

# Validité de la mise en demeure notifiée par un clerc d'huissier assermenté en matière de baux commerciaux (Cass. com. 2023)

Identification			
<b>Ref</b> 32847	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 27
<b>Date de décision</b> 12/01/2023	<b>N° de dossier</b> 2021/2/3/1101	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Notification, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> مفوض قضائي, Délégation de pouvoir, Huissier de justice, Mise en demeure, Notification, Résiliation de bail, Validité, Clerc assermenté, إنذار, تفويض السلطة, صحة عقد كراء تجاري, فسخ عقد الكراء, قرارات محكمة التبليغ, كاتب محلف, النقض, Bail commercial	
<b>Base légale</b> Article(s) : 15 - 41 - 44 - Dahir n° 1-06-23 du 15 moharrem 1427 (14 février 2006) portant promulgation de la loi n° 81-03 portant organisation de la profession d'huissier de justice Article(s) : 34 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		<b>Source</b> Juriscassation.cspj.ma	

## Résumé en français

La Cour de Cassation s'est prononcée sur la validité d'une mise en demeure dans le cadre d'un litige locatif, opposant un bailleur à une société locataire qui ne s'était pas conformée à une décision judiciaire antérieure fixant le montant du loyer. La Cour d'appel avait validé la mise en demeure, préalable à une action en expulsion et en paiement de la différence de loyer, délivrée par le clerc d'huissier de justice.

Le bailleur soutenait que cette notification était irrégulière, au regard des dispositions de l'article 15 de la loi n° 81.03 relative aux huissiers de justice et de l'article 34 de la loi n° 49.16 relative aux baux commerciaux. Elle estimait que ces textes imposaient une notification par l'huissier de justice en personne, excluant ainsi toute possibilité de délégation à un clerc d'huissier assermenté, notamment dans le cadre spécifique des baux commerciaux.

La Cour de cassation a confirmé l'interprétation selon laquelle, bien que l'article 15 de la loi n° 81.03 exige en principe une notification des mises en demeure par l'huissier de justice en personne, l'article 34 de la loi n° 49.16 introduit une exception pour les baux commerciaux. Cette exception permet de se référer aux modalités de notification du Code de procédure civile, élargissant ainsi les options de réalisation de ces mises en demeure.

En l'espèce, la Cour a jugé que la mise en demeure, bien que délivrée par le clerc d'huissier assermenté, était valable car elle portait la signature et le visa de l'huissier de justice, conformément aux articles 41 et 44 de la loi n° 81.03 qui autorisent la délégation des opérations de notification aux clercs d'huissiers assermentés.

## Texte intégral

### وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب تقدم إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقالين افتتاحي وإصلاحي عرض فيهما أنه وبمقتضى عقد مؤرخ في 2012/7/2 أكرى للطالبة شركة (ب.ب) المحل التجاري الكائن بشارع (...) رقم (...) طنجة بسومة شهرية قدرها 30000.00 درهم أصبحت محددة في مبلغ 33000.00 درهم ابتداء من 2017/4/19 بموجب الحكم الصادر بتاريخ 2017/11/8 في الملف رقم 2017/1301/2990، وأن المدعى عليها استمرت في أداء الكراء بالسومة القديمة ابتداء من 2018/3/20 رغم توصلها بإنذار من أجل أداء الفرق بين السومتين الجديدة والقديمة وعن المدة من 2018/3/20 إلى 2019/4/30 بقي دون جدوى، لأجل ذلك التمس الحكم على المدعى عليها بأداء الفرق ما بين السومة الكرائية الجديدة والسومة الكرائية القديمة عن المدة من 2018/3/20 إلى 2019/10/23 وفراغها من المحل موضوع النزاع. وبعد جواب المدعى عليها، قضت المحكمة التجارية بأداء هذه الأخيرة للمدعي مبلغ 57000,00 درهم من قبل الفرق بين السومتين عن المدة من 2018/3/20 إلى غاية 2019/10/23 وبإفراغها من المحل موضوع النزاع بحكم أيده محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

### في شأن الوسيلة الفريدة للنقض :

حيث تنعى الطاعنة على القر المصدرة له أوردت تعليلا اعتبرت أساس قانوني، بدعوى أن المحكمة القانون 49.16 والقانون 81.03 أجازت للمفوض القضائي بأن يبيب عنه كانه به تبليغ جميع أنواع الإنذارات دون استثناء بما فيها الإنذار بالإفراغ في حين أن هذا التحليل مخالف لمقتضيات المادة 15 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين التي تنص في فطرها الأعلى الولمان الامراض القضائي يقوم بتبليغ الإنذارات يطلب من المعني بالأمر مباشرة ما لم ينص القانون على طريقة أخرى لتبليغ، وللمادة 34 من القانون رقم 49.16 التي تنص على أنه يجب أن تبلغ الإنذارات والإشعارات وغيرها من الإجراءات المنجزة في إطار هذا القانون بواسطة مفوض قضائي أو طبق الإجراءات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية، وهي المقتضيات التي يتبين منها أن تبليغ الإنذار في إطار القانون 49.16 يتميز بالخصوصية ويختلف عن تبليغ باقي الإنذارات العادية، لأنه لو لم يكن الأمر كذلك لما تم التشديد على التبليغ بواسطة مفوض قضائي وتم الاكتفاء فقط بالتبليغ طبقا للقواعد العامة للتبليغ، وذلك رعبا من المشرع المغربي لما هذه المسطرة من تأثير على حقوق المكري والمكترى معا، لأن تبليغ الإنذار واحترام شكلياته يترتب عنه لا محالة المصادقة عليه، مما ينصح معه أن القرار المطعون فيه جاء مخالفا للقانون وناقص التعليل فيما قضى به ويتعين نقضه.

لكن لما كانت المادة 34 من القانون 49.16 من القانون المنظم لكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري تنص على أنه: « يجب أن تتم الإنذارات والإشعارات وغيرها من الإجراءات المنجزة في إطار هذا القانون بواسطة مفوض قضائي أو طبقا للمسطرة المنصوص عليها قانون المسطرة المدنية »، وكانت المادة 15 من القانون رقم 81.03 المتعلق بالمفوضين القضائيين تقتضي على أن المفوض القضائي بصفته هاته يختص بالقيام بعمليات التبليغ وبإجراءات... ويقوم بتبليغ الإنذارات مباشرة بطلب من المعني بالأمر ما لم ينص القانون على طريقة أخرى للتبليغ.

ويمكن للمفوض القضائي أن ينبب عنه تحت مسؤوليته كاتبها محلفا أو أكثر للقيام بعمليات التبليغ فقط وفق أحكام الباب العاشر من

هذا القانون حيث تنص المادة 41 من هذا القانون على أنه يمكن للمفوض القضائي أن يلحق بمكتبه تحت مسؤوليته كاتباً مخلصاً أو أكثر للنيابة عنه في الإجراءات المتعلقة بالتبليغ، وكانت المادة 44 من نفس القانون تنص على أنه: « يجب على المفوض القضائي أن يوقع أصول التبليغات المعهود إلى الكتاب المعلقين بإنجازها وأن يؤشر على البيانات التي يسجلها الكتاب المحلفون في الأصول المذكورة، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ردت ما تمسكت به الطاعنة بشأن تبليغ الإنذار بتعليقها الذي جاء فيه: « أن الإنذار موضوع الطلب يعتبر صحيحاً من الناحية الشكلية ومنتجاً لآثاره القانونية ما دام أنه يحمل تأشيرة وتوقيع المفوض القضائية وكاتبها المكلف بتبليغ الإنذار المذكور، واعتبرت أن الإنذار المبلغ بواسطة المفوض القضائي وفق ما يقتضيه القانون 1916 والثانية المنظم لمهنة المفوضين القضائيين، تكون قد ركزت قرارها على أساس قانوني وما بالوسيلة غير حدير بالاعتبار.

لهذه الاسباب :

قضت محكمة النقض برفض الطالب وتحميل الطالب الصائر.

## Version française de la décision

### Après délibération conformément à la loi.

Attendu qu'il ressort des documents du dossier et de la décision attaquée que le défendeur a présenté à la Cour commerciale de Casablanca deux requêtes, l'une introductive et l'autre rectificative, exposant que, en vertu d'un contrat daté du 2 juillet 2012, il a loué à la demanderesse, la société (B.B), le local commercial situé au boulevard (...) numéro (...) Tanger, moyennant un loyer mensuel de 30 000,00 dirhams, porté à 33 000,00 dirhams à compter du 19 avril 2017, en vertu du jugement rendu le 8 novembre 2017 dans l'affaire numéro 2017/1301/2990. La défenderesse a continué à payer le loyer à l'ancien taux à partir du 20 mars 2018, malgré la réception d'une mise en demeure de payer la différence entre les deux taux, pour la période du 20 mars 2018 au 30 avril 2019, restée sans effet. En conséquence, il a demandé au tribunal de condamner la défenderesse à payer la différence entre le nouveau loyer et l'ancien loyer pour la période du 20 mars 2018 au 23 octobre 2019, et à libérer le local litigieux. Après réponse de la défenderesse, le tribunal de commerce a ordonné à cette dernière de payer au demandeur la somme de 57 000,00 dirhams au titre de la différence entre les deux loyers pour la période du 20 mars 2018 au 23 octobre 2019, et de libérer le local litigieux, jugement confirmé par la Cour d'appel de commerce par sa décision dont la cassation est demandée.

### Sur le moyen unique de cassation :

Attendu que la demanderesse au pourvoi reproche à la décision attaquée d'avoir retenu un motif considéré comme fondement juridique, au motif que la Cour a estimé que la loi 49.16 et la loi 81.03 autorisent l'huissier de justice à déléguer son pouvoir pour signifier tous types de mises en demeure sans exception, y compris la mise en demeure de quitter les lieux, alors que cette analyse est contraire aux dispositions de l'article 15 de la loi régissant la profession d'huissier de justice, qui stipule dans son alinéa premier que l'huissier de justice notifie les mises en demeure à la demande de l'intéressé, sauf si la loi prévoit une autre modalité de notification, et de l'article 34 de la loi n° 49.16, qui dispose que les mises en demeure, notifications et autres procédures effectuées dans le cadre de cette loi doivent être notifiées par un huissier de justice ou selon les procédures prévues par le Code de procédure civile. Il ressort de ces dispositions que la notification de la mise en demeure dans le cadre de la loi 49.16 présente une particularité et diffère de la notification des autres mises en demeure ordinaires, car si tel n'était pas le cas, l'accent n'aurait pas été mis sur la notification par un huissier de justice et la

notification selon les règles générales de notification aurait suffi, en raison de la préoccupation du législateur marocain quant à l'impact de cette procédure sur les droits du bailleur et du locataire. La notification de la mise en demeure et le respect de ses formalités entraînent nécessairement sa validation, d'où il ressort que la décision attaquée est contraire à la loi et entachée d'insuffisance de motivation dans ce qu'elle a décidé, et doit être cassée.

Mais attendu que l'article 34 de la loi 49.16 relative aux baux d'immeubles et de locaux destinés à un usage commercial dispose que : « Les mises en demeure, notifications et autres procédures effectuées dans le cadre de cette loi doivent être effectuées par un huissier de justice ou conformément à la procédure prévue par le Code de procédure civile », et que l'article 15 de la loi n° 81.03 relative aux huissiers de justice stipule que l'huissier de justice, en cette qualité, est compétent pour effectuer les opérations de notification et les procédures... et notifie les mises en demeure directement à la demande de l'intéressé, sauf si la loi prévoit une autre modalité de notification. L'huissier de justice peut déléguer, sous sa responsabilité, un ou plusieurs clercs assermentés pour effectuer uniquement les opérations de notification, conformément aux dispositions du chapitre X de cette loi, où l'article 41 de cette loi dispose que l'huissier de justice peut adjoindre à son étude, sous sa responsabilité, un ou plusieurs clercs assermentés pour le représenter dans les procédures de notification, et que l'article 44 de la même loi dispose que : « L'huissier de justice doit signer les originaux des notifications confiées aux clercs assermentés et parapher les mentions inscrites par les clercs assermentés dans lesdits originaux ». Par conséquent, la Cour qui a rendu la décision attaquée, en rejetant les arguments de la demanderesse au pourvoi concernant la notification de la mise en demeure, par le motif suivant : « La mise en demeure litigieuse est considérée comme valide sur le plan formel et produisant ses effets juridiques, étant donné qu'elle porte le visa et la signature de l'huissier de justice et de son clerc chargé de la notification de ladite mise en demeure, et a considéré que la mise en demeure notifiée par l'huissier de justice conformément aux exigences de la loi 49.16 et de la loi régissant la profession d'huissier de justice, a fondé sa décision sur une base juridique, et le moyen n'est pas fondé.

**Par ces motifs :**

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne la demanderesse au pourvoi aux dépens.