

Résiliation du bail commercial : La mise en demeure doit être valablement notifiée au preneur au sein des lieux loués (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57023	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 45
Date de décision 20241001	N° de dossier 2024/8219/1336	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Substitution de motifs, Signification par huissier de justice, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'éviction, Notification de la mise en demeure, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Lieux loués, Fermeture du local, Effet dévolutif de l'appel, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande en résiliation de bail commercial pour défaut de preuve de la relation locative, la cour d'appel de commerce examine la validité de la procédure d'expulsion. Le tribunal de commerce avait en effet écarté l'action du bailleur faute pour ce dernier de justifier de sa qualité.

L'appelant soutenait que la relation locative était établie par des décisions de justice antérieures ainsi que par l'acte de cession du droit au bail au profit du preneur actuel. Tout en reconnaissant, contrairement au premier juge, la qualité de bailleur de l'appelant au vu des pièces produites, la cour retient, en vertu de l'effet dévolutif de l'appel, que le congé visant la clause résolutoire n'a pas été valablement signifié.

Elle juge qu'une tentative de signification au domicile personnel du preneur, soldée par une simple déclaration de voisinage attestant de son départ, est insuffisante. La cour rappelle qu'à défaut de convention contraire, la signification doit être effectuée dans les lieux loués et que le bailleur doit, en cas de difficulté, épuiser les voies de notification postale ou par curateur.

Faute d'une signification régulière du congé et de la preuve d'une fermeture continue des locaux, la demande en résiliation est jugée non fondée. Le jugement est par conséquent confirmé, mais par substitution de motifs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة م.ه. بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 08/02/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 6825 بتاريخ 12/07/2023 في الملف عدد 4604/8219/2023 و القاضي في منطوقه :

بعدم قبول الطلب وتحميل رافعه المصاريف.

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبية صفة و أجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن شركة م.ه. تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 18/04/2023 تعرض فيه أن المدعى عليه يكتري حل المعد للصناعة والتجارة الكائن بالرقم 1 شلالات أوزود المنطقة الصناعية عكاشة عين السبع الدار البيضاء، بمشاهدة قدرها 15565,00 درهم لضريبة النظافة و أنه تخلف عن أداء ما ترتب بزمته من واجبات الكراء منذ سنة 2017 إلى يومه، و تعذر عليها إنذار المدعى عليه بالمحل المكترى لكونه مغلقا ومهجورا و وجهت له إنذارا راميا إلى الأداء والإفراغ بمحل سكناه إلا أنه تعذر عليها مرة أخرى التبليغ لكون المدعى عليه انتقل من الشقة منذ حوالي سنة حسب ما يثبت ذلك المحضر، و أنها أنجزت محضرا إخباريا يؤكد كون محل المدعى عليها مغلقا لما يفوق السنة وأن المادة 26 من ظهير 19/46 خولت رفع طلب المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بالإغلاق أي 17/10/2022، لذلك تلتزم بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المذكور أعلاه الذي رجع بتاريخ 17/10/2022 بملاحظة أن المحل مغلقا لما يفوق السنة و الحكم عليه بالإفراغ من المحل التجاري الكائن بالرقم 1 شلالات أوزود المنطقة الصناعية عكاشة عين السبع الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه و تحميل المدعى عليه الصائر و شمول الحكم بالنفاذ المعجل. أرفقت المقال: بإنذار و محضر تبليغه .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 2023/06/07 حضر نائب المدعية و رجعت شهادة تسليم المدعى عليه بملاحظة أنه انتقل من العنوان و تقرر معه تنصيب قيم في حقه.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أنه حول خرق الفصل 1 و 32 من قانون المسطرة المدنية فإن علة

المحكمة انصبت على صفة العارضة في التقاضي باعتبارها لم تثبت العلاقة الكرائية وأن الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية نص على أن المحكمة تثير انعدام الصفة أو الأهلية أو المصلحة وتنذر الطرف بتصحيح المسطرة داخل أجل تحدده كما نص في آخر الفقرة من نفس الفصل على أنه إذا تم تصحيح المسطرة اعتبرت الدعوى كأنما أقيمت بصفة صحيحة وأن المحكمة لم تفعل هذا المقتضى من أساسه ولم تنذر العارضة ولم تعطها أجلا لذلك، الشيء الذي يكون معه الحكم قد جانب الصواب وخرق القانون كما أن الفصل 32 من نفس القانون نص على أن القاضي يطلب تحديد البيانات الغير التامة أو التي وقع إغفالها وذلك داخل أجل يحدده وأن المحكمة لم تحدد ما تم إغفاله ولم تنذر العارضة بأي شيء وهو ما يصب في نفس نهج الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية الذي خرقته المحكمة وحول خرق قواعد الإثبات فإن المشرع وإن نص على أن يكون عقد الكراء مكتوبا فإنه لم ينف إمكانية إثباته بأية وسيلة أخرى لأن العلاقة الكرائية هي واقعة مادية قبل أن تكون قانونية في حد ذاتها وأن الدليل الإثباتي مثلما يمكن أن يكون من الكتابة يمكن أن يستنتج من وسائل أخرى وكذا من القرائن وأن المستأنف عليه تم استدعاؤه ورجع استدعاؤه بأنه انتقل وتم تعيين قيم في حقه وأسند النظر فإن هذا يعد موجبا للأخذ بالإقرار الضمني طالما لا توجد منازعة من أحد، ولا يوجد من ينفي واقعة الكراء في حد ذاتها وأن المحكمة كان عليها على الأقل الأخذ بالقرينة القائمة وبعدم المنازعة في العلاقة الكرائية لا أن تستنتج من ذاتها انعدام علاقة غير منازع فيها لأن المدعى عليه ممثل بالقيم الذي أسند النظر ولم ينازع في الطلب ولم ينف الصفة عن العارضة وإلا ما جدوى سلوك مسطرة القيم وتعيينه من أساسها. وحول إثبات العلاقة الكرائية فبالرجوع إلى وقائع الملف نجد العارضة أشارت إلى مكان المحل المدعى فيه وهو موضوع الكراء وأشارت إلى تعذر إنذار المستأنف عليه فيه وأن المحل عرف تعاقب مكترين عليه آخرهم هو المستأنف عليه خالد (ب.) بعدما اشترى حق يد السيد عبد الرحيم (ط.) الذي اشترى بدوره الأصل التجاري من مطبعة ط. وأن خالد (ب.) المستأنف عليه أفاد بمناسبة دعوى سابقة بواسطة دفاعه أنه أصبح مكتريا للمحل بعدما اشترى حق كراء الأصل التجاري بعقد تفويت من يد عبد الرحيم (ط.) وأن القرار المتعلق بالدعوى السابقة المشار إليها والصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2018/4/17 في الملف عدد 2018/8205/123 قضي بتأييد الحكم الصادر بتاريخ عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/9/26 في الملف 2017/8205/4979 الذي قضي بعدم قبول الطلب الأصلي وأكد على قيام العلاقة الكرائية بين الطاعنة المستأنف عليه خالد (ب.) وورد في وقائع وحيثيات الحكم التجاري المذكور أن السيد خالد (ب.) صرح بأنه اشترى حق كراء الأصل التجاري المنشأ في المحل التجاري المكترى وهو ما ورد في جواب نائب هذا الأخير واستدل بعقد شراء حق الكراء وأقر بوجود العلاقة الكرائية مع العارضة ليدفع عنه صفة المحتل كما ورد في حيثيات نفس الحكم أن الطاعنة لم تسلك المسطرة المخولة لها عندما تم بيع الأصل التجاري من قبيل سلوك مسطرة البطلان وبأنه بعدم سلوكها لا يحق اعتبار المدعى عليه محتلا ومفاد ذلك أن الطاعنة فوجئت بتواجد خالد (ب.) بمحلها التجاري ورفعت ضده دعوى طرد محتل وأنه جوابه أفاد بأنه اقتنى حق كراء الأصل التجاري من يد عبد الرحيم (ط.)، وأن المحكمة بهذا المقتضى لم تقبل دعوى العارضة بكون المستأنف عليه محتلا واعتبرته مكتريا، علما أن الحكم الابتدائي نص على أن التعرض يكون بعد المطالبة ببطلان أو إبطال عقد التفويت، أي أن امة اعتبرت خالد (ب.) مقتنيا للأصل التجاري بمحل العارضة التي تستدل بشهادة ملكيتها له وأن العارضة تنقل ما تضمنه الحكم التجاري الابتدائي في الصفحة الخامسة منه حرفيا "وحيث إن ما أسست عليه المدعية طلب البطلان يبقى في غير محله، فمن جهة فالبيع يستلزم ملكية البائع للشيء المبيع، وهو ما يتحقق في نازلة الحال، إذ أن ملكية المدعى عليه الأول للأصل التجاري المدعى فيه ثابتة من عقد التفويت المبرم بينه وبين شركة م.ط.، وهو العقد الذي لم محل أي طعن مقبول من جانب المدعية. ومن جهة ثانية فتفويت المدعى عليه الأول للمدعى عليه الثاني بتاريخ 2017/4/17 لحق الكراء في أصله التجاري بالعقد المطلوب بطلانه لم يشترط فيه المشرع ضرورة تبليغ حوالة الحق لمالك العقار وفق ما نصت عليه المادة 25 من القانون رقم 49/16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وأنه تبعا لما سبق فالمدعى عليه مالك للأصل التجاري المدعى فيه بعقد لم يطعن فيه بأي طعن جدي من جانب المدعية، مما لا يكون معه محتلا بدون سند لعقار هذه الأخيرة" وأن محكمة الاستئناف سارت في نفس النهج من خلال حيثياتها لما اعتبرت أن الثابت من وثائق الملف أن ملكية عبد الرحيم (ط.) للأصل التجاري ثابتة من عقد التفويت المبرم بينه وبين شركة م.ط. وأن هذا العقد لم يكن محل أي طعن من طرفها وبأنه لا يعد محتلا للمدعى فيه القرار على أن تفويت السيد عبد الرحيم (ط.) مستأنف عليه (أول) للسيد خالد (ب.) مستأنف عليه (الثاني) بتاريخ 2017/4/17 حق الكراء في الأصل التجاري بالعقد المطلوب بطلانه لم يشترط فيه المشرع تبليغ حوالة الحق لمالك العقار ويستخلص من هذه حيثيات التي بها تم رفض دعوى العارضة الرامية لطرده خالد (ب.) أن هذا الأخير مكتري بعدما اقتنى حق الكراء في محل العارضة

وأنة حسما لكل نقاش عقيم فإن العارضة تستدل بصورة طبق الأصل من العقد الذي ربط بين عبد الرحيم (ط.) وخالد (ب.) والذي بموجبه اقتنى هذا الأخير حق الكراء من الأول كما أن ذلك العقد تضمن الإشارة إلى أن مالكة العقار هي شركة م.ه. وبالتالي فإن خالد (ب.) باقتنائه لحق الكراء يصبح خلفا خاصا ويحل محل عبد الرحيم (ط.) في الصفة الكرائية مما تكون معه العلاقة الكرائية قائمة وثابتة بمقتضى ما ذكر وبذلك فإن العلاقة الكرائية أضححت ثابتة بين العارضة والمستأنف عليه الحالي انطلاقا مما ذكر وباعتباره خلفا خاصا وأن المحكمة لو أنذرت العارضة بالاستدلال بما ذكر لتم الإدلاء به ولكان للحكم وجه آخر . وحيث بذلك يكون الحكم القاضي بعدم قبول دعوى العارضة غير مرتكز على أساس ويتعين رده. وحيث إن الطاعنة تستدل بملكيتها للعقار كما تستدل بعقد تفويت حق الكراء بين عبد الرحيم (ط.) خالد (ب.) والذي تضمن أنه مكتريا كما تضمن النص على أن العقار موضوع الكراء تعود ملكيته لشركة م.ه.، كما تستدل العارضة بالحكمين المشار إليهما أعلاه وتسطر فيهما على مواطن اعتبار كون المستأنف عليه هو مكتري وأن الأحكام تعد أقوى حجة في إثبات العلاقة الكرائية بل وأقوى حتى من أي عقد آخر باعتبار أن الأحكام لها حجيتها القانونية وقرينة على صحة ما جاء فيها ، ملتزمة قبول الطعن بالاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم وفق مطالبها الابتدائية جملة وتفصيلا مع تحميل المستأنف عليه الصائر كاملا.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المستأنف ونسخة من الحكم التجاري ونسخة من القرار الاستئنافي وصورة لشهادة الملكية وصورة طبق الأصل من عقد تفويت في الكراء من عبد الرحيم (ط.) إلى خالد (ب.).

وبناء على إدراج القضية بجلسة 24/09/2024 التي خلالها بجواب القيم في حق المستأنف عليه فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 01/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها وفق ما سطر أعلاه.

وحيث إن المستأنفة أدلت أمام محكمة الإستئناف بحكم تجاري صادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤرخ في 26/9/2017 تحت رقم 8393 ملف رقم 4979/8205/2017 المؤيد استئنافيا بمقتضى القرار رقم 1985 ملف رقم 123/8205/2018 بتاريخ 17/4/2018 و بصورة من عقد تفويت الحق في الكراء مصحح الامضاء بتاريخ 17/4/2017 إضافة الى شهادة ملكية للرسم العقاري عدد C/101141 يستفاد من خلالها قيام علاقة كرائية بين المستأنفة و المستأنف عليها والتي تنص على المحل التجاري الكائن بالرقم 1 شلالات أوزود المنطقة الصناعية عكاشة عين السبع الدار البيضاء .

لكن ، حيث إن المستأنفة و لئن أثبتت قيام علاقة كرائية بينها و بين المستأنف عليه خلافا لما جاء في الحكم المستأنف فان الأثر الناشر للاستئناف يخول لمحكمة الإستئناف التحقق من الشروط القانونية اللازمة للبت في النزاع و الفصل فيه ، و عليه و لما كان الإنذار بالإفراغ الصادر من المكري يعتبر تصرفا صادرا من جانب واحد فانه لا ينتج أثره في مواجهة الطرف الآخر إلا إذا بلغ إليه بالطرق القانونية ، و بالرجوع الى رسالة الإنذار المبعوثة للمستأنف عليه يتبين أن المفوض القضائي انتقل إلى عنوانه الكائن ب 36 زنقة ليثسيان فال فلوري الطابق 2 الشقة 21 الدار البيضاء فوجده مغلقا و صرح له احد الجيران أن المعني بالامر قد انتقل من هذه الشقة منذ حوالي السنة ، و الحال أنه كان يتوجب على المستأنفة إعادة الانتقال إلى العنوان المذكور وعدم الاكتفاء بملاحظة الجوار ذلك أن العبرة في الإنذار هي بالتوصل به وليس الاكتفاء ببعثه، وفي جميع الأحوال كان الأحرى استيفاء إجراءات التبليغ بالبريد المضمون وإن اقتضى الحال سلوك مسطرة القيم، هذا فضلا على أن التبليغ يجب ان يتم في العين المكراة في غياب اتفاق الأطراف على عنوان معين ، كما أن المحكمة و لما لها من صلاحية مراقبة السبب فقد اتضح لها عدم صحة السبب الذي بني عليه الإنذار والمتمثل في التماطل في أداء الكراء لعدم الإدلاء بما يفيد استيفاء إجراءات التبليغ ، ناهيك على ان باعث الإنذار لم يثبت الاستمرار في إغلاق المحل التجاري بالانتقال عدة مرات وفي أوقات مختلفة ومتباعدة، الشيء الذي يجعل طلب الإفراغ غير مؤسس، و يتعين بناء عليه رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف بطل أخرى .

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا في حق المستأنفة و غيابيا بقيم في حق المستأنف عليه

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعته .