

**Bail commercial : la notification  
d'une sommation de payer est  
irrégulière si la qualité du  
réceptionnaire est déclarée par  
le demandeur et non établie par  
l'huissier, justifiant l'annulation  
de l'éviction (CA. com.  
Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 59449	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 6062
<b>Date de décision</b> 20241205	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/4435	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Notification, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Vice de procédure, Sommatation de payer, Refus de réception, Qualité du destinataire, Préposé de la société, Notification, Loyer impayé, Demande additionnelle, Correction d'erreur matérielle, Bail commercial, Appel incident, Annulation de l'éviction	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la notification de la sommation de payer. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en ordonnant l'expulsion et le paiement des arriérés locatifs.

L'appelant contestait la validité de la sommation au motif que le refus de réception émanait d'une personne dont la qualité de préposé, affirmée par le seul bailleur, était formellement déniée. La cour retient que la notification est irrégulière dès lors que la qualité de la personne ayant refusé le pli n'est pas établie de manière certaine par l'agent instrumentaire, la seule déclaration du requérant étant insuffisante à cet égard.

Faute de mise en demeure valablement délivrée au sens de l'article 39 du code de procédure civile, la condition de la résiliation du bail pour défaut de paiement n'est pas remplie. La cour infirme par conséquent le jugement sur le chef de l'expulsion mais, statuant sur l'appel incident et la demande additionnelle, le réforme en actualisant le montant des loyers dus sur la base d'une précédente décision de révision et en y ajoutant les termes échus en cours d'instance.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ص. بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 02/08/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/5/2024 عدد 5426 في الملف عدد 1853/8219/2024 والقاضي بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ 51040 درهم واجبات الكراء عن المدة من 2023/06/01 إلى 2024/09/28 مع شملها بالنفاذ المعجل، و تعويضا عن التماطل بمبلغ 1500 درهم ، وإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن بدوار الدقاق الجماعة الحضرية النواصر عين الشق الحي الحسني، وتحميل المدعى عليها الصائر مع رفض الباقي.

كما تقدم المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية مرفقة باستئناف فرعي مؤداة عنه الرسوم القضائية .

في الشكل : حيث ان الاستئناف الأصلي قدم مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة و اجلا و أداء مما يتعين معه التصريح بقبوله وحيث ان الاستئناف الفرعي تابع للاستئناف الأصلي و يدور معه وجودا و عدما و اعتبارا لكونه مستوف لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

وحيث ان المقال الإضافي المقدم من طرف المستأنف عليه قدم مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه محمد (ب.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنه يملك الرسم العقاري عدد 7442/34 والمتكون من أرض فلاحية عليها بنايات ومنزل سكني والكائنة بعمالة إقليم النواصر الدار البيضاء مساحتها 972 متر مربع وأن شركة ص. تكتري منه الجزء الكبير من مساحة العقار حدد في 700 متر مربع بسومة كرائية بلغت 6380 درهم وأنها توقفت عن أداء الكراء من تاريخ 2023/01/01 إلى متم 2023/08/31 وجب فيها مبلغ 51040,00 درهم وأنه أرسل إنذار إلى المدعى عليها من أجل أداء الواجبات الكرائية التي تخلدت بذمتها من 2023/01/01 إلى 2023/08/01 وجب فيها مبلغ إجمالي قدره 51040,000 درهم رفض حارس الشركة التوصل به بتاريخ 2023/09/01 عن 8 شهر وأنه رغم إهمال المدعى عليه 15 يوم قصد الأداء، إنتظر مدة أكثر من شهر دون أن تبادر المدعى عليها إلى الأداء الكلي حيث اكتفت بأداء جزئي لخمس أشهر إلى غاية 2023/05/31 مما يكون التماطل ثابت ومحقق لكون الأداء الجزئي لا ينفي حالة المطل وأنه نتيجة لذلك يكون محقا في طلب المصادقة على الإنذار والمطالبة بفسخ عقد الكراء لترتب التماطل وكذا الحكم على المدعى عليها بأدائها مبلغ 57420,00 درهم عن واجبات كراء عن المدة المطلوبة في الإنذار والمستحقة لاحقا من 2023/06/01 إلى 2024/02/28 وجب فيها عن 9 شهر X 57420,00 درهم و أنه يكون محقا كذلك في الحكم له أيضا بتعويض عن التماطل يحدده بكل اعتدال في مبلغ 2000,00 درهم. وأنه من الثابت قانونا وفقها وقضاء أنه إذا ثبت من وثائق الملف أن المدعى عليه قد توصل بالإنذار لأداء واجبات الكراء التي حل أجلها و منح له أجل غير أنه لم يستجب له كاملا يكون في حالة مطل يبرر الفسخ والإفراغ وأن حالة المطل لا تنتفي بالأداء الجزئي وفقا لما سار عليه العمل القضائي ، و التمس المصادقة على الإنذار بالأداء وبالإفراغ والحكم على المدعى عليها بأدائها له مبلغ قدره 57420,00 درهم المتعلق بالواجبات الكرائية من 2023/06/01 إلى 2024/09/28 - 9 أشهر - على أساس 6380 درهم شهريا وبأدائها له

مبلغ 2000 درهم عن التماطل و بفسخ عقد الكراء والحكم على المدعى عليها شركة ص. في شخص ممثلها القانوني ومن يقوم مقامها بالإفراغ من المحل المكتري الكائن بدوار الدقاق الجماعة الحضرية النواصر عين الشق الحي الحسني و البث في الصائر وفقا للقانون وشمول الحكم بالنفاد المعجل.

وبناء على رسالة الإدلاء بالمرفقات المقدمة من طرف المدعي بواسطة نائبة بجلسة 2024/04/30 وهي صورة من شهادة ملكية وصورة من عقد الكراء و نسخة من الإنذار و نسخة من محضر تبليغه ، ملتصقا بالإشهاد له بالإدلاء بالمرفقات والحكم وفق ملتزمات المقال الافتتاحي.

و بتاريخ 07/05/2024 صدر الحكم المطعون فيه :

## أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بان الحكم المطعون فيه مجاني للصواب وعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم: لما بني على محضر تبليغه بالإفراغ وكذلك شهادة تسليم الاستدعاء لحضور جلسة الحكم خارقين لمقتضيات المواد 38 و 39 و 516 من قانون المسطرة المدنية.

فبالرجوع إلى محضر تبليغ الإنذار الموجه لها من أجل أداء الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح يناير 2023 الى متم غشت سنة 2023 والمحددة في 51040.00 درهم مضاف إليه واجب النظافة داخل أجل 15 يوما تحت طائلة مباشرة المصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ حسب ما جاء بالإفراغ ، يتبين أن الشخص الذي بلغ بالإفراغ حسب ما حدده المفوض هو "كمال" بذكر طالب التبليغ (شاب متوسط القامة ) مشار إلى أنه رفض التوصل بعد أن عرض عليه الإنذار، وأنه سيتضح أن محكمة الدرجة الأولى اعتمدت على هذا المحضر و بنت عليها حكمها رغم انه بتفحص محضر تبليغ الإنذار المذكور سيتبين أن التبليغ كان باطلا ولا تتوفر فيه الشروط المتطلبية في الفصلين 38 و 39 و 516 من قانون المسطرة المدنية ذلك ان المفوض القضائي عبد الكريم (ا.) اكتفى فقط بذكر الاسم الشخصي للشخص الذي رفض التوصل "كمال" دون إدراج اسمه الكامل فضلا على أن المفوض لم يشير في محضره أنه كلف نفسه بعدما عرض على الشخص المفترض رفض التوصل أن يسأله عن اسمه كاملا مادام منح له الفرصة لكي يشرح له سبب الإنذار حسب زعمه هذا من جهة، و أنه من جهة ثانية فالمفوض أشار الى ذكر اسم كمال بذكر طالب التبليغ أي بذكر المستأنف عليه، وان المستأنف عليه لا صفة له في علم أن ما نعتته باسم "كمال" له علاقة به فضلا على أن المفوض لم يشر ان كمال كان بداخل مقرها أم خارجه حتى تطمئن المحكمة الى كون محضر التبليغ جاء سليما وغير معيبا ، وانه فضلا على ذلك وأمام عدم معرفتها للمسمى كمال، فتؤكد انها ليس لها حارسا بهذا الاسم، فمنح صفة حارس لهذا الشخص لديها بذكر المستأنف عليه غير مقبولة الأخذ بها لعدم وجود أية علاقة تبعية بينها و بين هذا الشخص الناقص التعريف خصوصا أن المفوض لم يسترسل في ذكر المواصفات الكاملة لهذا الشخص فاكتفى فقط بذكر أنه متوسط القامة ولم يشير هل له علامة معينة في وجهه وهل في الثلاثينات أم في الخمسينات إلى غير ذلك ، مما يتبين معه أن محكمة الدرجة الأولى رغم هذه الملاحظات الواردة والواضحة في محضر التبليغ قامت باعتبار الإنذار ومضمون محضر التبليغ دون التأكد من التعريف الكامل باسم المستلم حتى يتم نفي الجهالة عنه وتحديد علاقته بها ، وأن اعتبار المحكمة التبليغ صحيحا لكنه جاء خارقا لمقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية، مما يتناسب معه القول إن الحكم الابتدائي جاء خارقا لمقتضيات المادة 38 و 39 و 516 من المسطرة المدنية مما يتعين معه إلغاؤه، وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى للخرق المذكور ، كما انه رجوعا لشهادة تسليم الحضور لجلسة الحكم والملاحظة المضمنة فيه والتي تشير إلى ما يلي حضور المسمى محمد (ب.) والذي دلني على الشركة المشار إليها ، رفض الاستدعاء من طرف ياسين المستخدم بالشركة بذكره ، وانه بعد إشعارها بالمتسلم الراض للاستدعاء أفادت أن المسمى "ياسين" مستخدما لديها ولا صفة له في تسليم أو رفض التوصل بالاستدعاء مادام أنها شركة لها ممثلها القانوني وطابعها وتوقيعها، فمن المفروض لو كان مستخدما لما أشار المفوض في شهادة التسليم إلى ذكر مطالبته الادلاء بما يفيد كونه مستخدما لديها، و أن هذا الامر غير وارد في شهادة التسليم المعتمدة في إتمام إجراءات الدعوى ، و أن الطاعنة لم تستدعي لجميع إجراءات الدعوى بالمرحلة الابتدائية لان المستأنف عليه فوت عليها ذلك عمدا بنية إضرار بمصالحها لما أفاد هذا الأخير أن المسمى " ياسين " يعتبر مستخدما لديها والحال أن لا علاقة لها بالمسمى ياسين ولا يعتبر مستخدما لديها، وإن كان العكس صحيحا فلما لم يتم إدراج اسمه كاملا بذكر المستأنف

