

**Vente sur saisie immobilière :  
L'adjudicataire acquiert la  
qualité de bailleur dès la date de  
l'adjudication et peut  
valablement délivrer un congé au  
preneur avant l'inscription de  
son droit sur le titre foncier (CA.  
com. Casablanca 2020)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 69082	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1589
<b>Date de décision</b> 20200716	<b>N° de dossier</b> 2019/8206/2136	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Vente aux enchères publiques, Transfert de propriété, Résiliation du bail, Qualité du nouveau bailleur, Procès-verbal d'adjudication, Opposabilité au preneur, Inscription au titre foncier, Dahir du 24 mai 1955, Congé pour non-paiement, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel sur renvoi après cassation, la cour d'appel de commerce examine la validité d'un congé délivré par l'adjudicataire d'un immeuble commercial avant l'inscription de son titre au registre foncier. Le tribunal de commerce avait validé le congé, ordonné le paiement des loyers et l'expulsion du preneur.

L'appelant soutenait la nullité du congé au motif, d'une part, que la qualité de propriétaire du bailleur n'était pas établie faute d'inscription de l'acte d'adjudication et, d'autre part, que les formalités de signification étaient irrégulières. Se conformant au point de droit jugé par la Cour de cassation, la cour retient que le procès-verbal d'adjudication constitue un titre de propriété parfait conférant à l'acquéreur la qualité de bailleur dès sa date, indépendamment de son inscription ultérieure.

Dès lors, l'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations de l'ancien propriétaire et a qualité pour délivrer congé au preneur sans avoir à notifier préalablement son acquisition. La cour écarte également les moyens tirés des vices de forme de la signification, relevant qu'une simple erreur matérielle sur le nom du destinataire, dépourvue d'incidence sur son identification, ne vicie pas l'acte.

La cour rejette en conséquence l'appel et confirme le jugement entrepris.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث استأنف الطاعن بواسطة محاميه بمقتضى مقال مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 10/09/2013

الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/06/2013 في الملف 104/2013 والقاضي عليه بأداء مبلغ 23.970,00 درهم كراء المدة من فبراير 2009 إلى دجنبر 2012، والنفاد المعجل وتعويض 1000 درهم وإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء .

في الشكل :

حيث لم يثبت أن الطاعن بلغ بالحكم المذكور، واعتبارا لكون الاستئناف مستوف لباقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يتجلى من وثائق الملف أن المستأنف عليه تقدم بمقال افتتاحي عرضت فيه انه يملك الدار الكائنة بدارب [العنوان] وان المستأنف يشغل محلا تجاريا تحت رقم 174 يستغله كمحلبة ذات مقابل مشاهرة كرائية قدرها 510,00 درهم، وانه منذ فاتح فبراير 2009 توقف عن دفع الكراء بدون أي سبب مشروع رغم جميع المساعي الودية التي بذلت معه، وانه بتاريخ 25/05/2012 بلغه العارض بإنذار غير قضائي مشعرا إياه بضرورة أداء الكراء داخل أجل 15 يوما تحت طائلة عدم تجديد عقدة الكراء مذكرا إياه بمقتضيات الفصل 27 من ظهير 24/05/55، توصل المدعى عليه بالإنذار عن طريق مستخدمه، وانه بعدم ممارسته لدعوى الصلح يكون قد تنازل عن تجديد عقد الكراء، وسقط حقه في المطالبة بأي تعويض، لذا يلتمس العارض الحكم عليه بأدائه مبلغ 32.970,00 درهم تمثل واجب الكراء عن المدة من فاتح فبراير 2009 إلى متم دجنبر 2012 بحساب 510,00 درهم شهريا، وبأدائه تعويضا عن التماطل في مبلغ 2500,00 درهم، وبالمصادقة على الإنذار وإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بالعنوان المذكور أعلاه، ومع شمول الحكم بالنفاد المعجل والصادر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى. مدليا بشهادة الملكية ونسخة من الإنذار ومحضر التبليغ .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 06/02/2013 جاء فيها أن العارض لم يتوصل بأي إنذار من مستخدمه على الإطلاق وانه لا تربطه بالمدعي أية علاقة كرائية، لأن العلاقة الكرائية تربطه بالسيد محمد (ب). ومن معه، وان المدعي لم يقم بتبليغ العارض بما يفيد شراؤه للعقار المتواجد به المحل التجاري، ومن جهة ثانية أن الإنذار موضوع الدعوى قد تم بعثه قبل التسجيل بالمحافظة العقارية وقبل اكتساب الصفة على اعتبار أن الصفة في العقار المحفظ لا تثبت إلا بالتسجيل على الرسم العقاري، وان العارض يعتبر الإنذار موضوع الدعوى هو والعدم سواء بالنسبة إليه، ولا يمكن أن ينتج أي أثر في مواجهته، وبالتالي فإن الدعوى المؤسسة عليه تعتبر منعدمة الأساس، ويتعين عدم قبولها وبصفة جد احتياطية فإنه لا يمانع في أداء واجبات الكراء للمدعي ورفض الطلب المتعلق بالتعويض، وكذا الطلب المتعلق بالإفراغ لانعدام المبرر القانوني لذلك يلتمس الإشهاد للعارض باستعداده لأداء واجبات الكراء ورفض ما عدا ذلك من الطلبات وأرفق المذكرة بشهادتين للملكية وصورة من محضر محاولة الإفراغ .

