان لا صفة له وخاصة ان قانون كراء المحلات التجارية فهو قانون شكلي.وبذلك يبقى هذا الإنذار باطلا وغير منتج لأي آثار قانونية لكونه موجه الى المحل السكني وليس المحل التجاري. و بالرجوع الى نص الإنذار ، نجد ان المفوض القضائي ياسين (ل.) يشهد بأن كاتبه (ا.) هو من قام بهذا التبليغ وليس هو بصفته كمفوض قضائي. وأن مهام كتاب المفوضين القضائيين ليست لهم الصفة القانونية للعمل على تبليغ الإنذارات لان هذه المهمة منحصرة في السادة المفوضين لزوما، لأن مهمة كاتب مفوض قضائي محصورة فقط في تبليغ استدعاءات التقاضي والحضور وبذلك يبقى هذا الإنذار المحتج به باطلا وغير منتج لأي آثار قانونية ، وما دام ان ما بني على باطل فهو باطل. كما ان الإنذار الذي اعتمد عليه الحكم الابتدائي يفتقر الى الشكليات المنصوص عليها في قانون 16.49 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي. ونصت المادة 26 من قانون 16-49 بالحرف على انه يجب على المكثري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ان يوجه للمكثري إنذارا ، يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده ، وان يمنحه أجلا للافراغ اعتبارا من تاريخ التوصل ، وان المادة المذكورة نصت عن اجلين اجل 15 يوم للاداء إضافة الى اجل 15 يوم للافراغ. وهو ما ذهب اليه العمل القضائي بالمحكمة التجارية بالرباط الحكم الصادر بتاريخ 10-07-2019 ملف تجاري عدد 2384-8207-2019 حكم رقم 2704 والذي جاء في حيثياته حيث ثبت للمحكمة باطلاعها على نص الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 29-04-2019 المنجز بشأنه محضر تبليغ من طرف المفوض القضائي حسن (ا.) ان المدعي لم ينذر المدعى عليه بافراغ المحل وانما بأداء واجبات الكراء فقط وبالتالي فانه لم يتضمن العبارة الصريحة للافراغ وفق ما تنص عليه مقتضيات قانون 16.49. المنظمة لكراء المحلات التجارية خاصة المادة 26 منه حتى يتسنى للمحكمة ترتيب الآثار القانونية له بخصوص انتهاء العلاقة الكرائية بل يعتبر مجرد انذار عادي لا يمكنه ان يترتب عنه الحكم بالافراغ. وان الإنذار المرفق بالمقال والذي اعتمد عليه الحكم الابتدائي لا يتضمن العبارات الصريحة والمنصوص عليها في المادة 26 السالفة الذكر ، وانه انذار عادي لا يرقى الى الشكليات المنصوص عليها في قانون 16-49 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي أو الحرفي. و بخصوص واقعة الأداء والتماطل، إنه بالرغم من توقف العارض عن العمل فانه كان يؤدي الواجبات الكرائية بانتظام ، و ان واقعة التماطل غير ثابتة في حقه.وان من إجراءات التحقيق في الدعوى هو اجراء جلسة بحث الطرفين وحيث ان الحكم الابتدائي لم يعلل سواء بالسلب او الايجاب حول طلب اجراء جلسة البحث.وان المحكمة الابتدائية لم تجري بحث بين الطرفين دون التحقق من الأسباب المشار اليها ، ثم تبني تقديرها على ضوء ذلك فانها جعلت حكمها ناقص التعليل و لاجله يلتمس العارض قبول المقال الاستئنافي شكلا والقول والحكم بجلسة بحث يستدعي لها الطرفين والدفاع قصد التأكد من واقعة الأداء من عدمه والقول والحكم تبعا لذلك بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي القول والحكم برفض الطلب لسبقية الأداء وتحميل المستأنف عليه الصائر. و ادلى بنسخة تبليغية للحكم المستأنف مع طي التبليغ.

وبجلسة 03/10/2024 ادلى نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية عرض من خلالها بخصوص نقصان التعليل الموازي لانعدامه حيث ينعي المستأنف على الحكم المطعون فيه أنه جاء ضعيف التعليل وغير مؤسس قانونا دون أي عرض أو مناقشة لمكامن هذا الضعف المزعوم في التعليل أو في التأسيس القانوني له. و انه بالرجوع إلى منطوق الحكم سيتضح للمحكمة أن ما يدعيه المستأنف يبقى مردودا عليه، ذلك أن المحكمة التجارية بالرباط قد أصابت وعللت حكمها تعليلا صحيحا من حيث الواقع والقانون وأسست له تأسيسا قانونيا صحيحا سواء فيما يبرر قبول الدعوى شكلا، وكذا فيما يبرر الحكم على المستأنف عليه بأداء واجبات الكراء المتخلذة في ذمته مع التعويض عن التماطل وإفراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه المحل التجاري و إشمال الحكم بالنفاد المعجل فيما يتعلق بواجبات

الكراء. وعليه يكون من الصواب تأييد الحكم المستأنف مع تصحيح الخطأ المادي الذي تسرب إلى منطوقه المتمثل في تحديد منطوق الحكم التعويضي عن التماطل في 400,00 درهم مع أنه قد حدد في 2.000,00 درهم أثناء التعليل. و بخصوص السبب الثاني المتعلق ببطلان الإنذار ، فقد حيث أثار المستأنف من جديد بطلان الإنذار الذي اعتمد عليه الحكم الابتدائي، مشيراً لنفس الأسباب التي سبق له أن دفع بها أثناء المرحلة الابتدائية، بكون الإنذار بلغ إليه بمحله السكني لا بالمحل التجاري المكترى، وبأنه يفتقر للشكليات المنصوص عليها في القانون 16-49. وانه لما كانت الغاية من تبليغ الإنذار بالأداء والإفراغ قد تحققت بعلم المستأنف بالإجراءات المباشرة في مواجهته. وأن الإنذار بالأداء والإفراغ كان واضحاً لا لبس في مصطلحاته و عباراته التي تفيد وجود مطالبة بأداء واجبات الكراء داخل أجل 15 يوماً من تاريخ التوصل به تحت طائلة مباشرة دعوى الأداء والإفراغ ضده. وعليه يكون ما نعاه المستأنف على الإنذار بالأداء والإفراغ والحكم المستأنف غير مؤسس وبالتالي غير جدير بالاعتبار. و بخصوص السبب الثالث المتعلق بواقعة الأداء والتماطل، حيث ينعى المستأنف عن الحكم المستأنف أن المحكمة التجارية بالرباط لم تقوم بإجراء جلسة بحث بين الطرفين للتحقق من أدائه لواجبات الكراء وانتفاء واقعة التماطل في حقه. وان إجراء بحث بين الطرفين هو إجراء من إجراءات التحقيق في الدعوى التي تلجأ إليها المحكمة إذا لم تتكون لديها قناعتها. وان المحكمة مصدره الحكم المطعون فيه تبين لها من وثائق الملف عدم وجود ما يفيد أداء المدعى عليه (المستأنف) لواجبات كراء المدة التي طالبت بها العارضة، وكذا تماطله عن الأداء داخل الأجل المضروب له في الإنذار. وعليه يكون هذا السبب هو الآخر غير جدي وغير مؤسس ويتعين رده على المستأنف للعلة ولأجله تلتزم تأييد الحكم المستأنف مع تصحيح الخطأ المادي الذي تسرب إلى منطوقه، وذلك بجعل مبلغ التعويض عن التماطل المستحق حسب تعليل الحكم الابتدائي هو 2.000,00 درهم وليس 400,00 درهم.

بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 17/10/2024 تخلف دفاع المستأنف رغم التوصل، فتقرر اعتبار الملف جاهزاً وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 24/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب إستئنافه وفق ما بسط أعلاه.

و حيث إنه بخصوص السبب المستند من بطلان الإنذار ، فإن البين من وثائق الملف أن الطاعن بلغ بعنوانه المختار بالعقد الرابط بين الأطراف، و أن محضر تبليغ الإنذار موقع و مؤشر عليه من قبل المفوض القضائي ياسين (ل.)، و أنه لما كان القانون المنظم لمنهية المفوضين القضائيين يتيح للمفوض القضائي بأن ينيب عنه كاتباً لتبليغ الإستدعاءات و الإنذارات، فيكون معه ما تمسك به بهذا الخصوص في غير محله و يتعين رده .

و حيث إنه بخصوص السبب المستند من انتفاء واقعة التماطل فقد جاء مجرداً من أية وسيلة تنفيذ إنتفاؤه أو وجود أداء للواجبات المطلوبة سلفاً، و إعتباراً لكون الحكم المستأنف جاء معللاً بما يكفي فإنه يتعين رد الأسباب المثارة و تبعاً لذلك تأييد الحكم المستأنف و تحميل رافعه الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائياً علنياً و حضورياً :

في الشكل: قبول الإستئناف

في الموضوع : برده و تأييده الحكم المستأنف و ابقاء الصائر على رافعه.