عليه ، وانه و فضلا على ذلك وأمام عدم ذكر التعريف الكامل للمتسلم المذكور كان حربا بالمفوض القضائي أن يقوم بمحاولتين على الأقل حتى يتأكد من كون إجراء التبليغ بالاستدعاء سليما قانونيا وهذا ما لم يتم في الملف الحالي، مما يتعين القول إن الطاعنة لم تبلغ بتاتا بإجراءات الدعوى حتى يتسنى لها الدفاع عن مصالحها خصوصا أنها بمقتضى الحكم المستأنف تبقى مهددة بإفراجها مما قد يؤثر ذلك سلبا على مصيرها الاقتصادي خصوصا أنها كانت دائما تؤدي واجباتها الكرائية بانتظام دون تأخر ، مما يتناسب معه القول باعتبار استدعائها بناء على شهادة تسليم غير قانونية ولا يمكن اعتبار ما قام به المفوض عملا تبليغا لمخالفته مقتضيات المادة 38 و 39 و 516 من المسطرة المدنية، ولا يترتب عليه أي أثر قانوني ويبقى معرضا للبطلان مع ما يترتب على ذلك قانونا، وعليه الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به، وبعد التصدي القول بعدم قانونية شهادة التسليم لكونها لم تتوصل بها طبقا لمقتضيات المادة 39 و 516 من المسطرة المدنية وعليه الحكم بعدم قبول الطلب ، و احتياطا حيث حكمت محكمة الدرجة الأولى على الطاعنة بأدائها للمستأنف عليه مبلغ 51040.00 درهم واجبات كراء عن المدة من 2023/06/01 إلى غاية 2024/09/28 ، وانه و رجوعا لتعليل الحكم بتبين أن المحكمة اعتمدت في احتساب واجبات الكراء على السومة الشهرية المضمنة في العقد وهي 4500 درهم وليس على ما تم تضمينه في مقال الدعوى وهي 6380 درهم ، فضلا على أن المدة المطالب بها في الإنذار محددة من 2023/06/01 إلى 2024/02/28 وليس كما جاء في الحكم إذ حكمت المحكمة بالواجبات الكرائية من 2023/06/01 إلى غاية 2024/09/28، و يتبين أن هناك تناقضا فيما طلب من طرف المستأنف عليه وما تم الحكم به فالمحكمة حكمت بغير ما طلب منها عن شهور من آخر مدة طلب بها المستأنف عليه وهي 2024/02/28 وليس إلى غاية 2024/09/28 هذا من جهة، و من جهة ثانية فالسومة الكرائية المعتمد عليها في احتساب الواجبات الكرائية حسب العقد 4500 درهم شهريا وليس 6380 درهم المحددة في الإنذار مما يتعين معه القول إن مبلغ 51040 درهم كمجموع الواجبات الكرائية المحكوم بها مطابقة لما جاء في الإنذار المعتمد في الاحتساب على مبلغ 6380 درهم، والحال أن السومة الكرائية الحقيقية حسب العقد هي مبلغ 4500 درهم شهريا وهي التي يجب الاحتساب عليها على الشكل الآتي: 4500 درهم X 9 أشهر = 40500 درهم ، وأن مجموع المبالغ الكرائية حسب تعليل المحكمة والمتحصل عليه حقيقيا هو 40500 درهم وليس 51040 درهم. مما يتعين معه القول بوجود تناقض بين ما ضمن في الإنذار من سومة كرائية 6380 درهم و ما حكم به من اعتماد 4500 درهم المحددة في عقد الكراء، الامر الذي يستوجب معه القول بإلغاء الحكم فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب للحكم بغير ما طلب وباعتماد السومة الكرائية المحددة في الإنذار دون المحددة في العقد واحتياطيا اعتبار مجموع الواجبات الكرائية الحقيقية هو 40500 درهم وليس 51040 درهم ، ملتزمة بقول المقال الاستثنائي وموضوعا الغاء الحكم فيما قضى به وبعد التصدي الحكم ببطلان إجراءات تبليغ الإنذار بالأداء والإفراج وشهادة تسليم الاستدعاء معما يترتب على ذلك قانونا والحكم بعدم قبول الطلب واحتياطيا اعتبار الواجبات الكرائية الصحيحة محددة في مبلغ 40500 درهم على أساس سومة كرائية قدرها 4500 درهم وليس 6380 درهم ، مع الأمر تمهيديا بإجراء بحث احتياطي جدا للوقوف على حقائق الأمور وتأييده في رفض طلب واجب النظافة و حول الطعن في إجراءات التبليغ الأشهاد لها بالطعن في إجراءات تبليغ الإنذار المؤرخ بتاريخ 2023/09/01 المعتمد في دعوى المصادقة على الأداء والإنذار مع الطعن في إجراءات تبليغ الاستدعاء، و الحكم ببطلان الإجراءات واعتبارها كأنها لم تكن مع ما يترتب على ذلك قانونا وعليه الحكم بعدم قبول الطلب مع رفضه بعد التصدي و تحميل المستأنف عليه الصائر.

وارفقت المقال بنسخة الحكم الابتدائي عدد 5426 الصادر بتاريخ 24/05/07

وبناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي وطلب إضافي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 17/10/2024 جاء فيها انه رغم رفض مستخدم المستأنفة التوصل ، فقد تعمد المفوض القضائي وبحسن نية أن يترك نسخة من الإنذار للمكترية وقام بإيداعها تحت باب الشركة عبر دفعها بعدما تم إغلاق الباب فيوجهه ، وبعد مضي 15 يوما على اطلاق المستأنفة على مضمون الإنذار دون احتساب اليوم الأول والأخير الذي صادف يوم عطلة، قام ممثلها القانوني بدفع بالحساب البنكي للعارض بتاريخ 2023/09/18 واجبات كراء خمس أشهر على أساس السومة الكرائية الحقيقية قدرها 6380 درهم وبنفس اليوم كما يمكن معاينته من خلال كشف الحساب ، فلنا منه أن الأداء الجزئي سيعدم حالة المطل ، و كل ذلك يفيد علم المستأنفة اليقيني بالإنذار ولو بصفة غير مباشرة و تسعى لنفيها العلم به إلى نفي العلم بالدعوى، ونفت التبليغ بالحكم في حين مارست حقها في الطعن الحالي ، وبالتالي وفي غياب أي طعن جدي وقانوني وبالحدج والصيغ المقبولة ضد محضر تبليغ الإنذار المنجز من طرف المفوض القضائي السيد عبد الكريم (أ). يبقى ما

عابته الطاعنة بهذا الخصوص مردود وغير جدي ، كما زعمت المستأنفة كذلك أن محضر تبليغ المستأنفة بشهادة تسليم الاستدعاء جاء بدوره خارفا لمقتضيات المواد 38 و 39 و 516 من قانون المسطرة المدنية بعلته أنه بعد إشعارها بالمتسلم الراض للاستدعاء أفادت أن المسمى "ياسين" ليس مستخدما لديها ولا صفة له في تسليم أو رفض التوصل بالاستدعاء ما دام أن المستأنفة شركة لها ممثلها القانوني وطابعها وتوقيعها ، و لكن تبقى تلك المزاعم مجرد وسيلة للنيل من حجية الحكم الصادر طبقا للقانون وهي تفيد سوء نية المستأنفة في التقاضي، إذ يكفي الإشارة إلى أنها صرحت في الشكل أنها لم تتوصل بالتبليغ الحكم المستأنف وإذا كانت حقا لم تتوصل لا باستدعاء للجلسة ولا بالحكم فكيف بلغ إلى علمها صدره أصلا حتى تقرر استئنائه ، وبالتالي وفي غياب أي طعن جدي وقانوني وبالحجج والصيغ المقبولة ضد شهادة التسليم يبقى ما عابته الطاعنة بهذا الخصوص مردود وغير جدي ، كما ان المستأنفة استغلت بسوء نية خطأ مادي تسرب الى منطوق الحكم للقول بأن السومة الكرائية هي 4500 درهم عوض 6380 درهم ، وانه في غياب المستأنفة عن الحضور بجلسات الدعوى ومعاينة المحكمة لرفضها التوصل واعتمدت في حساب الأشهر المدينة بها السومة الكرائية المضمنة بعقد الكراء 4500 درهم ، ولكن السومة الكرائية الحقيقية تم رفعها إلى مبلغ 6380 درهم بمقتضى حكم ابتدائي عدد 46 الصادر بتاريخ 2022/01/04 في الملف عدد 2021/1304/745 عن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء ، وكانت المستأنفة قد باشرت عن حق أداء السومة الجديدة كما تم توضيحه أعلاه صورة كشف الحساب يوضح الشهور الأخيرة التي قامت بأدائها، آخرها يوم 2023/09/19 ، وأن اعتماد المحكمة التجارية مبلغ 4500 درهم كان بسبب عدم توفرها على هذه الحجج الذي لم تدل بها العارضة أمامها ، وأن محاولة مغالطة المستأنفة محكمة الاستئناف التجارية عبر القول أن السومة الكرائية هي حقا 4500 قصد تبرير الخطأ المادي الذي تسرب في منطوق الحكم بخصوص المدة المحتسبة من 2023/06/01 إلى غاية 2024/09/28 بدل 2024/02/28، تلك حجة يقينية على سوء نيتها في التقاضي ، و ذلك أن من يغالط في الجزء يغالط في الكل مما يتعين رد جميع ما أثارته المستأنفة وعدم اعتباره لثبوت عدم جديته وثبوت سوء نيتها في التقاضي، وفي الاستئناف الفرعي فكما تم توضيحه أعلاه وتبعاً لكون محكمة البداية اعتمدت في احتساب السومة الكرائية مبلغ 4500 درهم المضمنة بعقد الكراء بدل 6380 درهم المقررة بمقتضى حكم برفع السومة الكرائية عدد 46 الصادر بتاريخ 2022/01/04 في الملف عدد 2021/1304/745 عن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء ، وتبعاً للخطأ المادي الذي تسرب الى منطوق الحكم بخصوص المدة المطلوبة والسومة الكرائية المعتمدة من 2023/06/01 إلى غاية 2024/09/28 بدل 2024/02/28 ، فانه يتعين الحكم بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله جزئياً وإصلاح الخطأ المادي باعتماد السومة الكرائية الحقيقية 6380 درهم x عدد الشهور الذي كانت مدينة بها المستأنفة وهي 9 أشهر من 2023/06/01 إلى غاية 2024/02/28 ووجب فيها المبلغ 57420,00 درهم ، اما بخصوص الطلب الإضافي فأن المستأنفة رغم استئنائها لا تزال تمنع عن الأداء سواء ما سبق من مدة أو ما ترتب لاحقا 2024/03/01 إلى 2024/09/30 ووجب فيها عن 7 شهور إضافية مبلغ 44660 درهم ووجب الحكم بها لاستحقاقها، ليكون مجموع ما ووجب الحكم به عن المدتين السابقة والإضافية من 2023/06/01 إلى 2024/09/30 ما مجموعه 102080,00 درهم عن 16 شهر على أساس 6380 درهم ، ملتصقا بخصوص المقال الإستئنافي الحكم برد جميع ادعاءات المستأنفة الأصلية لعدم جديتها ومخالفتها للواقع والقانون وثبوت سوء نيتها في التقاضي والحكم بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وفق ما يلي: وبخصوص الاستئنافي الفرعي قبوله شكلا والحكم بتأييد الحكم المستأنف فيما يتعلق بالإفراغ مع تعديله باعتبار السومة الكرائية الواجب اعتمادها هي 6380 درهم بدل 4500 درهم والقول بإصلاح الخطأ المادي المتسرب في منطوق الحكم عن فترة الكراء المطالب والمحكوم بها من 2023/06/01 إلى غاية 2024/02/28 ووجب فيها مبلغ 57420,00 درهم عن 9 أشهر إضافة إلى 1500 درهم عن التماطل و بخصوص الطلب الإضافي قبوله شكلا والحكم على المستأنف عليها فرعا بأدائها للعارض مبلغ اضافي قدره 44660 درهم المتعلق بالواجبات الكرائية من 2024/03/01 إلى 2024/09/30 (7) أشهر على أساس 6380 درهم شهريا ليكون مجموع ما يتعين الحكم به عن المدتين السابقة والإضافية و 1500 درهم المحكوم بها كتعويض عن التماطل هو 103580,00 درهم والصائر و البث في الصائر وفقا للقانون وشمول الحكم بالنفاد المعجل

وارفق المقال بصورة من كشف حساب و صورة من مذكرة جوابية و صورة من حكم الزيادة في السومة الكرائية.

وبناء على المذكرة التعقيبية مع جواب المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 14/11/2024 جاء فيها انه دفع المستأنف عليه بكونها تتقاضى بسوء نية لما قدمت استئنائها على أساس أنها تنازع في الذي تسلم الإنذار من أجل الأداء والإفراغ وكذلك الشخص الذي اعتبر برفضه تسلم الاستدعاء لحضور جلسة الموضوع من أجل المصادقة على الإنذار ، و إن العارضة في شخص ممثلها السيد

أحمد (ش.) لازالت متمسكة بإصرارها على كونها لم تتوصل بأي إنذار أو استدعاء لحضور جلسات الحكم، ذلك أنها ليس في مصلحتها العلم بذلك وعدم الحضور وتكون مهددة بالإفراغ حالا أو مستقبلا، فمن العبت القول أن العارضة تتقاضى بسوء النية، وإن استئناف العارضة كان وجبها بخصوص منازعتها وطعنها في الشخص المتسلم للإنذار، فحقا أفادت العارضة أنه ليس من بين عمالها أي شخص يدعى "كمال" والذي صرح بهذا الاسم المستأنف عليه نفسه للمفوض القضائي وليس السيد كمال، إذ أن ما يؤكد صحة ادعاءها أن المفوض القضائي لم يكلف نفسه تحديد المواصفات الكاملة للمدعو "كمال" مشيرا فقط لكونه متوسط القامة فقط، وأن محكمة النقض في العديد من قراراتها تؤكد أن التبليغ إلى غير ذي صفة لا ينتج أي أثر قانوني في مواجهة المبلغ إليه، فضلا على ضرورة إشارة المفوض القضائي في شهادة التسليم في حالة الرفض السبب المانع من التوقيع والمواصفات الكاملة للشخص الراض للتسليم وهذا منعدم في نازلة الحال، وأنه أمام هذه الملاحظات الوجيهة سيتبين للمحكمة أن المستأنف عليه تعمد عدم تبليغها بصفة قانونية، وهو على علم أن ليس لها حارسا بهذا الاسم الناقص التعريف رغبة منه تحقيق إفراغها من المحل المكروى دون موجب حق، وإن دفعه كونها قد قامت بالأداء الجزئي وهي كانت على علم بالإنذار فهو غير صحيح، إذ تعودت على أداء الواجبات الكرائية للمستأنف عليه عن طريق التحويل البنكي، ولو كان في علمها لبادرت للأداء داخل الأجل المضروب تفاديا لإفراغها دون تعويض، وأنه لظروف خارجة عن إرادة الممثل القانوني الوحيد لها والذي كان في وضعية صحية حرجة اضطر معه اللجوء إلى مصحة للاستشفاء استغلها المستأنف عليه وقام بسوء نية منه استغلال عدم تواجده بالمحل المكروى وقام بتبليغ المدعو كمال بالإنذار مفتوتا على العارضة التوصل الفعلي هدفا من وراء ذلك إفراغها لا غير وغير مكترث للأضرار التي ستلحق بها، مما يتبين معه أن المستأنف عليه هو من يتقاضى بسوء نية وليس هي، مادام أن الملاحظة في كل تبليغات الملف مدون فيها الرفض، وهذا الأمر يعتبر غريبا ويدل على وجود نية سيئة في إفراغها لا غير، وأن علمها بصدور الحكم كان بسبب أحد معارف المستأنف عليه الذي أفاد ممثلا القانوني بالأمر وعمدت خلالها إلى مراقبة الملف بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء عن طريق الأطراف، وبنت على ذلك استئنافها الحالي فليس في مصلحتها أن تعلم بوجود دعوى جارية ولا تدافع عن نفسها لولا علمها من أحد معارف المستأنف عليه بالأمر لما أصبحت مهددة حالا بتنفيذ حكم نهائي بالإفراغ دون الطعن بإجراء التبليغ، وأنها على إثر ذلك بادرت إلى الطعن في إجراءات التبليغ المضمن وفق المقال الاستئنافي للدعوى، وأنه دفع المستأنف عليه أنها على علم بالوضعية الكرائية الحقيقية مستغلة الخطأ المادي الواقع في منطوق الحكم للقول بأن السومة الشهرية 6380 درهم وليس 4500 درهم، وبأن القول بأنها تتقاضى بسوء نية لعلمها بالأمر غير صحيح بدليل أنها لا يمكنها عند أن تخرج عما جاء به الذي بدوره اعتمد على الوثائق التي تثبت كون السومة الكرائية هي 4500 درهم وليس 6380 درهم، مما يتبين معه ان المستأنف عليه يحملها تقصيره عدم الادلاء ابتدائيا بحجة كاملة للمحكمة وعليه رد ما جاء به من الدفع بسوء نية والقول وفق ما جاء في المقال الاستئنافي بخصوص هذه النقطة، وإن المستأنف عليه يقر على نفسه أنها قامت بأداء جزئي لخمس أشهر إلى غاية عن المحكمة تاريخ 2023/05/31 التي وجب فيها ما يلي 31900 درهم 5 أشهر x 6380 درهم، وقد أخفى عن أدائها للواجبات الكرائية مستغلا بتبليغها بإنذار بالأداء مع الإفراغ رغم علمه اليقيني بأن الممثل القانوني الوحيد لها كان طريح الفراش ويرقد بأحد المصحات الاستشفائية، غير أن المستأنف عليه لم يبلغها بشكل قانوني لا بالإنذار ولا باستدعاء لجلسة الحكم حسب ما فصلته في المقال الاستئنافي، كما يطالب المستأنف الفرعي من خلال مقاله تعديل الحكم المستأنف على أساس السومة الكرائية المحددة في 6380 درهم حسب الحكم القاضي بالزيادة في السومة الكرائية المدلى به استئنافيا عوض 4500 درهم، ولكن إن المستأنف فرعي لم يدل بالمرحلة الابتدائية بالحكم بالزيادة حتى تعمد عليه المحكمة للبت فيا طلب، وإن ما توصلت إليه محكمة الدرجة الأولى من تحديد السومة الحقيقية كانت مطابقة لما جاء في عقد الكراء 4500 درهم مما يتعين معه اعتبار ما جاء في منطوق الحكم الابتدائي - رغم تناقضه مع تعليقه - بخصوص مجموع الواجبات الكرائية ورفض ما جاء في الاستئناف الفرعي، وأن المستأنف تارة في استئنافه الفرعي يطالب بمجموع الواجبات الكرائية عن المدة من 2023/06/01 إلى غاية 2024/02/28 ما قدرها 57420,00 درهم، وفي مقالها الإضافي يؤكد على هذه المدة المذكورة مضمنا فيه ما مجموع 51040,00 درهم كواجبات وليس 57420,00 درهم، وأنه يلاحظ في ذلك أنه يتناقض في تحديد مجموع المبالغ المطالب بها هل هي 57.420,00 درهم أم 51040,00 درهم، مما يتبين أن من تناقضت أقواله وحججه ردت كلها وعليه الحكم برفض الطلب، كما أنه باطلاعها على كشف الحساب المدلى من طرف المستأنف عليه يلاحظ أنها قد قامت بأداء واجب الكراء عن شهر شتنبر 2023 عن طريق التحويل مما يتعين معه أخذ هذا الأمر بعين الاعتبار في احتساب الواجبات الكرائية المتخذة بذمتها أثناء سريان الدعوى، ملتزمة حول الإستئناف الأصلي الحكم وفق ما جاء في المقال الاستئنافي وطلب الطعن في إجراءات التبليغ و تحميل المستأنف عليه الصائر، وحول

الاستئناف الفرعي والطلب الإضافي رد ادعاءات المستأنف فرعيا والحكم برد استئنافه وأخذ بعين الاعتبار ما سبق أدائها كراء شهر  
شتنبر 2023 عن طريق التحويل البنكي و تحميل المستأنف الفرعي الصائر.

وارفقت المذكرة بنسخة من التحويل البنكي.

وبناء على المذكرة التوضيحية مع اسناد النظر المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 28/11/2024 جاء فيها أن  
المستأنفة لم تؤدي إلى اليوم ما بذمتها من واجبات كرائية بلغت قيمتها ما مجموعه 114 840,00 درهم عن 18 شهر ، و أن المستأنفة  
تصرح زورا أنها أدت كراء شهر شتنبر 2023 والحال أن ما أدته خلال شهر شتنبر 2023 كان يتعلق بواجبات كراء عن أشهر سابقة  
كانت لا تزال بذمتها و ان كشف الحساب يوضح التباين في الشهور التي كانت تؤدي خلالها المستأنفة الكراء فترة، تم تغيب فترات ، و أن  
المستأنفة كانت تعتمد عدم التوصل بالإنذار والاستدعاء للجلسة و تغالط المحكمة بما ساقته من وقائع تنفي ارتباطها بالأشخاص الذي  
رفضوا التوصل لكن وجب التوضيح مع ذلك أنها لم تطعن في شواهد التسليم بمقبول ، وفي جميع الأحوال أنه بالرجوع إلى عقد الكراء  
الذي يربطه بالمستأنفة، في فصله الثالث المعنون بشروط الكراء والفقرة الأولى ، ستعاين المحكمة أن المستأنفة التزمت بأن تؤدي  
السومة الكرائية شهريا وبصفة مسبقة وفي بداية كل شهر وهو ما يفيد أنه أمام التزام المستأنفة بالأداء المنتظم وفي أول شهر تحت طائلة  
سخ العقد بقوة القانون وإقرارها أنها لا تزال مدينة بعدة شهور مادامت أنها صرحت جديلا أن آخر ما أدت هو شهر شتنبر 2023 تكون  
أصلا في وضعية إخلال بما التزمت به ومن دون حاجة حتى إلى إنذارها طبقا لمقتضيات الفصول 127 و 254 و 255 من قانون  
الالتزامات والعقود ، وانه اعتبر المشرع أن المطالبة القضائية ولو لقاوض غير مختص تعتبر بمثابة إنذار للمكثري بوجوب أداء الكراء في  
أجل معقول تحت طائلة اعتباره متماطلا عن الأداء، فبالأحرى إن كان عقد الكراء أصلا حدد صراحة الأجل الواجب تنفيذ خلاله الالتزام  
، وبناء على ما سبق وللتذكير مرة أخرى أن المستأنفة لم تؤدي إلى اليوم ما بذمتها من واجبات كرائية بلغت قيمتها ما مجموعه  
114840,00 درهم عن 18 شهر فكيف تسعى بالتالي لتتني عن نفسها واقعة التقاضي بسوء نية ، وبناء على ما ذكر تكون واقعة التماطل  
ثابتة في مواجهة المستأنفة بشتى الوسائل والأسباب، فبالأحرى إن اجتمعت سواء شواهد التسليم التي تراوغ للنيل من مصداقيتها  
وصحتها دون الطعن فيها بالزور الفرعي، أو بصريح بنود عقد الكراء والفصول 127 - 254 و 255 من قانون الالتزامات والعقود ،  
ملتصا بالحكم وفق ملتزمات مذكرته الجوابية مع الاستئناف الفرعي والطلب الإضافي المدلى بهم بجلسة 2024/09/26 و احتياطيا  
الحكم بإجراء بحث في الموضوع بحضور الأطراف ودفاعهم وشهودهم مع حفظ الحقي التعقيب.

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 28/11/2024 حضر دفاع المستأنفو الفي بالملف مذكرة اسناد النظر لدفاع  
المستأنف عليه السالفة الذكر فتقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 05/12/2024.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي

حيث تنعى الطاعنة على الحكم مجانته للصواب و عدم ارتكازه على أساس قانوني سليم بدعوى انه بني على محضر تبليغها بالانذار الذي  
جاء فيه ان المسمى كمال بذكر طالب التبليغ رفض التوصل وهو شاب متوسط القامة وان هذا التبليغ باطل لا تتوفر فيه الشروط  
المتطلبية في الفصول 38 و 39 و 516 من ق م م اذ لم يتم ادراج الاسم الكامل للمبلغ اليه وانما اسمه الشخصي فقط ، كما لم يشر  
المفوض القضائي الى مكان التبليغ هل تم بداخل ام بخارج مقرها و لا الى مواصفاته بدقة ، مؤكدة انه ليس لها مستخدم بهذا الاسم ،  
كما بني على شهادة تسليم الاستدعاء لحضور الجلسة رفض من خلالها المسمى ياسين مستخدم بالشركة بذكره التوصل مؤكدة انه ليس  
مستخدما لديها و لاصفة له في تسلم او رفض الاستدعاء وانها لم تستدعي لإجراءات الدعوى ليتسنى لها الدفاع عن مصالحها ملتزمة  
إلغاء الحكم فيما قضى به و الحكم بعدم قبول الطلب

وحيث بالرجوع الى محضر تبليغ الإنذار المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الكريم (ا.) انه بتاريخ 1/9/2023 انتقل الى العنوان  
حيث وجد حارس الشركة كمال بذكر طالب التبليغ و هو شاب متوسط القامة رفض التوصل بالانذار ، و ما دامت صفة المستخدم لم

يتم التصريح بها من طرف رافض التوصل و انما من طرف طالب التبليغ فان صفته غير ثابتة في رفض و لا في تسلم التبليغ مما يبقى معه الرفض الصادر عنه غير قانوني و مخالف لمقتضيات الفصل 39 من ق م م و يعتبر كان لم يكن خاصة و ان الطاعنة انكرت وجود اسم كمال كمستخدم لديها ليبقى غير مرتب لاتاره القانونية المتمثلة في تحقق المطل المرتب للافراغ

وحيث انه بخصوص ما تتمسك به الطاعنة من عدم قانونية التوصل بالاستدعاء لحضور إجراءات الجلسة من طرف المسمى ياسين بصفته مستخدم لديها باعتبار انه لا يعد مستخدما لديها يبقى غير مؤسس مادام ان ما يتلقاه المفوض القضائي من بيانات و يثبتته في محضره يعتبر من المعلومات التي تظل صحيحة حتى يثبت عكسها ، و مادامت الطاعنة تطعن في صفة من رفض تسلم الاستدعاء لحضور الجلسة و تنفي تبعيته لها دون ان تدل باية حجة مقبولة لدحض ما جاء بالمحضر المذكور مما يتعين معه رد الدفع لصحة التبليغ.

وحيث انه بخصوص ما تتمسك به الطاعنة من كون محكمة البداية حكمت بغير ما طلب منها أي الى غاية 28/9/2024 بما مجموعه 51040.00 درهم بينما المطلوب الى غاية 28/2/2024 و ان السومة الكرائية الحقيقية هي المضمنة بالعقد هي 4500.00 والتي يجب الاحتساب بها ليكون المبلغ المستحق هو 40500.00 درهم ، الا ان الثابت خلافا لذلك ان السومة الكرائية أصبحت هي 6380.00 درهم بموجب الحكم القاضي بالزيادة الصادر بتاريخ عدد 46 بتاريخ 04/01/2022 في الملف عدد 745/1304/2021 عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء المستدل به من المستأنف عليه و كذلك بموجب كشف الحساب الذي يثبت ان الطاعنة حولت مبالغ كرائية للمستأنف عليه بهذه السومة الامر الذي لم يكن موضوع أي طعن او منازعة و ان ما ورد بمنطوق الحكم بخصوص المدة المطلوبة مجرد خطأ مادي وجب الحكم باصلاحه .

وحيث تبعا لذلك وجب اعتبار الاستئناف جزئيا و الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ و الحكم من جديد برفض الطلب بشانه مع تعديله و ذلك برفع المبلغ المحكوم به الى 57420.00 درهم

## في الاستئناف الفرعي

حيث يتمسك المستأنف فرعيًا بكون منطوق الحكم تسرب اليه خطأ مادي بخصوص المدة المطلوبة و السومة الكرائية المعتمدة ،

وحيث ان الثابت من وثائق الملف ان المدة المطلوب عنها واجبات الكراء هي من 1/6/2023 الى 28/2/2024 و ليس 28/9/2024 كما ان السومة الكرائية هي 6380 درهم كما سبق تفصيله أعلاه مما يتعين معه تعديل الحكم و ذلك برفع المبلغ المحكوم به الى 57420.00 درهم ، مع تاييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .

في الطلب الإضافي المقدم من طرف المستأنف عليه

حيث ان الطلب يرمي الى الحكم بما هو مسطر فيه أعلاه

وحيث ان الوجيبة الكرائية محددة في مبلغ 6380.00 درهم شهريا حسب الثابت من خلال وثائق الملف المشار اليها

وحيث ان الواجبات المطالب بها تعتبر من الطلبات المترتبة عن الطلب الأصلي و التي يجوز تقديمها اثناء النظر في الاستئناف عملا بمقتضيات الفصل 143 من ق م م .

وحيث ان المستأنف لم ينازع في الأداء و لم يدل بما يثبت براءة ذمته من المبالغ المطلوبة عن الفترة من فاتح مارس 2024 الى متم شتنبر 2024 وهو ما يجعل الطلب مؤسسا و يتعين الاستجابة له في حدود مبلغ 44660.00 درهم واجب كراء سبعة أشهر

وحيث وجب تحميل المستأنف الصائر

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف الأصلي و الفرعي و الطلب الإضافي

وفي الموضوع :باعتبارهما جزئيا و الغاء الحكم المستأنف قضى به من ا فراغ و الحكم من جديد برفض الطلب بشأنه مع تعديله و ذلك برفع المبلغ المحكوم به 57420.00 درهم و بتأييده في الباقي و جعل صائر كل استئناف بالنسبة .

وفي الطلب الإضافي : بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليه واجبات كراء المحل موضوع الدعوى عن الفترة 1/3/2024 الى غاية 30/09/2024 ما مجموعه 44660.00 درهم و تحميله الصائر.