وبعد تبادل المذكرات والردود صدر الحكم المطعون فيه، استأنفه المحكوم عليه استنادا على أن الإنذار الذي صادقت عليه المحكمة

وجه إلى سعيد (ي.) في حين أن اسمه الحقيقي هو (ح.)، وبذلك يكون الإنذار وجه لغير ذي صفة، كما أنه بالرجوع إلى محضر تبليغ الإنذار فإنه يتضمن اسما غير واضح للشخص الذي بلغ إليه وأنه لا يتضمن أي معلومات أو بيانات عن الإنذار موضوع المصادقة، إضافة لكون محضر تبليغ الإنذار في إطار المادة 15 من قانون 03/81 لا يعد حجة في إثبات التبليغ ولم يبلغ طبقا للفصول 37-38-39 من قانون المسطرة المدنية، وأن الإنذار المزعوم تبليغه للعارض لا يحمل توقيع وطابع المفوض القضائي ولا يحمل توقيع المبلغ إليه، لذا يكون من حق المستأنف الطعن بالبطلان في إجراءات تبليغ هذا الإنذار، ومن جهة ثانية فإن مالك الرقبة ظل مجهولا، وأن المستأنف لا علم له بتفويت العقار إلى مالك جديد، لذلك فإنه لا موجب لإثبات المطل عملا بالفصل 254 من ق ل ع لوجود سبب معقول في عدم الأداء الكراء، وهو عدم علم المكتري بتفويت العقار ، وأن المالك الجديد لم يسجل بالمحافظة العقارية إلا بتاريخ 13/07/2012 ، وأن المالكين السابقين كانوا مقيدين بتاريخ 14/05/2012 ، وأن العارض لم يكن ملزما بإجراء محاولة الصلح لعدم تبليغه بالإنذار تبليغا صحيحا، لذلك يلتمس إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم ببطلان إجراءات تبليغ الإنذار وتحميل المستأنف عليه الصائر واحتياطيا إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر .

وبناء على جواب نائب المستأنف عليه الذي جاء فيه بأن الإنذار بالإفراغ بلغ للمستأنف بواسطة مستخدمه طبقا للفصل 38 من قانون المسطرة المدنية، وأن محضر التبليغ يكتسي الصبغة الرسمية، ويتضمن جميع الشكليات المتطلبية قانونا، وأنه لا يحق للمكتري المستأنف نفي صفة المالك عن العارض والدفع بأنه لم يثبت له ملكية المحل إلا من يوم التسجيل في الصك العقاري، طالما أن الكراء من الحقوق الشخصية، ولا علاقة لها بالحق العيني، وأن حق المكتري في الدفع بانعدام صفة العارض مشروط ومرهون بتقديم دعوى الصلح أما وقد تقاعس عن عرض أو إيداع الكراء ولم يسلك مسطرة الصلح، فإنه يعد محتلا بدون سند طبقا للفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955 ، إضافة لذلك فإن المكتري في هذه النازلة تمت مطالبته شفويا عدة مرات بأداء الكراء وكان عالما بكون العقار قد بيع بالمزاد العلني إلى العارض وانتقل الحق إليه كما أن العارض كان يسكن رفقة عائلته بالمحل .

وبعد الاطلاع على باقي المذكرات التعقيبية المتبادلة بين الطرفين وادراج الملف بجلسة 20-3-14 حيث تقرر خلالها حجز القضية للمداولة لجلسة 8/5/14 التي اصدرت فيها محكمة الاستئناف التجارية قرارا تحت رقم 2501 يقضي بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر .

وبعد الطعن بالنقض من طرف المستأنف في القرار الاستئنافي المذكور، أصدرت محكمة النقض قرارا تحت رقم 384/3 بتاريخ 25/11/2015 في الملف التجاري عدد 583/3/3/2015 يقضي بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية والطرفين على نفس المحكمة مصدرته للبت فيه من جديد طبقا للقانون وذلك بناء على العلة التالية:

"حيث أن المحكمة مصدرت القرار المطعون فيه حين ردت دفع الطالب المتعلق بجعله بالجهة باعثة الإنذار بتعليل جاء فيه " وحيث من جهة ثانية فإن الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكتري المستأنف يوم 25-05-2012 وخلافا لما نعاه الطاعن عن الحكم، لم يكن صادرا عن مجهول طالما أنه وجه من طرف المالك المسجل في الصك العقاري..." ، علما أنه بالرجوع الى وثائق الملف وخاصة شهادة الملكية العقارية المرفقة بالملف المدلى بها من طرف الطالب بجلسة 06-02-2013 في المرحلة الابتدائية، يتبين أن المطلوب لم يتم تسجيله كمالك بالرسم العقاري عدد 45686/س، إلا بتاريخ 13-07-2012 أي بعد توجيه الإنذار يوم 25-05-2012، مما يكون معه القرار المطعون فيه قد حرف وثيقة مدلى بها في الملف وجاء فاسد التعليل عرضة للنقض."

وحيث أدلى نائب المستأنف عليه بمذكرة مستنتجات بعد النقض مؤرخة في 24-2-16 جاء فيها أن قرار محكمة النقض قد صدر دون علم العارض أو دفاعه ودون إشعارهم بوجود هذا الطعن ناهيك عن صدوره في فترة وجيزة على غير المعتاد في مثل هذه الطعون، وأن العارض يعتبر مالكا للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 45686 س منذ 16-12-08 لما اشتراه عن طريق البيع بالمزاد العلني حسب محضر إرساء المزاد العلني المنجز في ملف التنفيذ عدد 82/2005، وأنه تقدم بتاريخ 25/11/2009 بطلب تقييد محضر البيع بالرسم العقاري إلى المحافظ على الأملاك العقارية بعمالة الفداء درب السلطان إلا أن هذا الأخير وجد حجزا تحفظيا مقيدا على الرسم العقاري لفائدة المسماة حكيمة (ك.) ضمنا لتأدية مبلغ 60.000 درهم في مواجهة مالكي العقار السابقين، مما اضطر معه إلى استصدار حكم

بتاريخ 19-5-11 تحت رقم 1323 يقضي بالتشطيب على الحجز، ثم تقدم مرة أخرى إلى المحافظ على الأملاك العقارية من أجل التشطيب على الحجز وتقييد محضر إرساء المزاد العلني بالرسم العقاري، وفعلا تمت الاستجابة إلى طلبه وانه منذ شرائه للعقار بتاريخ 16/12/08 وهو يتحوزه ويسكن فيه وباشر الاتصال بصورة ودية مع المكترى السيد سعيد (ح.) من أجل إقناعه بأداء الكراء إليه مباشرة، وانه لما قام بإجراءات تقييد محضر إرساء المزاد العلني بالرسم العقاري قام بإرسال إنذار إلى المكترى من أجل أداء كراء المدة من فاتح فبراير 2009 إلى متم دجنبر 2012 ثم التوصل به بتاريخ 25-5-2012، وأمهل مدة الأداء ومهلة الإفراغ، ولم يتقدم بدعوى الصلح وان المكترى يتمتع بحق شخصي في مواجهة المكري وليس له الحق في مناقشة تسجيل او تقييد الحق العيني وان الاثر الحتمي لحكم صادر عن محكمة النقض هو أن يرجع القضية والأطراف إلى حالتهم قبل النقض، وبمقتضاه يفسح المجال لهم لإبداء مستنتاجاتهم والإدلاء بمستنداتهم ولو كانت جديدة ويجب على المحكمة ابداء النظر في الدعوى من أساسها مع التقيد طبعاً بالنقطة القانونية التي بنت عليها محكمة النقض قرارها ( قرار المجلس الاعلى الصادر تحت رقم 192 بتاريخ 6-4-1976 في ملف الأحوال الشخصية والميراث عدد 43304 المنشور بالصفحة 130 من مجلة القضاء والقانون عدد 126) لذا يرجى القول بكون صفة باعث الإنذار ثابتة في النازلة ويتعين ترتيب الأثر القانوني على هذا الإنذار.

وبناء على إدلاء نائب المستشار بمذكرة مستنتاجات بعد النقض مؤرخة في 24-2-16 جاء فيها أن دفعات العارض كانت جدية وانه لم يكن متماطلا في أداء ما بذمته وإنما كان جاهلا بباعث الإنذار وصفته ذلك أن عدم تعريف المالك الجديد بصفته في الإنذار وعدم تسجيله لاسمه بالصك العقاري إلا بتاريخ 13-7-2012 جعلت من الإنذار صادرا من جهة مجهولة، إذ انه ولو أن المالك الجديد اشترى العقار بالمزاد العلني بتاريخ 4-2-2009 فإنه لم يقيم بإيداع الوثائق اللازمة بالمحافظة العقارية لتسجيل اسمه بالصك العقاري إلا بتاريخ 25-7-2012 حسب شهادة الإيداع رفقته، لذا يرجى إلغاء القرار الاستئنافي القاضي بتأييد الحكم الابتدائي والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل مالك العقار الصائر. ثم أدلى بمذكرة توضيحية مؤرخة في 11-4-16 جاء فيها ان العارض ولحسن نيته في التقاضي وبعدما علم بأن المسمى محمد (آ.) هو المالك الجديد فلم يتردد في أداء ما بذمته بين يدي دفاع المستشار عليه دون اي تحفظ وتجدون رفقته رسالة مرفقة بشيك مؤرخة في 21-11-2013 وصورة من إشهاد بالتنازل مؤرخ في 16-12-13.

وبتاريخ 07/06/2016 أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارا تحت عدد 3746 في الملف عدد 309/8206/2017 قضى في الشكل: بقبول الاستئناف. وفي الموضوع: باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ والحكم من جديد برفض الطلب بشأنه وتأيبده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.

وبناء على الطعن المقدم من طرف السيد محمد (آ.) بواسطة نائبه في القرار الاستئنافي المذكور بالنقض أمام محكمة النقض.

وحيث انه بتاريخ 24/01/2019 أصدرت محكمة النقض قرارها عدد 38/2 ملف عدد 271/3/2/2017 والقاضي بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي مرتبة من هيئة أخرى، بعله أن الأمر في النازلة لا يتعلق بحوالة حق وإنما بحلول مالك جديد محل من تلقى الملكة في كل حقوقه والتزاماته الناتجة عن عقد الكراء، والطاعن باعتباره مالكا جديدا للعقار الذي يشمل العين المكراة غير ملزم بإثبات صفته تلك للمطلوب في النقض طالما إن الإنذار الذي وجهه لهذا الأخير تضمن ما يفيد التعريف بصفة باعته، كما إدلاءه بمحضر المزاد العلني عند المنازعة أمام المحكمة يضيف عليه الصفة في بعث الإنذار دون حاجة لإعلام المكترى بالشراء، إضافة إلى محضر المزاد العلني المذكور يعتبر سند الملكية بصرف النظر عن تسجيله في الصك العقاري من عدمه، وأن الطاعن كان مالكا للعقار وقت توجيه الإنذار للمطلوب، باعتبار شرائه كان بتاريخ 16/12/2008 والإنذار وجه للمطلوب وتوصل به بتاريخ لاحق هو 25/05/2012، والمحكمة التي اعتمدت خلاف ذلك جعلت قرارها غير مرتكز على أساس عرضة للنقض.

وبناء على مستنتاجات بعد النقض المدلى بها من طرف المستشار بواسطة نائبه بجلسة 13/06/2020 والتي جاء فيها أن محكمة النقض اعتبرت أن محضر إرساء المزاد العلني يعتبر سندا للملكية، وهذا لا خلاف فيه، لكن لا يمكن مواجهة الأغيار إلا بما سجل بالرسم العقاري، خاصة وأن باعث الإنذار لم يعرف بنفسه، خاصة وأن القرار السابق الصادر عن محكمة النقض في نفس القضية بتاريخ

25/11/2015 أشار في تعليقه إلا أنه بالرجوع إلى الإنذار يتبين أنه خال من أية إشارة إلى صفة المطلوب وإلى كونه أصبح مالكا جديدا للعقار، وبالتالي يكون القرار المطعون فيه قد خرق الوقائع مما يكون فاسد التعليل وعرضة للنقض، ملتمسا تأييد القرار عدد 3746 الصادر بتاريخ 07/06/2016 وتحميل المستأنف عليه الصائر.

بناء على مستنتجات بعد النقض المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 12/03/2020 جاء فيها أن قرار الإحالة موضوع الملف الحالي قد حسم في الأمر، واعتبر العارض ذو صفة منذ أن رسي عليه المزاد العلني بتاريخ 16/02/2008، وبالتالي فإن توجيه أي إنذار لاحق لهذا التاريخ يعتبر تصرفا قانونيا صحيحا تترتب عنه جميع الآثار القانونية، كما أنه بالرجوع إلى دفتر التحملات قد أكد على ذلك في فصله الأول، وأنه وحسما للنقاش فإن المستأنف عليه لم تعد له الصفة للمطالبة بأي حقوق اتجاه العارض مادام أنه أفرغ المحل بمقتضى قرار لاحق ولنفس السبب الذي أسس عليه الطلب الأول. لأجله تلتمس رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف، وتحميل المستأنف الصائر.

وأرفق طلبه بصور من : محضر إرساء المزاد العلني، ودفتر التحملات، وحكم وقرار استئنافي.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائب المستأنف خلال جلسة 09/07/2020 والتي أسند فيها النظر، ملتمسا الحكم وفق ما جاء في مذكرته المدلى بها خلال جلسة 12/03/2020.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 09/07/2020، واعتبار القضية جاهزة للبت، وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 16/07/2020.

## محكمة الاستئناف

حيث قضت محكمة النقض بتاريخ 25/11/2015 بنقض القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 08/05/2014 تحت رقم 2501 موضوع الملف عدد 4103/8206/2013 بعلة أن المحكمة مصدرته حين ردت دفع الطالب المتعلق بجهله بالجهة باعثة الإنذار بتعليل جاء فيه أن الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكثري المستأنف يوم 25-05-2012 لم يكن صادرا عن مجهول طالما أنه وجه من طرف المالك المسجل في الصك العقاري، على الرغم من أن المطلوب لم يتم تسجيله كمالك بالرسم العقاري عدد 45686/س، إلا بتاريخ 13-07-2012 أي بعد توجيه الإنذار يوم 25-05-2012، تكون قد حرف وثيقة مدلى بها في الملف وجاء فاسد التعليل عرضة للنقض. كما أصدرت محكمة النقض بتاريخ 24/01/2019 قرارا قضى مرة أخرى بنقض قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء الصادر بتاريخ 07/06/2016 تحت رقم 3746 موضوع الملف عدد 309/8206/2016 بعلة أن الأمر في النازلة لا يتعلق بحوالة حق وإنما بحلول مالك جديد محل من تلقى الملك عنه في كل حقوقه والتزاماته الناتجة عن عقد الكراء، والطاعن باعتباره مالكا جديدا للعقار الذي يشمل العين المكراة غير ملزم بإثبات صفته تلك للمطلوب في النقض طالما إن الإنذار الذي وجهه لهذا الأخير تضمن ما يفيد التعريف بصفة باعته، كما إدلاءه بمحضر المزاد العلني عند المنازعة أمام المحكمة يضيف عليه الصفة في بعث الإنذار دون حاجة لإعلام المكثري بالشراء، إضافة إلى محضر المزاد العلني المذكور يعتبر سند الملكية بصرف النظر عن تسجيله في الصك العقاري من عدمه، وأن الطاعن كان مالكا للعقار وقت توجيه الإنذار للمطلوب، باعتبار شرائه كان بتاريخ 16/12/2008 والإنذار وجه للمطلوب وتوصل به بتاريخ لاحق هو 25/05/2012، والمحكمة التي اعتمدت خلاف ذلك جعلت قرارها غير مرتكز على أساس عرضة للنقض.

وحيث يترتب على النقض والإحالة عودة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور القرار المنقوض، مع إفساح المجال لهم للإدلاء بمستنتجاتهم على ضوء قرار محكمة النقض الصادر في النازلة، وتعيد المحكمة مناقشة القضية من أساسها مع التقيد بالنقطة القانونية التي بنت فيها محكمة النقض عملا بمقتضيات الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية.

وحيث إنه من جملة ما عابه الطاعن على الحكم المستأنف كونه استند في قضاؤه على إنذار معيب لإنجازه في إطار التبليغ المباشر طبقا

للفصل 15 من القانون رقم 03/81 ، ولصدوره عن مجهول لفائدة مجهول (الخطأ في بيان الاسم الحقيقي) بواسطة شخص مجهول ( إبراهيم (أ.) دون بيانات أخرى).

وحيث إن الإنذار بالإفراغ المطعون فيه وخلافا لما أثاره المستأنف ، يبقى مستوفيا للشروط المتطلبية قانونا، ذلك أنه بالاطلاع على أوراق الملف، وخاصة الإنذار المذكور، وكذا محضر تبليغه، يتبين بأنه وجه إلى شخص المكري سعيد (ح.)، وان تضمن خطأ ماديا بسيطا في اسمه العائلي (ي.) عوض (ح.) الاسم الصحيح إلا أنه لم يترتب عليه أي ضرر، ولم يخلق أي لبس في شخص المكري ، كما أنه بلغ طبقا للفصل 38 من قانون المسطرة المدنية لمستخدمه السيد ابراهيم (أ.)، الذي وقع على تسلمه للإنذار، وأن محضر المفوض القضائي المنجز في إطار التبليغ المباشر طبقا للمادة 15 من قانون 03 / 81 يعد حجة كافية لإثبات الوصل بالإنذار، وهو ما ذهب إليه القرار الصادر عن محكمة النقض بتاريخ 21-06-2012 تحت عدد 675 موضوع الملف التجاري عدد 1228-3-2-2011 منشور بمجلة المحاكم المغربية العدد 14 يونيو غشت 2013 ص: 133-134 ، والذي أكد أن المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي يقوم مقام شهادة التسليم ولا يطعن فيه إلا بالزور، لذلك يتعين رد الدفوع المثارة بخصوص الطعن في إجراءات تبليغ هذا الإنذار.

وحيث من جهة ثانية فإن الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكري المستأنف يوم 25/05/2012 وخلافا لما نعاه الطاعن على الحكم ، لم يكن صادرا عن مجهول، مادام أنه وجه من طرف المستأنف عليه الذي كان مالكا للعقار وقت توجيه الإنذار باعتبار أن شراؤه كان بتاريخ 16/12/2008 ، علما أن الإنذار الذي وجهه للمستأنف تضمن ما يفيد التعريف بصفة باعته، علاوة على إدلاءه بمحضر المزاد العلني عند المنازعة أمام المحكمة ، وأن ذلك كاف للتعريف بهوية باعث الإنذار دون حاجة لإعلام المكري بالشراء، فضلا على أن محضر المزاد العلني المذكور يعتبر سند الملكية بصرف النظر عن تسجيله في الصك العقاري من عدمه، وهذا ما ذهبت إليه محكمة النقض في قرارها الأخير موضوع الملف الحالي.

وحيث انه خلافا لما تمسك به المستأنف فان المالك القديم لم يسبق أن طلب من المكري أداء الكراء المطلوب في الإنذار، وأن محضر التنفيذ المستدل به من الطاعن والذي يطلب من خلاله المكري القديم أداء مبلغ 9.887,50 درهم يتعلق بتصفية واجبات الكراء موضوع الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 22/10/2004 أي قبل توجيه الإنذار ، ولذلك فان هذه الوثيقة لا تخلق أي لبس في ذهن المكري حول هوية المالك الجديد ، خاصة وأنه قد مر على تاريخ شراء المستأنف عليه للعقار ثلاث سنوات قبل توجيه الإنذار، لذلك يتعين رد هذه الأسباب المثارة وتأييد الحكم المستأنف

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا وانتهائيا وحضوريا وبعد النقض والإحالة :

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع: برده، وتأييد الحكم المستأنف، وتحميل الطاعن الصائر.