

Notification : la signification à personne au domicile réel du destinataire prévaut sur la clause contractuelle de domicile élu (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59691	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6232
Date de décision 20241217	N° de dossier 2024/8219/5362	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Notification, Procédure Civile		Mots clés Validité de la notification, Signification à personne, Résiliation de bail, Primauté du domicile réel, Notification, Non-paiement des loyers, Domicile élu, Confirmation du jugement, Clause contractuelle, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un preneur commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'un congé délivré au lieu d'exploitation plutôt qu'au domicile élu contractuellement. Le tribunal de commerce avait validé le congé et ordonné l'expulsion du preneur. L'appelant soulevait la nullité du congé, au motif qu'il n'avait pas été signifié au domicile élu dans le bail, en violation des dispositions de l'article 524 du code de procédure civile. La cour écarte ce moyen en retenant que la signification faite à personne au preneur dans les lieux loués, qui constituent son domicile réel et le lieu de son activité, atteint son but et réalise l'objectif d'information du destinataire. Elle rappelle que le choix d'un domicile élu n'exclut pas la validité d'une signification effectuée au domicile réel en application de l'article 38 du code de procédure civile, dès lors que la finalité de l'acte est accomplie. La cour rejette également les moyens tirés de l'absence de demande en paiement des loyers et du défaut de remise de quittances, le bailleur étant libre de limiter l'objet de sa demande et le preneur disposant de la procédure de l'offre et du dépôt pour se libérer. Le jugement est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد ميلود (ت.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 23/10/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 7616 بتاريخ 27/06/2024 في الملف عدد 4406/8219/2024 و القاضي الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 15/02/2024 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بحي مبروكة الزنقة 5 الرقم 16 الدار البيضاء وأدائه للمدعى تعويض عن التماطل قدره 2000 درهم تحميلة الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث لا دليل على تبليغ الحكم الابتدائي للطاعن مما يكون معه استئنافه قد وقع داخل الأجل القانوني، وما دام أن الطعن استوفى كذلك باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأهلية ومصلحة وأداء فإنه يكون حريا التصريح بقبول الاستئناف شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد محمد (ب.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه يعرض فيه أنه يملك العقار الكائن بحي مبروكة الزنقة 5 الرقم 16 الدار البيضاء، وقد أجر منه محل تجاري للسيد ميلود (ت.) بمشاهدة قدرها 900 درهم، وأن هذا الأخير توقف عن أداء الكراء منذ فاتح فبراير 2022 إلى نهاية دجنبر 2023 مما تخلد بذمته كراء 23 شهرا ووجب فيها مبلغ إجمالي قدره 20700,00 درهم، وأن العارض وجه له إنذار غير قضائي بواسطة المفوض القضائي السيد مصطفى لعزیز توصل به شخصيا بتاريخ 15/02/2024 ورفض التوقيع ورغم مرور الاجلين المضروبين في الإنذار فإن المدعى عليه لم يستجب لمضمونه، والتمس التصريح بالمصادقة على الإنذار الذي توصل به بتاريخ 15/02/2024 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بحي مبروكة الزنقة 5 الرقم 16 الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية يومية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع أداء تعويض عن التماطل قدره 4000 درهم وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء المذكرة المرفقة بوثائق لنائب المدعى المرفق بأصل شهادة الملكية وصورة من عقد الكراء وطلب توجيه إنذار مع شهادة تسليم تفيد التوصل.

وبعد تخلف المدعى عليه رغم سابق الاعلام والامهال واشعاره للجواب، وتمام الاجراءات، صدر الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه السيد ميلود (ت.).

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم الابتدائي جانب الصواب فيما قضى به وكان ناقص التعليل الموازي لانعدامه وأضر بحقوق المستأنف. وأنه بالرجوع إلى عقد الكراء يتضح أن المستأنف جعل محل المخابرة معه بالعنوان الكائن بحي مبروكة زنقة 7 رقم 32 البيضاء، في حين أن العنوان المضمن بالإنذار والمقال هو بحي مبروكة زنقة 5 رقم 16 الدار البيضاء. وأن موطنه وفق ما ينص عليه الفصل 524 ق.م.م هو العنوان المبين بالعقد. وأن المستأنف عليه لما عمد إلى تبليغ الإنذار والاستدعاء بعنوان غير عنوانه المبين بالعقد الذي هو موطنه حسب ما اتفق عليه، مما يكون معه تبليغ الإنذار والاستدعاء باطلا لخرق قواعد المسطرة المدنية والعقد الرابط بينهما وفق ما تنص عليه الفصل 230 ق.ل.ع. مما يتعين معه الحكم ببطلان الإنذار وبعد التصدي بعدم قبول الطلب. وأن المتعاقدين بعقد البيع اعتبر محل المخابرة بمحل سكنها في العنوان أعلاه. ونص الفصل 230 من ق.ل.ع أن العقد شريعة المتعاقدين وأن من التزم بشيء

لزمه. وأن المستأنف عليه لم يلتزم بالعنوان المحدد في العقد. مما يكون معه الإنذار الذي بلغ في غير العنوان المتفق عليه يكون باطلا وغير منتج لأي أثر قانوني وهو ما أكدته العمل القضائي المتواتر. وأن العقد المبرم بينهما عين موطن المستأنف وفق ما نص عليه الفصل 524 من ق.م.م الذي هو المرجح لتنفيذ الإجراءات المترتبة عن العقد. مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من المصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 15/02/2023 وبعد التصدي الحكم ببطلان الإنذار لعدم تبليغه بالموطن المختار بالعقد وفق الفصل 524 ق.م.م. وأن ما يزعمه المستأنف عليه لا أساس له من الصحة وأن المستأنف لم يتوصل بإنذار قانوني باعتبار محل المخاطبة هو المبين بالعقد، كما أنه لم يطالب بأداء المبلغ المزعوم مما يفيد أن المستأنف عليه كان يؤدي الواجبات الكرائية له بصفة منتظمة. وأن المستأنف عليه لم يطالب بأداء المبالغ المزعومة المضمنة بالإنذار وإنما التمس الإفراغ فقط دون أداء وتبقى قرينة على أن العارض يؤدي الواجبات الكرائية بصفة منتظمة للمستأنف عليه دون تسليمه التواصيل مما يكون التماطل غير ثابت في حقه. والتمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به، وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب لبطلان الإنذار. واحتياطيا برفضه. مع تحميل المستأنف عليه الصائر. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وصورة من مقرر المساعدة القضائية وصورة من قرار محكمة النقض.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسته 10/12/2024 جاء فيها أنه بالرجوع الى ديباجة المقال الاستئنائي يتبين أن المستأنف حدد عنوانه بحي مبروكة الزنقة 5 الرقم 16 الدار البيضاء ، وأن هذا العنوان هو العنوان الذي جرت به جميع إجراءات الدعوى . وعليه فإن ما تمسك به المدعي غير مبني على أساس. وإذا كان عقد الكراء قد نص في الفقرة المعنونة بمحل المخاطبة بأن الطرفان اختارا محل المخاطبة معهما بمسكنهما المذكور أعلاه. فإن ذلك لا ينهض كسبب للقول بعدم قبول الطلب. فالأصل في التبليغ هو الموطن الحقيقي و الموطن القانوني للأطراف. وأن المواطنين المذكورين هما المواطنان اللذان جرت بهما جميع الإجراءات القانونية. وباستقراء مقتضيات البند الخاص بمحل المخاطبة لا نستشف منه انه يمنع الطرفين من التخابر بينهما بموطنهما الحقيقي او القانوني هذا من جهة، و من جهة ثانية، فإن ما تمسك به المستأنف من ضرورة تبليغه بموطنه المختار لا يمكن قبوله لأنه بلغ شخصا سواء بالنسبة للإنذار او الاستدعاء للجلسة. وأن تبليغه بالشكل المذكور يجعل واقعة التبليغ بالمحل المختار واقعة متجاوزة و لا اثر لها في صحة إجراءات المسطرة لأن مصلحته لم تتضرر. وأن هذا الموقف يجد مبرره في مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 49 من ق م م. وإذا كان المستأنف قد استند الى قرار صادر عن محكمة النقض للقول بترجيح محل المخاطبة عن المحل الحقيقي او القانوني فإن القرار موضوع التمسك وقع فيه التبليغ لغير ذي صفة. اما في نازلة الحال فإن التبليغ وقع للمستأنف شخصا و هو الامر الذي ترفع معه الجهالة سواء بوجود الإنذار او الدعوى الناتجة عنه. والتمس لاجل ما ذكر تأييد الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته. وتحميل المستأنف صائر الدعوى.

وبناء على ادراج القضية بجلسته 10/12/2024 حضرها الاستاذ ستبة و الفي نيابة و مذكرة جوابية للاستاذ لشهب تسلم الحاضر نسخة والتمس اجلا فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسته 17/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه مجانيته للصواب لكونه بني على إنذار باطل لعدم تبليغه بالموطن المختار بالعقد وفق الفصل 524 من ق م م.

وحيث خلافا لما تمسك به المستأنف فإن الثابت من وثائق الملف خلال المرحلة الابتدائية أن المستأنف عليه باعتباره مكريا وجه إنذارا للمستأنف لأجل أداء الكراء عن المدة من فبراير 2022 إلى متم دجنبر 2023 عن طريق رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء، فانقل المفوض القضائي العزيز مصطفى إلى عنوان المحل التجاري (حي مبروكة الزنقة 5 الرقم 16 الدار البيضاء) فتوصل المستأنف ميلود (ت.) شخصا بالإنذار بتاريخ 15/02/2024 ، فالتبليغ في هذه الحالة قد تحققت غاية بتوصل المستأنف شخصا وحضوره بجلسته 16/05/2024 وكذلك بجلسته 30/05/2024 وإمهاله للجواب بواسطة محام دون جدوى.

وحيث إن التبليغ بالموطن الأصلي يجوز قانونا طبقا للفصل 38 من ق م م لأن اختيار الموطن المختار لا يعني أن تبليغ الشخص غير

ممکن فی الموطن الأصلي ما دامت علة الاجراء قد تحققت، فمفهوم الترجيح الذي لا يتعدى مفهوم التفضيل والامتياز لا يعني الالتزام بالتبليغ بالموطن المختار كما هو حال عبارات "يجب" و "لا يجوز" و "ينبغي" فالأهم هو تحقق العلم بالاجراء فعلة التبليغ ككل هي إيصال الاجراء إلى علم الطرف المقابل إعمالا لمبدأ المواجهة بين الخصوم في المقام الأول وتحقيق الاتصال بينهما بعد الاتصال بالمحكمة عن طريق المقال الافتتاحي بالأساس وما دام أن الثابت من نازلة الحال أن المستأنف توصل شخصيا بالعنوان الذي يمارس فيه نشاطه التجاري والذي يشكل مكان اشتغاله واتصاله بالعالم الخارجي كما أنه حضر بجلستين وأمهل للجواب بواسطة محام مما يكون معه التبليغ قد تم بطريقة قانونية وفقا للفصل 38 من ق م ق م الشيء الذي يجعل الإنذار أساس دعوى الافراغ مبلغ تبليغا قانونيا وسليما مما يكون معه الدفع ببطلانه غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث يبقى الدفع المثار بخصوص عدم المطالبة بأداء الكراء والاقتصار على طلب الافراغ دفعا غير ذي اعتبار ما دام أن الأمر يتعلق بإرادة المكتري (المستأنف عليه) الذي ارتأى نظره الاقتصار على طلب الافراغ في الدعوى الحالية مما يتعين معه رد الدفع المثار لعدم وجاهته.

وحيث يبقى الدفع بانعدام المطل لوقوع الأداء دفعا غير مؤسس قانونا لعدم اللجوء إلى مسطرة العرض والايدياع وان امتناع المكري من تسليم التواصيل للمكثري يعطي الحق لهذا الأخير في رفع دعوى لطلب تمكينه من وصولات الكراء طبقا للفصل 252 من ق ل ع مما يتعين معه رد الدفع لعدم جدواه.

وحيث تكون الأسباب المتمسك بها من طرف الطاعن غير مبنية على اساس قانوني سليم ويتعين بالتالي ردها وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

وفي الموضوع: برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.