

**Bail commercial : la sommation de payer est valablement notifiée à un employé présent dans les locaux loués (CA. com. Casablanca 2023)**

Identification			
<b>Ref</b> 60794	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2689
<b>Date de décision</b> 20230418	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/6199	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Validité de la notification, Taxe de propreté, Sommation de payer, Résiliation du bail, Paiement tardif, Notification à un employé, Infirmation partielle, Éviction pour non-paiement, Délai de 15 jours, Charges locatives, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande d'expulsion pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité de la notification d'une sommation de payer. Le tribunal de commerce avait écarté la demande au motif d'une irrégularité dans la notification de l'acte. L'appel portait principalement sur la question de savoir si la remise de la sommation à un employé présent dans les lieux loués constituait une notification valable au preneur. La cour retient que la notification effectuée au local commercial à une personne se présentant comme un employé du débiteur est régulière et produit tous ses effets juridiques en application de l'article 38 du code de procédure civile, peu important la nature exacte du lien de subordination. Dès lors que le preneur n'a pas réglé les loyers dans le délai de quinze jours imparti par cette sommation, le manquement contractuel est caractérisé et justifie l'expulsion. En revanche, la cour confirme que la taxe de propreté, faute de stipulation contractuelle expresse la mettant à la charge du preneur, est réputée incluse dans le loyer. La cour infirme par conséquent le jugement sur le chef de l'expulsion et, statuant à nouveau, y fait droit tout en le confirmant pour le surplus.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم رشيد (س.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 20/12/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 4941 بتاريخ 11/05/2021 في الملف عدد 12194/8219/2021 و القاضي في منطوقه :

في الشكل: بقبول الطلب .

في الموضوع: الحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعية مبلغ 1815,00 درهم الذي يمثل الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح شهر يناير الى متم مارس 2022 و تعويض قدره 1000 درهم مع النفاذ المعجل وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

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

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن رشيد (س.) تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 07/12/2022 يعرض فيه ان المدعى عليه يكتري من المدعي المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] البيضاء بمشاهدة قدرها 605,00 درهم ، غير ان المدعى عليه توقف عن اداء واجبات الكراء منذ فاتح شهر يناير 2021 الى غاية 3132022 و عن واجبات النظافة عن المدة منذ فاتح شهر يونيو 2011 الى غاية 3132022 اي ما مجموعه 16.770,05 درهم مما قرر معه العارض انذاره بالاداء و الافراغ بقي بدون جدوى ، لذلك يلتمس الحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ للمدعى عليه و الحكم على المدعى عليه بادائه لفائدة المدعي مبلغ 16.770,05 درهم عن واجبات الكراء و واجبات النظافة و الحكم بافراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] عين السبع الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم مع الفوائد القانونية من 0112021 و تعويض عن الضرر قدره 6000 درهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر، و عزز الملف بتوصيل كراء و شهادة الملكية و انذار مع محضر تبليغه .

و بناء على جواب المدعى عليه الذي دفع فيه بضرورة انذار المدعي بإصلاح المسطرة تحت طائلة الحكم بعدم القبول و ان العارض داب منذ سنة 2017 على اداء الواجبات الكرائية نهاية كل سنة بناء على رغبة المدعي الذي اشعره بانه يفضل ذلك عوض تسلمها كل شهر نظرا لضالة مبلغ الكراء المحدد في 605 درهم حسب زعمه رففته صورة لوصول الكراء المتعلق سنة 2017 مؤرخ في 2017/12/20 بالإضافة الى الشيك الحامل المبلغ 7260 درهم الوجبات الكرائية لسنة 2017 وكذا صورة لوصول الكراء المتعلق سنة 2018 مؤرخ في 2018/12/27 يؤكد تسلمه شيك يحمل مبلغ 7260 درهم لسنة 2018 وكذا صورة لوصول الكراء المتعلق بسنة 2019 مؤرخ في 2020/1/7 وحيث أن المدعي كان يتسلم منه المبالغ نهاية كل سنة كما تم الاتفاق على ذلك وحيث انه لما وصل الوقت الذي يسلمه فيه المبالغ الكرائية عند اقتراب نهاية سنة 2021 بعث اليه بشيك يحمل مبلغ 7260 درهم عن المدة من 0112021 الى 31122021 الذي رفض تسلمه المدعي ليضطر العارض الى وضع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة ، و حيث ان العارض في نزاع مع مسير المحل العربي (.1) الذي رفض تسليمه نصيه من الأرباح كما رفض مغادرة المحل ولقد سبق ان تقدم في مواجهته بدعوى من اجل احتلال المحل وشكاية وهناك دعوى راجعة حاليا بالمحكمة التجارية رففته نسخة حكم ونسخة من الشكاية ونسخة من الاستدعاء لتلك شك في وجود

مناورة بين المدعي والمسير خصوصا ان هذا الأخير سبق أن صرح العارض انه هو الذي سيكون سببا في افراغه من هذا المحل. وحيث ان ذلك دفع بالعارض ان يقوم بمعاينة لمعرفة ان كان المسير العربي (أ.) توصل باي استدعاء او اي اذار او اي رسالة من طرف المفوض القضائي باسم حسن (أ.) قادمة من المدعي رشد (س.) او تفاعه وحيث أن المفوض القضائي مصطفى (خ.) انتقل بتاريخ 2022/1/17 الى المحلية المحل موضوع النزاع وعين قيام العربي (أ.) مسير المحل بتسليم محمد (ف.) الموكل من طرف العارض استدعاء مرفق بمقال رام الى المصادقة على الاذار بالافراغ مصدره المحكمة التجارية بالدار البيضاء ملف رقم 2021/8219/12194 وصرح بانه لم يتوصل باي تبليغ اخر سواء كان اذار أو رسالة واكد انه توصل بالاستدعاء المرفق بالمقال فقط دون غيره رفقته محضر معاينة يؤكد ذلك وحيث حسب ما جاء بمحضر المعاينة التي انجزها العارض بواسطة المفوض القضائي مصطفى (خ.) فان العربي (أ.) ينفي نفيًا قاطعا أن يكون قد تسلم اي اذار او اي رسالة وان ما تسلمه هو الاستدعاء المرفق بالمقال فقط وحيث أن هذا يؤثر كثير من الشك في شخص من تسلم الاذار ويجعل محضر التبليغ مشكوك في مصداقيته. وحيث أن العارض في جميع الأحوال لم يتوصل باي اذار ولا علم له به كما أن علمه بملف النازلة جاء عن طريق الصدفة وبسبب قيامه باجراء معاينة بتاريخ 2022/1/17 لولاها ما كان العربي (أ.) الذي توصل بالاستدعاء والمقال منذ 2022/1/14 ليسلمه له ولضل يحتفظ به ليفوت عليه فرصة الدفاع عن حقوقه كما فعل بالنسبة للانذار ان كان هو فعلا من تسلمه لانه نفي نفيًا قاطعا أن يكون قد توصل باي رسالة او اي اذار نيابة عن العارض. وحيث يتعين القول بان التبليغ الذي وقع في النازلة غير قائم وان الدفع بعدم توصل العارض بالانذار في محله والقول بالتالي ببطان التبليغ والحكم تبعا لذلك بعدم قبول الطلب. فيما يتعلق بالجواب حيث يزعم رشيد (س.) ان مبلغ السومة الكرائية قدره 605 درهم غير شاملة للنظافة لذا فانه يطالب بالاضافة الى الواجبات الكرائية بواجبات النظافة . وحيث يزعم رشيد (س.) أن مبلغ السومة الكرائية قدره 605 درهم غير شاملة للنظافة لذا د يطالب بالاضافة الى الواجبات الكرائية بواجبات النظافة 2021/1/1 الى 2021/12/31 بواسطة محمد (ف.) الذي يكلفه دائما بهذه المهمة الا ان المدعي ضل يماطله ويسوفه رافضا تسلمه. وحيث امام رفضه تسلم الشيك اضطر العارض ان يبعث له برسالة مرفقة بشيك يحمل مبلغ الواجبات الكرائية عن طريق مفوض قضائي الا انه رفض تسلم الرسالة المرفقة بالشيك بعد أن اطلع على مضمونها زاعما أن هناك دعوى راتجة بالمحكمة رفقة محضر الرفض بالتوصل بالرسالة وحيث قام العارض بعد ذلك بتاريخ 2021/12/31 باستصدار امر باجراء عرض عيني ملف المقالات المختلفة عدد: 21/1109/30273 وتوجه المفوض القضائي الى المدعي يعرض عليه مرة ثانية ومن جديد الواجبات الكرائية ورغم تردد المفوض القضائي على محله مرتين ووجد مستخدمه بوشعيب (ج.) فان هذا الأخير كان يصرح له بان المعني بالأمر غير موجود متجنبًا تسلم الواجبات الكرائية وحيث امام هذا الوضع اضطر العارض الى وضع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة رهن اشارة المدعي رفقة وصل رقم [رقم الوصل] حساب رقم [رقم الحساب] ملف عدد 2021/1109/30237: يحمل مبلغ 7260 درهم الواجبات الكرائية للشهور من 2021/1/1 الى متم . 2021/12/31 وحيث أن العارض لما وضع المبالغ بصندوق المحكمة ارتاب لامر المدعي الذي رفض تسلم الواجبات الكرائية زاعما أن هنالك دعوى راتجة بالمحكمة رغم انه داب على تسلمها رغم وجود دعوى المطالبة بالافراغ للاستعمال الشخصي التي صدر فيها حكم ابتدائي قضى له باسترجاع المحل مقابل اعطاء تا و تعويض للعارض رفقته صورة للحكم الابتدائي حيث خلافا لما يزعم فان السومة الكرائية شاملة لضريبة النظافة نك ان المالك السابق سبق وان طالب قضائيا بالزيادة في السومة الكرائية فبعد ان كان العارض يؤدي مبلغ 490,82 درهم صدر قرار قضى برفع السومة الكرائية الى مبلغ 550 درهم رفقته صورة للقرار عدد: 2005/3799 الصادر بتاريخ: 2005/10/25 ملف 2004/64 القاضي برفع السومة وحيث ان المالك السابق كان يسلم للعارض توصيل مفصل يحدد السومة الكرائية في مبلغ 550 درهم وضريبة النظافة في مبلغ 55 درهم ليكون المجموع 605 درهم وحيث أن المدعي كان على علم بكون السومة الكرائية شاملة لضريبة النظافة بحكم انه هو من كان مكلفا من طرف المالك السابق بقبض الأكرية من مكثري هذا العقار بمن فيهم العارض قبل أن يصبح مالك هذا المحل وهو الذي كان يسلمهم للتواصل الكرائية انذلك فانه ورغم ذلك أصبح يعتمد الاشارة في التواصل الى الوجبة الكرائية دون الاشارة الى الضريبة التي كان يشير اليها المالك السابق ليطالب بها المكثرين من جديد كما فعل في هذه النازلة وحيث يتعين والحالة هذه رفض طلبه المتعلق بضريبة النظافة لكون السومة الكرائية الحالية شاملة لها. وحيث انه تقدم بطلب اضافي يطالب فيه بالواجبات الكرائية عن المدة المتراوحة بين 2021/11/1 الى 2022/1/31 بالاضافة الى ضريبة النظافة وحيث أن العارض سبق وان اودع بصندوق المحكمة المبالغ الكرائية المتعلقة بالشهور من فاتح يناير 2021 منم دجنبر 2021 فانه لم يبق بزمته الا شهر يناير 2022 وانه يطالب المدعي بالقدوم اليه ليس لتسلم شهر يناير 2022 فقط بل لتسلم حتى الواجبات المترتبة عن الشهور التي تليه حسب السومة الكرائية المحددة في مبلغ 605

درهم لكونها شاملة لضريبة النظافة. وحيث أن العارض منذ أزيد من أربعين سنة وهو يكتري هذا المحل ولم يسبق له قط أن توقف عن أداء الواجبات الكرائية وانه منذ أصبح المدعي مالكا لهذا المحل وهو يقوم بجميع المناورات من أجل افراغه منه، ورغم أنه صدر حكم قضى له باسترجاع المحل مقابل تعويض فانه لازال يبحث عن اي وسيلة من أجل حرمان العارض من محله ومن التعويض. ملتصا بالحكم برفض الطلب ومدليا بمجموعة من الوثائق .

وبناء على تبادل الردود بين الطرفين

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

## اسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أنه يتجلى من الحكم المستأنف خرق القاضي التجاري فيه عدة مقتضيات قانونية منها ما نص عليها قانون الإلتزامات و العقود و مدونة التجارة ، وعلى الخصوص القانون رقم 16 الصادر بتاريخ 2016/07/18 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للإستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ومنها مانص عليه قانون المسطرة المدنية بخصوص التبليغ في فصول من 37 إلى 39 منه مما يستوجب و سيؤدي بمحكمة الإستئناف التجارية إلى إلغاء الحكم المستأنف بخصوص إغفال القاضي التجاري اعتبار المحل مشترك، وأن الشركاء أطراف في الدعوى وأن الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب لما اعتبر بأن المحل المكترى يعود فقط إلى أحد الشركاء حسن (أ) ، خلافا لما تحمله توصيل الكراء والإنتذار الموجه إليهم وغير ذلك من وسائل الإثبات التي عزز بها العارض دعواه وأن هذه الدعوى موجهة ضد (أ) و من معه ، وأن وسائل إثبات توجيه العارض دعواه في مواجهة (أ) و من معه تتجلى في ما يلي أن التواصيل التي كان يتسلمها أحد الورثة و هو حسن (أ) من " شركة س. التي باعت للعارض المحل التجاري المكري موضوع النزاع تحمل عبارة "السيد (أ) و من معه " Locataire Adarab et Consorts واستمر العارض في توصله بالكراء من نفس أحد الورثة حسن (أ) ، و يسلمه التواصيل " تحمل نفس العبارة "السيد (أ) و من معه " Locataire Adarab et Consorts " وإقرار حسن (أ) القضائي بأنه ورث ومن معه الورثة الآخرين عن والده المحل المكترى، موضوع النزاع في تقرير الخبرة التي أنجزها الخبير [السيد ادردب] في الملف المفتوح أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 2016/8206/3428 أقر نفس الوارث حسن (أ) بأن المحل ي موضوع النزاع ليس له وحده بل خلفه والده لورثته و بالتالي فهو شريك فيه مع هؤلاء الورثة ، كما هو ثابت من تصريحه في هذا التقرير تصريح حسن (أ) وصرح حسن (أ) بأن المحل اكتراه والده المرحوم منذ 1955 و أنه بعدو سنة 1983 تولى هو نيابة عن باقي الورثة كما هو ثابت في توصيل الكراء و الرخصة عدد 91487 في إسم ورثة أحمد (أ) ، والتي تمت آنذاك مع شركة س. " التي أصبحت تحمل اسم " س. " التي ظلت تتوصل بالسومات الكرائية بطريقة منتظمة وفي شهر يوليوز 2011 قامت هذه الأخيرة ببيعه لـ رشيد (س) في ظروف غامضة وإقرار الوارث حسن (أ) قضائي يعتبره القانون سيد الأدلة لما أورده على رأس وسائل الإثبات التي نص عليها 404 من ل . ل . ع . وأن حسن (أ) ورث بجانب الورثة الآخرين المحل المكترى من طرف مورثهم على كل حال ف حسن (أ) سواء أن تم اعتباره المكتري لوحده ( مع أن الأمر ليس كذلك ) للمحل المتنازع في شأنه أو بصفته من بين الورثة الشركاء المكترين لهذه المحل فإنه طرف في دعوى الأداء الإفراغ التي تقدم بها العارض و صدر فيها الحكم المستأنف و المعروف موضوع الطعن فيه بالإستئناف أمام هذه المحكمة واعتبارا بأن حسن (أ) و من المكترى و المتنازع في شأنه وبما أن العربي المستخدم لدى هؤلاء بهذا المحل توصل بالإنتذار من معه شركاء مكترون بحكم الإرث للمحل التجاري الموجه إليهم من العارض فأنهم يعتبرون بأنهم توصلوا بواسطة مستخدمهم بهذا المحل العربي (أ) بالإنتذار الذي يستند عليه العارض في هذه الدعوى و يسري أثره على حسن (أ) و كذلك على الورثة الآخرين ، تمشيا مع اجتهاد محكمة النقض في العديد من قراراتها التي اعتبرت فيها بأن عدم ذكر أسماء جميع الورثة لا يترتب عنه البطلان منها القرار عدد 470 الصادر بتاريخ 2012/05/03 في الملف التجاري عدد 2011/02/03/720 المنشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 140 صفحة 210 والقرار عدد 470 الصادر بتاريخ 1981/11/09 في الملف التجاري عدد 1981/ 752 و سارت المحاكم الأخرى الابتدائي والإستئنافية في هذا الإتجاه معتبرة توصل أحد الورثة عنهم بجعله نافذا في مواجهة الجميع والذي كرسه في قرارها منها القرار عدد 470 الصادر بتاريخ 2012/05/03 في الملف التجاري عدد 2011/03/720 . مجلة المحاكم المغربية عدد 140 صفحة 210 كما سارت المحاكم الأخرى في هذا الإتجاه منها محكمة الدار البيضاء

في قرارها عدد 2006/461 الصادر 2007/04/19 في الملف عدد 2006 4/75 إذن فعلى كل حال في نازلة الحال إن الإنذار المذكور يسري مفعوله على المدعى عليه حسن (أ.) شخصيا و من معه من الورثة الآخرين كما ذهب إلى ذلك الإجتهد القضائي المتواتر كما سبقت الإشارة إلى ذلك دعوى الأداء والإفراغ مرفوعة ضد (أ.) و من معه طبقا للقانون و تمشيا مع الواقع وعلى أساس الإنذار الموجه لـ (أ.) و شركاءه معه تقدم العارض طبقا للقانون بدعوى الأداء والإفراغ ضد هؤلاء الذين توصلوا بالإنذار وبخصوص تبليغ الإنذار للورثة المكريين فإن الإنذار قانوني ما دام توجيهه إلى حسن (أ.) و شركاءه معه ، ولو أنه لم يرد في هذا الإنذار أسماء كل الورثة فإنه قانوني و يحدث آثاره القانونية في مواجهتهم جميعا استنادا على ما يلي الفصل 137 الفقرة 2 من ق . م . م ينص على أنه يمكن أن يقع هذا التبليغ على الورثة وممثلهم القانونيين جماعيا دون التنصيص على أسماءهم وتطبيق الإجتهد القضائي المتواتر لمقتضى الفصل 137 الفقرة 2 من ق . م . م ، بسريان اثار القانونية على الشركاء المكريين في حالة تعدد الشركاء المكريين طبق الإجتهد القضائي المتواتر مقتضيات هذا الفصل بسريان اثار القانونية الناتجة عن توصل أحدهم بإجراء لا يحمل أسماء هؤلاء ، كما ما هو في نازلة الحال . ذلك ففي نازلة الحال لئن لم يمكن ويشعر المكثرون الشركاء الورثة المالك القديم البائع للمحل المتنازع فيه " شركة س. " ولا العارض المشتري لهذا المحل، من عدة الإثبات للكشف عن أسماءهم، وجه لهم العارض بالمحل التجاري المكري لهم الإنذار بالأداء والإفراغ الذي توصل به المستخدم لديهم العربي (أ.) و بالتالي فعلى كل حال يعتبر هذا الإنذار قانوني و يحدث آثاره القانونية وأن ما يثبت ذلك ما ضمن في محضر تبليغ هذا الإنذار بتاريخ 2021/11/16 ، المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الغني (ب.) وفي هذا الاتجاه اكدت هذه المحكمة في قرارها عدد 461 الصادر بتاريخ 2007/04/19 عدد 461 ملف تجاري 2016/74 وبخصوص التوصل بالإنذار من طرف العربي (أ.) أجبر المكثرين بمحلهم التجاري المتنازع فيه، وليس بمسيره رغم الحجج المقدمة من طرف العارض لإثبات أن الشخص العربي (أ.) الذي توصل بالإنذار والإفراغ أجبر بالمحل التجاري موضوع النزاع ، ورغم تأكيد الطرف المدعى عليه المكثري بإقراره القضائي صفة الأجير للشخص المذكور العربي (أ.) بهذه الصفة أخفق القاضي الابتدائي عندما اعتبر أن العربي (أ.) مسيرا للمحل التجاري المتنازع فيه مستندا على الحكم عدد 5375 الصادر بين طرفيه العربي (أ.) و حسن (أ.) ولا يواجه به العارض لأنه ليس طرفا فيه ما يثبت أن العربي (أ.) اجبر لدى المكثريين لهم تجاري المتنازع فيه وأن ما يثبت أن العربي (أ.) اجبر لدى الطرف المكثري بمحلهم التجاري المتنازع فيه و ليس بمسيره عندما تم تبليغه بالإنذار بالأداء و الإفراغ الموجه لمكثريه ما سيتم بسطه فيما يلي محضر تبليغ الإنذار بالأداء والإفراغ الموجه للطرف المكثري بتاريخ 2021/11/16 المنجز من طرف المفوض القضائي عبدالغني (ب.) جاء فيه يتجلى من محضر تبليغ الإنذار المنجز بتاريخ 2021/11/16 من طرف المفوض القضائي عبدالغني (ب.) بأنه بتاريخ 2011/11/16 تم تبليغ الإنذار بالأداء و الإفراغ العربي (أ.) لمستخدم المكثريين حسن (أ.) ومن معه الذي تسلمه و وقع عليه إذ جاء ذلك في المحضر المذكور ما يلي بمقتضاه انتقلت يوم 2016/11/16 إلى العنوان الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء فوجدت هناك العربي (أ.) المستخدم لدى المعنيين بالأمر حسن (أ.) ومن معه بالمحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه فأطلعت على صفتي و عرفته بموضوع مهمتي ثم سلمته الإنذار الموجه إلى حسن (أ.) ومن معه من طرف رشيد (س.) و وقع على نظيره وبخصوص الإقرار القضائي الصادر عن يقر فيه بصفة الأجير لـ العربي (أ.) الذي توصل عن مشغله بالإنذار مما يرتب الجزاء القانوني إزاء هذا الأخير في الدعوى التي صدر فيها الحكم عد 3514 الصادر بتاريخ 2016 03 29 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2016/82063428 أدلى بنفسه أحد المكثريين للمحل التجاري المتنازع فيه حسن (أ.) بمحضر أنجزه المفوض القضائي بشرى (ص.) بتاريخ 2016/06/02 تنفيذا للأمر الصادر في ملف المختلفات عدد 2016/4/14235 الذي استصدره أحد المكثريين حسن (أ.) بتاريخ 2016/05/26 وأن صفة العربي (أ.) أجيرا عند الطرف المكثري ثابتة من خلال التصريح القضائي الذي أدلى به هذا الأخير في محضر أنجز بناء على أمر قضائي استصدره بنفسه، وأدلى به في دعوى يواجه فيها العارض ( الملف عدد 2016/8206 /3428 ) إذن فثبوت الصفة الأجير لـ العربي (أ.) يؤكدنا من جهة هذا التصريح القضائي للطرف المكثري ومن جهة أخرى أن هذا الإقرار للخصم يعتبر سيد الأدلة، لما وضعه الفصل 404 من ق . ل . ع على راس وسائل الإثبات ومن جهة ثالثة إن ما يثبت هذه الصفة المبدأ القانوني الراسخ بأن : أدلى من بحجة فهو قائل بها ومن جهة أخيرة ، فاعتبارا بأن هذا الأقرار وقع في مسطرة قضائية صدر فيها حكم الذي يعتبر حجة للوقائع التي تثبتتها طبقا للفصل 418 من ق . ل . ع ما ينفي عن العربي (أ.) صفة المسير لمحل المكثريين التجاري المتنازع فيه بعدم توفره على الشروط القانونية المتعلقة بالتسيير في نازلة الحال اعتبر الحكم المستأنف خاطئا بأن الأمر يتعلق بالتسيير الحر لكن التسيير الحر نظم القانون في مدونة التجارة إذ أن المشرع سن فيها الشروط التالية العديدة بخصوص التسيير الحر فنص في الباب 05 التسيير الحر من مدونة التجارة على ما يلي وجوب وجود عقد

التسيير الفصل 152 الفقرة 1 من مدونة التجارة جاء فيه يخضع للأحكام التالية بالرغم من كل شرط مخالف كل عقد يوافق بمقتضاه مالك الأصل التجاري أو مستغله على كرائه كالا أو بعضا لمسير يستغله تحت مسؤوليته ويتجلى من المقتضى القانوني بأن التسيير لا يمكن أن ينشأ إلا بعقد مكتوب وهو ما ينتفي في نازلة الحال وحول شروط نشر عقد التسيير الفصل 153 الفقرة 2 و 3 من مدونة التجارة جاء فيه عقد التسيير الحر في أجل 15 يوما من تاريخه على شكل مستخرج في الجريدة الرسمية و في جريدة مخول لها نشر الإعلانات القانونية والفصل 153 الفقرة 2 و 3 من مدونة التجارة جاء فيه يخضع انتهاء التسيير الحر الإجراءات الشهر ذاتها وما دام أن القانون يشترط نشر عقد التسيير الحر و يخضعه لأجل محدد لنشره لأنه يتعلق بمعاملات مع الغير تترتب عنه مسؤولية كل من المكري للأصل التجاري ، و المسير الحر فيجب أن يكون بالضرورة مكتوبا وهو ما ينتفي كذلك في نازلة الحال شرط توفر المسير الحر على صفة التاجر وعلى رقم سجله التجاري الفصل 153 الفقرة 1 من مدونة التجارة جاء فيه يكتسب المسير الحر صفة التاجر و يخضع لجميع الإلتزامات التي تخولها هذه الصفة فبالنظر لوضع المسير الحر و ما يمكن أن يترتب عن مسؤوليته إزاء الغير الذي يتعامل مع الأصل التجاري الذي يسيره المسير الحر و ما ينشأ لفائدة الغير من حقوق على المحل الموجود به هذا الأصل التجاري كالمستأنف عليهم المكريين للمحل ارتأى المشرع أن يفرض على المسير للأصل التجاري توفره على صفة التاجر الفصل 154 الفقرة 1 من مدونة التجارة جاء فيه يجب على المسير الحر أن يذكر في الأوراق المتعلقة بنشاطه التجاري وكذا المستندات الموقعة من طرفه لهذه الغاية أو بإسمه رقم تسجيله بالسجل التجاري و موقع المحكمة التي سجل فيها وصفته كمسير حر للأصل ويعاقب بغرامة من 2000 100000 درهم كل من خالف أحكام الفقرة السابقة عند تفحص الوضعية التي تخص الأصل التجاري في نازلة الحال ، يتبين أن العربي (أ) ليس بالمسير الحر لهذا لأصل التجاري ، لأنه يفتقد لشروطه القانونية التي بينها العارض فيما سبق و بأنه أجبر لدى المكترين بهذا المحل التجاري و بالتالي يكون الحكم المستأنف قد أخطأ و لم يصادف الصواب لما اعتبر أن العربي (أ) مسيرا حرا ، دون أن يثبت المستأنف عليهم توفر هذا الأخير على صفة المسير الحر للأصل التجاري موضوع النزاع بل أكثر من هذا من أن القاضي التجاري كال بمكيالين لأنه يتجلى تناقض الحكم المستأنف في أنه أجاز قبول صفة المسير الحر دون تطبيقه لمقتضيات مدونة التجارة التي تشترط وجود عقد التسيير الحر الذي لا يمكن إثباته إلا وفق هذه المقتضيات التي تملئ شروط تواجده من كتابة و نشر و أجل و استبعاد هذا الحكم المستأنف صفة الأجير لـ العربي (أ) التي أقر بها هذا الأخير في قانوني لما توصل بالإفراغ والإفراغ ، كما أقر بها أحد المكريين المستأنف عليهم حسن (أ) وبخصوص توصل المكترين بواسطة أجيرهم بالمحل المتنازع فيه قانوني ينص الفصل 38 من ق. م . م على أنه يسلم الاستدعاء تسليمًا صحيحًا إلى الشخص نفسه أو في موطنه إلى أقاربه أو خدمه أو لكل شخص آخر يسكن معه ويتجلى من محضر تبليغ الإنذار المنجز بتاريخ 2011/11/16 من طرف المفوض القضائي عبد الغني (ب) بأنه بتاريخ 2011/11/16 تم تبليغ الإنذار بالأداء و الإفراغ العربي (أ) لمستخدم المكترين حسن (أ) ومن معه الذي تسلمه و وقع عليه ، إذ جاء ذلك في المحضر المذكور ما يلي بمقتضاه انتقلت يوم 2016/11/16 إلى العنوان الكائن بالرقم 35 زنقة عبدالرحمان الصحراوي الدار البيضاء فوجدت هناك العربي (أ) المستخدم لدى المعنيين بالأمر حسن (أ) ومن معه بالمحل التجاري الكائن بالعنوان أعلاه فأطلعت على صفتي و عرفته بموضوع مهمتي ثم سلمته أذار الموجه إلى حسن (أ) ومن معه من طرف رشيد (س) و وقع على نظيره و ينص الفصل 516 من ق. م . م على أنه توجه الاستدعاءات والتبليغات وأوراق الإطلاع والإذارات والإخطارات والتنبيهات المتعلقة بفاقدي الأهلية والشركات والجمعيات و كل الأشخاص الاعتباريين الآخرين إلى ممثليهم القانونيين بصفتهم هذه إذا ما اعتبرنا أن الأمر يتعلق بشركة و يخضع تبليغها لمقتضيات الفصل 516 من ق. م . م فإن الإجتهد القضائي المتواتر اعتبر أنها تبلغ بواسطة أجير لها، كما أكد ذلك المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا ) في العديد من قراراته إلى أنه يجوز التبليغ إلى الشخص الاعتباري بواسطة أي شخص يعمل معه ولو حارس الشركة أو أي عامل تابع لها ، وهو ما كرسه في قرار صادر عنه تحت عدد 95 بتاريخ 1997/02/28 ، والذي ورد فيه أن تسليم الطي لاحد مستخدمي الشركة موجه فيه التبليغ إلى مدير الشركة بصفته الممثل القانوني لها ثم بصفة قانونية طبقا لمقتضيات الفصلين 516 و 38 من ق.م. م لوجود علاقة تبعية « » للمستخدم بالنسبة لمدير الشركة كمثل قانوني وبخصوص عدم إثبات الطرف المكترتي أداءه للعارض واجب النظافة الملزم بها قانونا دفع المكترتي بزعمه بأن الواجب الكرائي شامل لواجب النظافة المرحلة الإبتدائية دفع الطرف المكترتي بأنه كان يؤدي واجب النظافة للعارض المكري زاعما بأن السومة الكرائية شاملة لها كما أورد ذلك في الصفحة 02 من مذكرته التي أدلى بها بجلسة 2022/03/16 في الملف الحالي لما أورد فيها ما يلي وأن المحل يكتريه العارض فقط دون غيره كما أن السومة الكرائية شاملة للنظافة مما يكون الإنذار معه معيبا شكلا وتكون معه الدعوى الحالية بالتبعية باطلة ويتعين الحكم بعدم قبولها شكلا وفي المرحلة الإبتدائية يزعم

المدعى عليه المكتري حسن (أ.) في الصفحة 04 من مذكرته التي أدلى بها بجلسته 2022/03/16 ، في الملف لما أورد فيها ما يلي أن المدعى كان على علم بكون السومة الكرائية شاملة لضريبة النظافة أصبح يتعمد الإشارة في التواصيل إلى الوجيبة الكرائية دون الإشارة إلى الضريبة التي كان يشي إليها المالك السابق ليطالب بها المكترين من جديد، كما فعل في النازلة لكن العارض يجب على هذا الدفع الواهي بما يلي لم يثبت المدعى عليه ادعاءه بخصوص شمول الوجيبة الكرائية لضريبة النظافة و الإشارة التواصيل الكرائية فإذا كان الأمر كما بزعمه الطرف المكتري على أن الوجيبة الكرائية تتضمن وتشمّل ضريبة طافة فلماذا كان يقبل التواصيل من العارض دون تضمينها ضريبة النظافة و لم يطالب العارض بتضمين ذلك في التواصيل و يتخذ الإجراءات القانونية في هذا الشأن ببعث إنذار للعارض المكري و بإقامة دعوى قضائية ؟ جواب العارض وجوب تحمل واجب النظافة و عدم إثباته لأدائها وأن العارض يجب الطرف المكتري بخصوص عدم أدائه واجب النظافة عن المحل الذي يكتريه من العارض بما يلي أن واجب النظافة يتحملة المكتري ، لأنه هو المستعمل لهذه الخدمة التي تقوم به السلطات البلدية من جمع الأزبال والنفايات و تنظيف الشارع و غير ذلك من الخدمات التي يستفيد منها مستعمليها وبالخصوص السكان و مستعملي المحلات التجارية منهم مكتريها وبالتالي فواجب النظافة مفروض على المكتري مادام لم يثبت أدائها للمكري ليسلمها هذا الأخير بدوره للسلطات المحلية باعتبارها ضريبة النظافة واعتباره وسيطا بين المكتري و السلطة البلدية ومودع لديه أما الإجتهد القضائي فتواتر في الحكم على المكتري بأدائه واجب النظافة للمكري ما لم يثبت أنه يؤديه لهذا الأخير مع الإشارة إلى تسديد مبلغه المحدد قانونا في %10% في التواصيل الكرائية و يبقى واجب النظافة على عاتق المكتري ما لم يؤديه للمكري أو يعرض أداءه عليه لما ينذر هذا الأخير بأدائه تحت طائلة اعتباره ماطلاً في أدائه كما هو في نازلة الحال و ما سار عليه الإجتهد القضائي المتواتر كما أكدت ذلك محكمة النقض في قرارها عدد 863 الصادر بتاريخ 2012/09/27 ملف تجاري 2012/03/02/649 منشور م م م عدد 141 ص 216 ، ملتصقا بقبول استئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم التجاري عدد 4941 الصادر بتاريخ 2021/05/11 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 12194/8216/2016 في أداء الواجبات الكرائية و واجب النظافة الحكم على المكترين المدعى عليهم حسن (أ.) و من معه بأدائهم للعارض الواجبات الكرائية و واجبات النظافة موضوع الإنذار والحكم على المكترين المستأنف عليهم حسن (أ.) و من معه بأدائهم للعارض الواجبات الكرائية و واجبات النظافة موضوع الإنذار والحكم على المكترين المستأنف حسن (أ.) و من معه بالفوائد القانونية بالنسبة لواجبات ضريبة النظافة منذ 2011/07/01 إلى يوم التنفيذ مع الحكم على المكترين المستأنف حسن (أ.) و من معه بالفوائد القانونية بالنسبة لواجبات ضريبة النظافة منذ 2011/07/01 إلى يوم والحكم على المكترين المستأنف عليهم حسن (أ.) و من معه بأدائهم للعارض تعويضا بمبلغ 00، 6000 درهم في الإفراغ الحكم بالمصادقة على الإنذار بإفراغ المكترين المستأنف عليهم حسن (أ.) و من معه و من يقوم مقامهم من المحل الكائن بالدار البيضاء بـ [العنوان] وذلك من جميع مرافقه تحت طائلة غرامة تهديدية بمبلغ 00 ، 1000 درهم عن كل يوم تأخير مع الحكم باللجوء إلى القوة العمومة إن اقتضى الحال مع تحميل المكترين المستأنف عليهم حسن (أ.) و من معه كل الصوائر .

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم وصورة شمسية من الإنذار بالأداء و الإفراغ المبلغ للطرف المكتري وصورة شمسية من محضر تبليغ الإنذار بالأداء و الإفراغ المبلغ للطرف المكتري و صورة شمسية من شهادة التسليم المتعلقة بتبليغ الإنذار بالأداء و الإفراغ للطرف المكتري وتوصيل الكراء الصادر عن بائعة المحل للعارض " شركة ت.س. " وتوصيل الكراء الصادر عن العارض المشتري للمحل المذكور ومحضر المعاينة المنجز بتاريخ من طرف المفوض القضائي بشرى (ص.) و الذي يقر فيه حسن (أ.) أحد المستأنف عليهم بأن العربي (أ.) مستخدم لدى المستأنف عليهم .

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسته 14/03/2023 التي جاء فيها أنه سبق أيضا خلال المرحلة الابتدائية أن تقدم بطلبه في مواجهة حسن (أ.) ومن معه وانذرته المحكمة بإصلاح المسطرة فقام بجلسته 2022/1/26 بالادلاء بمذكرة يقوم فيها باصلاح المسطرة، هذه المذكرة التي عوض الإشارة الى اسم العارض كمدعى عليه اشار الى اسم عبد الحق (ب.) وتم انذاره مرة اخرى باصلاح المسطرة وادلى بجلسته 2022/3/3 بمذكرة مع اصلاح المسطرة يشير فيها الى كونه يوجه دعواه في مواجهة العارض وأنه يعيب على الحكم الابتدائي كونه اعتبر المحل موضوع النزاع يعود للعارض فقط خلافا لما تحمله تواصيل الكراء والاذنار وغير ذلك من وسائل الاتبات حسب زعمه ورغم انه قام باصلاح المسطرة ووجه دعواه في مواجهة العارض فانه يعيب على الحكم المستأنف كونه صدر في مواجهة العارض فقط ورغم كل ما قيل اعلاه فانه لازال يتمسك بكونه يتقدم باستئنافه في مواجهة العارض ومن معه مما يتعين معه

الحكم بعدم قبول استئنافه مع تحميله الصائر وأن المستأنف لم يات باي عنصر جديد يستحق المناقشة وانما اكتفى باعادة ما سبق وان اثاره خلال المرحلة الابتدائية وأن الحكم الابتدائي اجاب على جميع هذه الدفوعات ولم ياخذها بعين الاعتبار لعدم جديتها ولعدم استنادها على اي اساس من الواقع والقانون ، ملتصقا أساسا الحكم بعدم قبول الاستئناف مع تحميل المستأنف الصائر شكلا واحتياطيا موضوعا تأييد الحكم الابتدائي مع تحميل المستأنف الصائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 14/3/2023 حضرها نائبا الطرفين فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 18/4/2023

## محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه.

وحيث انه حسب الثابت من وثائق الملف سيما تقرير الخبرة الحضورية القضائية المنجزة من قبل الخبير [السيد محمد ادريب] بمناسبة الحكم التمهيدي عدد 977 موضوع الملف رقم 3428/8206/2016 الصادر بتاريخ 07/9/2016 و الذي اعتمده الحكم رقم 3514 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/3/2017 موضوع الملف رقم 3428/8206/2016 ، الذي تضمن في صفحته الثانية في فقرته الأخيرة تصريحات المستأنف عليه التي تفيد ان المحل موضوع النزاع الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء اكتراه والده احمد (أ) قيد حياته منذ سنة 1955 ليحل محله هو و باقي ورثته الامر الذي يكون معه المكثرون هم حسن (أ) و من معه بصفتهم ورثة المكثري السابق .

وحيث صح ما تمسك به المستأنف بخصوص توصل الإنذار من قبل من له الصفة ، ذلك ان الإنذار بالاداء و الافراغ موضوع الدعوى الحالية توصل به المستأنف عليهم بواسطة المستخدم لديهم العربي (أ) بتاريخ 16/11/2021 في محلهم موضوع عقد الكراء مع توقيعه ، و هو تبليغ قانوني طبقا لمقتضيات الفصل 38 من قانون المسطرة المدنية بغض النظر عن طبيعة العلاقة التي تربطهم بالمذكور انفا العربي (أ) سواء اكانت عقد عمل ام عقد تسيير او غيره طالما ان الاجراء تم بمحل الشخص المعني بالتبليغ وهو العين المكراة وهذا ما سار عليه قرار محكمة النقض عدد 2/686 المؤرخ في 06/10/2022 تحت عدد 155/3/2/2020 ، هذا من جهة ، و من جهة أخرى فان الشكاية المدلى بها للاحتجاج على وجود نزاع بين المستأنف عليهم و المتوصل عنهم بالانذار العربي (أ) لا يمكن ان تطعن في صحة التبليغ اليهم ذلك ان تلك الشكاية مؤرخة في 03/12/2021 و هو تاريخ لاحق لتاريخ التوصل بالانذار في 16/11/2021 ، وما يزكي صحة تبليغ الإنذار هو محضر المعاينة المجردة المنجز بتاريخ 17/01/2021 المدلى به من قبل المستأنفين عليهم الذي يستفاد منه تواجد المسمى العربي (أ) بالمحل موضوع الافراغ ، مما يكون معه الإنذار قد تم تبليغه لذي صفة و يرتب اثاره خلافا لما سار عليه الحكم المستأنف من عدم اعتبار تبليغ الإنذار قد تم بصفة قانونية و بالتالي عدم ترتيب اثاره .

و حيث انه بتوصل المستأنف عليهم بالانذار بتاريخ 16/11/2021 ، فانهم ملزمون بأداء واجبات الكراء موضوعه داخل اجل 15 يوما من التوصل و يتعلق الامر بالمدة الممتدة من 01/01/2021 الى غاية 31/10/2021 ، الا انه و حسب الثابت من محضر رفض التوصل برسالة مرفقة بشيك المتعلق بالمدة من فاتح يناير 2021 الى متم دجنبر 2021 فانه لم يتم عرض مبالغ المدة المذكورة الا بتاريخ 20/12/2021 أي خارج الاجل الممنوح بمقتضى الإنذار فيكون المطل بذلك ثابتا في حق المستأنف عليهم و موجبا للحكم عليهم بالافراغ بدون غرامة تهديدية طالما انه توجد وسائل أخرى للتنفيذ ، و ذلك خلافا لما انتهى اليه الحكم المطعون فيه من رفض طلب الافراغ .

و حيث انه خلافا لما تمسك المستأنف فان المستأنف عليهم قد أدوا كافة المبالغ المطالب بها في الإنذار او بمقتضى المقالين الافتتاحي و الإضافي باستثناء شهر يناير من سنة 2022 الذي قضى له به الحكم المستأنف .

و حيث صح ما جاء في الحكم المستأنف من كون السومة الكرائية الشهرية شاملة لواجبات النظافة و ذلك انه في غياب عقد كتابي يحدد التزام الطرف المكثري بأداء واجبات النظافة ، فان هذه الواجبات تبقى من مشتملات الوجيبة الكرائية استنادا للمادة 5 من قانون

16.49 المنظم لعقود كراء المحلات التجارية التي نصت على أن هذه التحملات تبقى على عاتق الطرف الملزم بها صراحة في العقد ، مما يتعين معه رد السبب المتمسك به وتأييد الحكم المطعون فيه و ان بعلة أخرى .

و حيث صح ما قضى به الحكم المطعون فيه من تعويض عن التماطل و رفض لطلب الفوائد القانونية ، فالمبلغ المحكوم به يوازي قيمة الضرر اللاحق بالمستأنف جراء التأخير في أداء المبالغ المطالب بها بالنظر الى طبيعة النزاعات القائمة بين الطرفين و كذا الايداعات التي تمت .

وحيث يتعين استنادا لما سبق اعتبار الاستئناف جزئيا و الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الافراغ و الحكم من جديد بافراغ المستأنف عليهم و من يقوم مقامهم من المحل الكائن بالدار البيضاء بـ [العنوان] و ذلك من جميع مرافقه و بتأييده في الباقي .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع: باعتباره جزئيا و الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الافراغ و الحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليهم هم و من يقوم مقامهم من المحل الكائن بالدار البيضاء بـ [العنوان] و ذلك من جميع مرافقه و بتأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة .