

**Signification par huissier de justice : est irrégulière la notification dont le procès-verbal se contente d'une description générale et non distinctive de la personne refusant de recevoir l'acte (CA. com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65018	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5508
<b>Date de décision</b> 20221207	<b>N° de dossier</b> 2020/8206/649	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Notification, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Sommaton de payer, Rejet de la demande d'expulsion, Refus de réception, Procès-verbal de signification, Paiement des loyers, Notification par huissier de justice, Irrégularité de la notification, Description vague du destinataire, Confirmation du jugement, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel principal du bailleur et d'un appel incident du preneur relatifs à une demande d'éviction pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de validité de la signification d'une injonction de payer. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des arriérés locatifs tout en rejetant la demande d'éviction. Devant la cour, le bailleur sollicitait l'éviction en arguant du défaut de paiement dans le délai imparti par l'injonction, tandis que le preneur en contestait la régularité de la signification et invoquait un paiement postérieur. La cour retient que la signification d'une injonction de payer est irrégulière lorsque le procès-verbal de l'huissier de justice se borne à une description physique générale de la personne ayant refusé l'acte, sans mentionner son identité. Faute de signification régulière, la procédure d'éviction ne peut prospérer, ce qui justifie le rejet de la demande du bailleur sur ce point par substitution de motifs. Concernant la condamnation au paiement, la cour relève que le règlement effectué par le preneur est intervenu après le prononcé du jugement de première instance. La dette était donc bien exigible au jour où le premier juge a statué, rendant la condamnation pécuniaire fondée. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد عبد السلام (ش.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/01/2020 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 7063 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/07/2019 في الملف عد 1583/8206/2019 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب ما عدا طلب فسخ عقد الكراء و طلب بطلان إجراءات التبليغ وفي الموضوع بأداء المدعى عليه محمد (م.) مبلغ 7700 واجبات الكراء عن المدة من 01/01/2018 إلى غاية 31/10/2018 مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء وبتحديد الاكراه البدني و برفض باقي الطلبات .

وبناء على الاستئناف الفرعي الذي تقدم به المستأنف عليه بواسطة نائبه المؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 12/11/2021 .

حيث أن لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن فيكون المقال الاستثنائي الاصيلي مستوفيا لجميع الشروط الشكلية المتطلبية قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

- من حيث الاستئناف الفرعي:

حيث ان هذا الاستئناف يدور وجودا وعدما مع الاستئناف الاصيلي و أنه باستيفائه الشروط الشكلية المتطلبية قانونا يتعين التصريح بقبوله ايضا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد عبد السلام (ش.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية يعرض من خلاله أنه يملك المحل التجاري المعد لتهدئ الأكلات الخفيفة والمستخرج من منزله الكائن بزقة [العنوان] آسفي يعتمره المدعى عليه على وجه الكراء بسومة كرائية شهرية قدرها 1100 درهم , وأن المدعى عليه تقاعس عن أداء واجبات الكراء عن المدة من يناير 2018 إلى غاية تاريخ تقديم المقال وانه وجه إليه إنذارا يطالبه من خلاله بأداء واجبات كراء عن المدة من 01/1/2018 إلى غاية أكتوبر 2018 بلغ به بتاريخ 19/11/2018 حيث رفض تسلم الإنذار و لم يبادر إلى أداء ما بذمته , رغم مرور الاجل الممنوح له في الإنذار وهو أجل 15 يوما وان مجموع ما تخلذ بذمته هو مبلغ 77000 درهم , لأجله يلتمس الحكم على المدعى عليه بادائه لواجبات الكراء عن المدة من يناير 2018 إلى متم أكتوبر من نفس السنة بسومة كرائية قدرها 1100 درهم و جب عنها مبلغ : 7700 درهم مع الحكم بفسخ عقد الكراء للتماطل و تبعا لذلك بإفراغه من المحل التجاري المعد لتهدئ الأكلات الخفيفة بالعنوان المشار عليه أعلاه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم يوميا عن كل يوم امتناع عن التنفيذ , مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميله الصائر و بتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى و تحميله الصائر .

وأرفق المقال بنص الإنذار مع محضر رفض تسلمه مؤرخ في 19/11/2018 و بنسخة تبليغية من حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بآسفي , تحت عدد 179 ملف عدد 551/1301/2017.

وبناء على مذكرة الجواب مع مقال مضاد رام لبطلان إجراءات التبليغ المدلى بها من طرف خلال جلسة : 2/7/2019 والتي دفع من فيها يكون المدعى عليه لم يتوانى في أداء واجبات الكراء وأنه قد أدى واجبات كراء عن المدة من :01/11/2016 إلى غاية 30/11/2017 مقال توصيل كراء عن شهر دجنبر 2017 وفيما يخص واجب الكراء عن المدة من يناير 2016 إلى متم أكتوبر 2018 فإن المدعي تسلمها نقدا من المدعى عليه بحضور السيد عبد الله (ب.) وان هذا الأخير مستعد للدلاء بتصريحه في هذا الصدد بعد أداء اليمين أمام المحكمة , كما دفع بان إجراءات تبليغ الإنذار باطله بطلانا مطلقا.ذلك بان الإنذار لم يبلغ للمدعى عليه شخصيا و حسب المقترضات التي ينص عليها القانون ذلك بان محضر تبليغ الإنذار أشار إلى ان الإنذار بلغ لشخص هو شاب في أواخر العشرينات من العمر تقريبا و طويل القامة و ضعيف البنية و أبيض البشرة الذي رفض التسلم ) وانه لا يوجد بالمحل موضوع النزاع شاب بالوصاف التي ذكرها المفوض القضائي كل ذلك يجعل الإجراءات الرامية للتبليغ باطله بطلانا مطلقا.

وارفق المقال مع مذكرة جواب بنسخة من توصيل كراء لشهر دجنبر 2017 وبصورة شمسية لوثيقة التسجيل بالسجل التجاري .

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 أن المستأنف تقدم بمقال افتتاحي من أجل أداء واجبات الكراء مع المصادقة على الإنذار بالافراغ للتماطل في مواجهة المستأنف عليه وأنه تقاعس عن أداء واجبات كراء المحل الذي يكتريه من العارض منذ فاتح يناير 2018 إلى متم أكتوبر 2018 وأن العارض أنذر المستأنف عليه من أجل أداء واجبات الكراء ابتداء من فاتح يناير 2018 إلى غاية متم أكتوبر 2018 بحسب سومة شهرية قدرها 1100 درهم مانحا إياه أجل 15 يوما تحت طائلة التماطل ، بلغ به بتاريخ 2018/11/19 حيث رفض تسلم الإنذار ولم يبادر إلى أداء ما بذمته وأن الأجل الممنوح للمستأنف عليه قد انتهى دون أداء ما بذمته مما تبقى معه حالة التماطل ثابتة ويبقى العارض محقا في المطالبة بالإفراغ والأداء وأن واقعة تماطل المستأنف عليه ثابتة لكونه لم يؤد ما عليه من واجبات الكراء خلال الأجل القانوني وثابتة أيضا من خلال مجموعة من الأحكام الصادرة سابقا في مواجهة المستأنف عليه من أجل أداء واجبات كراء المحل المذكور تنفيذ كلها تملصه من الأداء مما يضطر معه العارض إلى سلوك هذه المسطرة حسب الأحكام المدلى بها بالملف وأن أداء الكراء من طرف المكثري هو من أهم الالتزامات التي يتحمل بها وإخلاله به يعد سببا خطيرا يؤدي إلى إنهاء العلاقة الكرائية ومادام أن تماطل المستأنف عليه عن أداء ما بذمته من واجبات الكراء ثابت فإنه تكون معه دعوى المصادقة على الإنذار مؤسسة ويتعين الاستجابة لها وأن محكمة عندما أصدرت حكمها المطعون فيه تكون قد جانبت الصواب عندما بعدم قبول طلب الإفراغ وعللت حكمها بكون العارض كان يتعين عليه أن يتقدم بطلب المصادقة على الانذار بالأداء والافراغ بدل طلب الفسخ وانه يرجوع المحكمة إلى المقال الافتتاحي الذي تقدم به العارض فإنه يتعلق بأداء واجبات الكراء مع المصادقة على الإنذار بالافراغ للتماطل أما الفسخ فهو أثر من آثار المصادقة على الانذار بالافراغ وتبعاً لما ذكر فإن مادام أن التماطل ثابت في حق المستأنف عليه ومادام أن موضوع هذه الدعوى هو أداء واجبات الكراء مع المصادقة على الانذار بالافراغ للتماطل فإن العارض يبقى محقا في المطالبة بإفراغ المستأنف عليه من المحل لتماطله وتقاعسه عن أداء ما بذمته وبالتالي فإن الحكم المطعون فيه عندما قضى بعدم قبول طلب الافراغ للتماطل فإن يكون منعدم التعليل وغير مرتكز على أساس، ملتصقا بقول الاستئناف شكلا وموضوعا القول بأن استئناف العارض مرتكز على أساس وتبعاً لما تم توضيحه أعلاه فإن الحكم المطعون فيه قد جاء منعدم التعليل وغير مرتكز على أساس، خصوصا وأن تماطل المستأنف عليه ثابت، الأمر الذي يلتزم معه العارض أساسا القول والحكم بإلغاء الحكم المطعون فيه والحكم من جديد بعد التصدي وفق الطلب وذلك بالمصادقة على الانذار بالافراغ للتماطل وتبعاً لذلك الحكم على المستأنف عليه بإفراغه للمحل المعد لهيئ الأكلات الخفيفة المشار إلى عنوانه أعلاه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم يوميا حالة الامتناع عن التنفيذ وتحمله الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة عادية من الحكم الابتدائي ونسخ من المقال الاستئنافي .

و بناء على المذكرة الجوابية مع مقال رام الى الطعن بالاستئناف الفرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه جاء فيها أن الحكم الصادر عن المحكمة التجارية كان صائبا فيما قضى به لكون المستأنف تقدم بمقال افتتاحي للدعوى من اجل الحكم بالمصادقة على الإنذار بفسخ عقد والإفراغ للتماطل وأن المشرع في اطار مقتضيات القانون 49/16 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المعدة للاستعمال التجاري أو الحرفي أو الصناعي نظم طلب دعوى الإفراغ بمقتضى القانون المذكور في إطار المادة 26 منه وذلك بطلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ وان الحالة الوحيدة التي نظم فيها دعوى الفسخ في إطار المادة 33 من القانون المذكور شريطة ان يتضمن عقد الكراء شرطا فاسخا في حالة إخلال المكثري بالتزاماته المتمثلة في أداء واجبات الكراء فيكون بذلك طلب غير مقبول شكلا وتقدم العارض بمذكرة جوابية مع مقال مضاد رام الى بطلان إجراءات التبليغ يعرض من خلالهما ما يلي بأنه يؤدي الوجيبة الكرائية للمحل موضوع النزاع الذي يعتبر مالكا لأصله التجاري والذي عمل كل ما في وسعه على اصلاحه حتى أصبح محلا لاتقا وراقيا بكل المواصفات التي تطلبها المحلات الخاصة بالأكلات الخفيفة وأصبح مقصدا لكل الزبناء الوافدين من كل جهة دون مطالبة المستأنف اصليا بأي مصاريف لإصلاحه حيث أصبح هذا الاخير يعمل كل ما في وسعه لإفراغ العارض والاستحواذ على المحل موضوع النزاع ، وان المدة المطلوبة والمحكوم بها سبق للعارض ان قام بعرضها على المستأنف أصليا حيث تسلمها عن طريق احد المفوضين القضائيين كما ان العارض تقدم بمقال رامي الى بطلان إجراءات تبليغ الانذار الذي وجه اليه من طرف اصليا بواسطة المفوض القضائي السيد خالد (و.) للمطالبة بالمدة الممتدة من فاتح يناير 2018 الى غاية متم أكتوبر 2018 وجب فيها ما مجموعه 7700 درهم لكن هذا الانذار لم يبلغ الى العارض شخصيا حسب مقتضيات القانون ، وانه لا يوجد شخصا بالمحل موضوع النزاع بالأوصاف التي اشار اليها المفوض القضائي السيد خالد (و.) من خلال محضر التبليغ وبالتالي فان الإجراءات المتخذة من طرف السيد المفوض القضائي كانت باطلة وان ما بني على باطل فهو باطل لكن رغم ما تضمنته المذكرة الجوابية المدلى بها وكذا المقال الرامي الى بطلان اجراءات تبليغ الانذار المدلى بها من طرف العارض من دفعوعات مبنية على اساس واقعي وقانوني لم تستجب لها المحكمة بل انها لم تجب عنها من خلال تعليقها لعدم قبولها ورفضها وهي الاسباب الدافعة من اجل الطعن بالاستئناف الفرعي وأن المستأنف اصليا يعمل حاليا كل ما في وسعه لإفراغ العارض والاستحواذ على المحل موضوع النزاع في التمادي بسوء النية في المطالبة بواجبات كرائية سبق له ان تسلمها بعد ان عرضت عليه من طرف العارض عن المدة الممتدة من 2018/01/01 الى غاية 2019/09/30 وجب فيها مبلغ 23100 درهم كما هو ثابت من خلال محضر تسلّم عرض عيني المنجز بتاريخ 2019/09/16 من طرف المفوض القضائي السيد خالد (و.) وكذلك محضر تسلّم عرض عيني منجز من طرف نفس المفوض القضائي بتاريخ 2020/11/13 الذي يحمل في طياته الوجيبة الكرائية عن المدة الممتدة من فاتح أكتوبر 2019 الى متم أكتوبر 2020 وجب فيها مبلغ 13874.00 درهم ، ومحضر تسلّم عرض عيني منجز من طرف نفس المفوض القضائي بتاريخ 2021/06/21 عن المدة الممتدة من 2020/11/01 الى غاية متم ماي 2021 وجب فيها مبلغ 8470.00 درهم كل هذا يعبر عن حسن نية العارض في ادائه لما بذمته لفائدة المستأنف اصليا بعرضها عليه خلافا للقاعدة الفقهية التي تجعل الكراء مطلوب وليس محمول كذلك طلب العارض الرامي الى الطعن في اجراءات تبليغ الانذار بفسخ عقد الكراء والإفراغ كان على صواب بحيث انه لم يبلغ للعارض شخصيا وانه لا يوجد شخصا بالأوصاف التي اشار اليها المفوض القضائي السيد خالد (و.) شاب في اواخر العشرينات من العمر تقريبا طويل القامة وضعيف البنية وبيض البشرة الذي رفض التسلم. فهذا الأمر يجعل الاجراءات المتخذة من طرف المفوض القضائي السيد خالد (و.) باطلة بطلانا مطلقا وما بني على باطل فهو باطل وان المحكمة قضت بعدم قبول الطلب دون ان تعلق حكمها هذا فيكون بذلك حكمها تبعا لذلك غير مؤسس قانونا ، ملتصقا بقبول مقال شكلا وموضوعا الحكم بعد الغاء الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/07/2019 القاضي بعدم قبول طلب بطلان اجراءات التبليغ وبأداء العارض للمستأنف الاصلي مبلغ 7700 درهم الذي يمثل الوجيبة الكرائية عن المدة الممتدة من 01/01/2018 إلى غاية 2018/10/31 وبعد التصدي والحكم بقبول طلب بطلان اجراءات تبليغ الانذار بفسخ عقد الكراء والإفراغ للتماطل وما يترتب عن ذلك قانونا وبناء على وقوع اداء المدة المطلوبة من العارض للمستأنف اصليا بناء على محضر تسلّم عرض عيني المؤرخ في 2019/09/16 والمنجز من طرف المفوض القضائي السيد خالد (و.) وكذا ومحضر تسلّم عرض عيني المؤرخ في 2020/11/13 من طرف نفس المفوض القضائي وكذا محضر تسلّم عرض عيني المؤرخ في 2021/06/21 من طرف نفس المفوض القضائي والحكم برفض طلب المستأنف أصليا الرامي الى الأداء.

وادلى رفقة المذكرة صورة من محضر تسلّم عرض عيني عن المدة الممتدة من 2018/01/01 الى غاية 2019/09/30 ومحضر تسلّم عرض عيني المنجز من طرف نفس المفوض القضائي يفيد عرض مبلغ 13874.00 درهم عن المدة الممتدة من فاتح اكتوبر 2019 الى تم اكتوبر 2020 و محضر تسلّم عرض عيني المنجز من طرف نفس المفوض القضائي المدة الممتدة من 2020/11/01 الى غاية تم ماي 2021.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 30/11/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 07/12/2022

محكمة الاستئناف

- من حيث الاستئناف الاصيلي والفرعي معا:

حيث بسط كل طاعن أسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه .

حيث عاب المستأنف أصليا على الحكم المطعون فيه انعدام التعليل على اعتبار ان التماطل ثابت في حق المستأنف عليه الذي توصل منه بانذار لأداء الواجبات الكرائية من يناير 2018 الى تم اكتوبر 2018 ولم يؤديها داخل الأجل الممنوح له فيه وان المقال الافتتاحي يتعلق بأداء واجبات الكراء مع المصادقة على الانذار بالافراغ اما الفسخ فهو اثر من آثار المصادقة على الانذار بالافراغ في حين تمسك الطاعن فرعيا بطعنه في اجراءات تبليغ الإنذار على اعتبار انه لم يبلغ شخصا ولا يوجد لديه شخص بالأوصاف التي أشار اليها المفوض القضائي كما انه قام بعرض الواجبات الكرائية المطلوبة وتسلمها المستأنف عليه فرعيا وعزز دفعه بمحاضر تسلّم عرض عيني لغاية ماي 2021.

حيث انه من جهة اولى فقد تبث للمحكمة بالرجوع الى وثائق الملف وخاصة محضر تبليغ الانذار موضوع الدعوى المنجز من طرف المفوض القضائي خالد (و.) بتاريخ 19/11/2018 انه بانتقاله للمحل الكائن بزنقة [العنوان] آسفي وجد المكلف بالمحل حسب تصريحه الذي رفض ذكر اسمه ورفض تسلّم نسخة الانذار وهو شاب في اواخر العشرينات من العمر تقريبا طويل القامة ضعيف البنية وابيض البشرة. وهو الامر الذي نازع فيه الطرف المكثري نافيا تواجد اي شخص بالمحل موضوع النزاع بالاوصاف المذكورة ملتصقا بطلان اجراءات تبليغ الانذار وانه بالنظر للآثار القانونية المترتبة عن واقعة تبليغ الانذار بالاداء والافراغ فإنه ينبغي ان يتم التبليغ لمن له الصفة في تسلّم الانذار بذكر هويته الكاملة مع الاشارة الى رقم بطاقة تعريفه ان امكن حتى يكون لهذا التبليغ اثر في مواجهة المبلغ اليه وهو المنتفي في نازلة الحال ان لم يتم الاشارة لاسم المبلغ اليه او رقم بطاقته الوطنية كما ان الاوصاف المشار اليها دون علامات مميزة للشخص تبقى اوصافا عامة تنطبق على العديد من الاشخاص الأمر الذي يتعين معه استبعاد محضر التبليغ لعدم استيفائه البيانات الإلزامية الواجب توافرها في تبليغ الاجراء وبالتالي التصريح بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب الفسخ والافراغ بالعلة الواردة اعلاه.

وحيث انه من جهة ثانية وبخصوص اداء واجبات الكراء موضوع الطلب عن المدة من 1/1/2018 الى 31/10/2018 فقد ادلى المستأنف فرعيا بمحضر تسلّم عرض عيني مؤرخ في 16/9/2019 يفيد تسلّم الطرف المكثري لمبلغ 23.100 درهم عن المدة من 1/1/2018 الى 30/9/2019 إلا انه بالنظر الى ان هذا التسليم تم بتاريخ لاحق عن تاريخ صدور الحكم المستأنف في 10/7/2019 فإن هذا الحكم يبقى صائبا فيما قضى به من اداء ويتعين التصريح بتأييده.

حيث انه يتعين ابقاء صائر كل استئناف على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف الاصيلي والفرعي.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وابقاء صائر كل استئناف على رافعه.