

**La validité de la notification d'un acte est subordonnée à l'identification complète de la personne qui en refuse la réception, afin de lever toute incertitude sur son identité (CA. com. Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 60904	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2916
<b>Date de décision</b> 20230503	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/4879	<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, Refus de réception, Nullité de la notification, Notification, Loyers impayés, Identification du destinataire, Demandes additionnelles, Condamnation au paiement, Bail commercial, Annulation de l'éviction, Acte d'huissier de justice	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la validité de la sommation de payer et le montant contractuel du loyer. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'expulsion et condamné le preneur au paiement des arriérés sur la base d'un loyer mensuel hors taxes. Le preneur soulevait la nullité de la sommation pour vice de forme dans sa signification, tandis que le bailleur contestait le montant du loyer retenu, arguant que la taxe de propreté était contractuellement incluse. La cour retient que la signification de la sommation est entachée de nullité dès lors que le procès-verbal de l'huissier de justice, constatant un refus de réception, n'identifie pas de manière complète la personne ayant refusé l'acte. Faute d'une identification précise permettant de lever toute incertitude, la cour considère la sommation privée de tout effet juridique, ce qui emporte l'annulation de la condamnation à l'expulsion et au paiement de dommages-intérêts. En revanche, elle fait droit à la demande du bailleur relative au montant du loyer, relevant que le contrat de bail stipulait expressément une somme mensuelle incluant la taxe de propreté. Elle condamne en conséquence le preneur au paiement des arriérés sur la base du loyer contractuel réévalué, ainsi qu'au règlement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement est donc infirmé en ce qu'il a prononcé l'expulsion et alloué des dommages-intérêts, mais confirmé et réformé quant au montant des loyers dus.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد محمد (س.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/9/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 7138 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/6/2022 في الملف عدد 2778/8219/2022 والقاضي في الشكل عدم قبول طلب أداء مبلغ 600 درهم و قبول الباقي و في الموضوع : الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعية للمدعي مبلغ 100.000,00 درهم كواجب كراء عن المدة من غشت 2021 الى دجنبر 2021 بمشاهرة قدرها 20.000,00 درهم و مبلغ 4000,00 درهم كتعويض المطل مع شمول الحكم بالنفاد المعجل بخصوص واجبات الكراء و بإفراغها ومن يقوم مقامه او بإذنها من المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

بناء على المقال الإستئنافي المقابل مع الطعن في اجراءات التبليغ الذي تقدمت به شركة M.P.2. بواسطة نائبا المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 04/11/2022 تستأنف بمقتضاه نفس الحكم المشار اليه أعلاه.

في الشكل :

حيث بلغت المستأنفة شركة M.P.2. بالحكم المستأنف بتاريخ 19/10/2022 حسب طي التبليغ وتقدمت باستئنافها بتاريخ 4/11/2022 داخل الاجل القانوني فيكون استئنافها مقبول شكلا في حين لا دليل بالملف على تبليغ الحكم للمستأنف محمد (س.) فيكون استئنافها ايضا مقبول شكلا لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن المستأنف تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية يعرض فيه أن المدعى عليها تكتري منه المحل الكائن بعنوانها أعلاه بسومة شهرية قدرها 20.000,00 درهم يضاف اليها مبلغ 2100,00 درهم عن ضريبة النظافة غير ان هذه الأخيرة توقفت عن أداء واجبات كراء المدة من غشت 2021 الى غاية دجنبر 2021 ووجب فيها مبلغ 111.100,00 درهم بما فيه 600 درهم لم تؤديها تكملة للسومة من شتنبر 2020 الى فبراير 2021، مما حد به الى توجيه انذار اليها من اجل الأداء رفض التوصل به كان اخر محاولة بتاريخ 25/01/2022 بقي دون جدوى، لذلك يلتمس الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدته مبلغ 111.100,000 درهم عن واجبات كراء المدة المفصلة أعلاه و كذا مبلغ 10.000,00 درهم كتعويض عن التماطل و تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى و الحكم بالمصادقة على الإنذار بالافراغ لعدم أداء واجبات الكراء الذي رفض من طرف المستخدمة هاجر بتاريخ 25/01/2022 و الحكم بافراغ المدعى عليها هي و من يقوم مقامها او بامرها او باذنها من المحل التجاري ذي العلامة التجارية C.M. الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع النفاذ المعجل و الصائر، و عزز المقال بعقد كراء ، انذار و محضر رفض تسلم انذار

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

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب استئناف السيد محمد (س.) بعد عرض موجز لوقائع الدعوى ، ان المحكمة الابتدائية قضت للعارض بمبلغ 100.000,00 درهم عن واجبات كراء المحل المكروى للمدعى عليها عن الشهور غشت وشتنبر واکتوبر ونونبر ودجنبر 2021 ، وان الحكم الابتدائي جانب الصواب عندما قضى فقط بالمبلغ المحكوم به الذي 100.000,00 درهم و لم يقض بضريبة النظافة المحددة و المتفق عليها بين الطرفين، وانه بالرجوع الى عقد الكراء الرابط بين العارض و شركة M.P.2. فان المادة 4 من العقد تحدد السومة الكرائية و كيفية الأداء يتضح ان الطرفين حددا مبلغ السومة الكرائية في مبلغ 22100,00 درهم شاملة لضريبة النظافة و هذا بالتفصيل الوارد بالفقرة الموالية للفقرة الاولى من المادة 4 المنصوص عليها في عقد الكراء، وان العقد شريعة المتعاقدين وما دام ان عقد الكراء حدد مبلغ الكراء في مبلغ 22100,00 درهم في مادته الرابعة يكون هذا هو السومة الحقيقية و الفعلية التي يجب الاعتماد عليها ، وان المحكمة الابتدائية الموقرة عندما قضت بمبلغ 100.000,00 درهم عن واجبات الكراء من غشت 2021 الى دجنبر 2021 فهي بذلك اعتمدت على مبلغ 20.000,00 درهم كسومة شهرية للمحل المكروى للمدعى عليها في حين ان عقد الكراء المبرم بين الطرفين حدد السومة الحالية للمحل في 22100,00 درهم كسومة شهرية وبالتالي فإنها لم تقض بما هو متفق عليه بين الطرفين و تكون بذلك حرمت العارض من جزء السومة المتفق عليها في ضريبة النظافة ، و امام هذا الوضع يتعين ارجاع الامور الى نصابها و ذلك بتعديل الحكم الابتدائي في شقه المتعلق بواجبات الكراء المحكوم بها و ذلك برفعها من 100.000,00 درهم الى مبلغ 110500,00 درهم عن الشهور غشت و شتنبر و اکتوبر و نونبر و دجنبر 2021 على اساس سومة شهرية قدرها 22100,00 درهم ، و ان المحكمة التجارية الابتدائية لما قضت بمبلغ 4000,00 درهم كتعويض عن المظل و بذلك فقد اجحفت في حق العارض لأن هذا المبلغ المحكوم كتعويض لا يمكنه باي حال من الاحوال ان يغطي الضرر الحاصل للعارض عن مدة التوقف عن اداء واجبات الكراء و مدى تأثيره على مدخول العارض لذا يتعين تعديل التعويض المحكوم به عن المظل و رفعه من 4000,00 درهم الى 10.000,00 درهم

وبخصوص الطلب الإضافي : ان المدعى عليها شركة M.P.2. ما زالت متوقفة عن اداء واجبات كراء المحل المكروى لها الكائن بـ [العنوان] عن المدة الموالية بما هو محكوم به في الحكم الابتدائي المشار الى مراجعه أعلاه ، وانه يلتمس قبول الإستئناف شكلا وموضوعا التصريح بتأييد الحكم الابتدائي جزئيا فيما قضى به مع تعديله و ذلك برفع واجب الكراء من 100.000,00 درهم الى 110500,00 درهم عن المدة من غشت 2021 الى دجنبر 2021 على اساس سومة شهرية قدرها 22100,00 درهم و برفع التعويض المحكوم به من 4000,00 درهم الى 10.000,00 درهم وعن الطلب الإضافي قبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم على المستأنف عليها شركة M.P.2. في شخص ممثلها القانوني السيد ماهر (ع.) بأدائها للعارض مبلغ 198900,00 درهم عن واجبات الكراء من يناير 2022 الى غاية شتنبر 2022 على اساس سومة شهرية قدرها 22100,00 درهم و تعويض من التماطل في مبلغ 20.000,00 درهم مع تحميلها الصائر قرارا مشمولاً بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وارفق المقال بالحكم عدد 7138 ونسخة عقد الكراء

وجاء في أسباب استئناف شركة M.P.2. : أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به في الشكل بقبول الدعوى شكلا وذلك للإعتبارات القانونية التالية : أن المقال الإفتتاحي للدعوى الرامي الى المصادقة على إنذار بالأداء والإفراغ قد خرق مقتضيات الفصل 32 والفصل 516 و 522 من ق.م.م ذلك أن المستأنف عليه لم يوجه دعواه بالمركز الإجتماعي للشركة الوارد بشهادة السجل التجاري والكائن بديباجة مقال العارضة الذي يعتبر موطنها الحقيقي وهو نفس الأمر الذي يسري على الإنذار غير قضائي ، وان الاجتهاد القضائي قد استقر في عدة قراراته بان موطن الشركة يعد مركزها الاجتماعي الذي يجب توجيه الدعاوي والتنبيهات والانذارات وغيرها من الاجراءات القضائية ، وأن الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب فيما قضى به لوجود عدة خروقات قانونية قد شابته مسطرة تبليغ الإنذار بالأداء والإفراغ وكذا إجراءات تبليغ الإستدعاء للحضور الدعوى التي صدر بشأنها الحكم موضوع الطعن بالإستئناف وكذا مسطرة القيم كما أن الخروقات قد شابته أيضا مبدأ حق الدفاع والتقاضى على درجتين ذلك انه من حيث الطعن في إجراءات التبليغ للإنذار غير قضائي المؤرخ في 20-01-2021 موضوع محضر رفض تسلم إنذار مؤرخ في 25-01-2021 والمنجز من طرف مفوض القضائي السيد عبد الواحد (ر.) ، فإن المشرع قد نظم إجراءات التبليغ لما تحققه منه ضمانات عديدة لا تتحقق إلا به ولأن مراعاتها تعني احترام حقوقهم وحرصا على مصالح وحقوق الدفاع الأطراف وأيضا لاحترام مبدأ التواضعية وذلك لضمان حسن التقاضي في النزاع ، وأنه إذا

كان المشرع قد نظم بإختصار شديد المسطرة العامة للتبليغ وذلك في الفصول 38 و 39 من ق.م.م بخصوص تبليغ الشخص الطبيعي والذي لكي يكون التبليغ صحيحا أن يقع إلى شخص نفسه أو موطنه إلى أقاربه أو خدمه أو أي شخص سيكون معه ، ولكن المشرع قد أفرز مقتضيات خاصة في التبليغ عندما يتعلق الأمر بالشخص المعنوي الشركة ضمن مقتضيات الفصل 522 من ق.م.م، وذلك أنه بالرجوع إلى الفصل أعلاه فقد نص على ما يلي : يكون موطن شركة هو محل الذي يوجد به مركزها الإجتماعي ما لم تكن هناك مقتضيات قانونية تنص على خلاف ذلك ، وأنه حدد وجوبا مكان تبليغ الشخص المعنوي خاصة إذا كانت موطنها هو المحل الذي يوجد به مركزها الإجتماعي ما لم تكن هناك مقتضيات تنص على خلاف ذلك وأن يتم هذا التبليغ للأشخاص المؤهلين قانونا للتسليم ، وأنه بالرجوع إلى شهادة السجل التجاري للعارضة عدد : 11972 نجدها قد تضمنت أن المركز الإجتماعي للشركة هو الكائن بالعنوان التالي : [العنوان] الدار البيضاء ، و أن المستأنف عليها عندما وجهت الإنذار بالأداء والإفراغ لم توجهه بالعنوان الوارد بشهادة السجل التجاري والذي يعتبر المركز الإجتماعي للعارضة ، مما يجعل الإنذار قد خرق مقتضيات الفصل 516 و 522 من ق.م.م ويعتبر التبليغ المنجز بمقتضى المحضر بالرفض المؤرخ : 25-1-2021 باطلا غير منتج لأي اثر قانوني وهو الشيء الذي إستقر عليه الإجتهد القضائي لدى محكمة النقض من خلال القرار التالي : القرار عدد 223 بتاريخ 25/2/1997 ، وأنه بالرجوع إلى محضر رفض إنذار المنجز من طرف المفوض القضائي السيد عبد الواحد (ر.) والمؤرخ في : 25-01-2022 ، يعتبر باطلا لمخالفة الإجراءات التي حددها المشرع في الفصول 38 و 39 والفصل 516 و 522 من ق.م.م ، وذلك أنه ناهيك انه لم يوجه لمركزها الإجتماعي الوارد بشهادة السجل التجاري ولكن أيضا لكون المفوض القضائي " قد صرح بأنه إنتقل إلى العنوان [العنوان] لتبليغ الإنذار إلى السيد ماهر (ع.) مسير شركة 2 الحل chez max وصرح بكونه وجد السيدة " هاجر " بصفتها مستخدمة بشركة chez max حسب تصريحها ، فرفضت التسلم والتوقيع له على ذلك كما رفضت الإدلاء ببطاقها الوطنية ، وأنه يتضح من خلال المحضر المنجز أعلاه قد خرق مقتضيات الفصل 38 و 39 من ق.م.م كما خرق المنشور الصادر عن وزير العدل المؤرخ في : 26-10-1994 تحت عدد : 1647 حول سير التبليغ والذي أشار إلى الإخلالات التي رصدها في عملية التبليغ ومن ضمنها عدم ذكر هوية الشخص الكاملة الذي تسلم الإستدعاء وصفته ، وأن المحضر قد خرق هاته المقتضيات والتي ألزمت المفوض القضائي أن يضمن المحضر الهوية الكاملة للمبلغ له بمحل العارضة وصفته ذلك أنه إكتفى فقط بذكر اسم هاجر وهي هوية غير معلومة وتكتنفها الجهالة وتجهلها العارضة ولا تمكن المحكمة من بسط رقابتها حول صحة التبليغ من عدمه طبقا لمقتضيات المادتين 38 و 39 من ق.م.م ، وأن إغفال ذكر الهوية الكاملة يجعل التبليغ الإنذار غير قضائي أعلاه باطلا غير منتج قانونا كما اكدت ذلك مجموعة من الإجتهدات القضائية ، وأنه تبعا لذلك ونظرا لكون الإنذار غير قضائي بالأداء والإفراغ أعلاه قد خرق مقتضيات الفصل 39 من ق.م.م والتي توجب أن يضمن الهوية الكاملة للشخص الذي يدعي أنه رفض والذي تجعل هويتها وصفتها بكونها مستخدمة لدى العارضة بعد امر مزعم ، مما يتعين معه القول والحكم ببطلان الإنذار المؤرخ في 20/11/2021 مع ما يترتب عن ذلك قانونا ، وانه و تأسيسا على الخروقات القانونية أعلاه والتي وجهت في غير مركزها الإجتماعي الوارد بسجلها التجاري وأيضا لكون الإنذار قد خرق مقتضيات الفصل 39 من ق.م.م وذلك بعدم ذكر الهوية الكاملة للمبلغ له ، مما يجعل أن التبليغ تم للشخص مجهول غير معلوم ، و ان الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب فيما قضى به عندما خرق حق مبدء الدفاع و مسطرة التواجهية و ايضا مسطرة القيم ، و ان المحكمة قد خرقت احد اهم القواعد الاجرائية التي تحمي حقوق الاطراف و هي المسطرة التواجهية ذلك باحترام توجيه الدعوى من الخصم للمركز الاجتماعي للعارضة و الحرص على ان التبليغ يقيم للأشخاص المؤهلين قانونا للتسليم لكل الاستدعاءات و الانذارات و التبليغات و غيرها للممثلين القانونيين للشخص الاعتباري ، وان غاية الاجراءات تم خرقها مما اضررت لحقوق العارضة في ابراز اوجه دفاعها والتقدم بطلباتها والمنازعة في الانذار والتبليغ مما خرقت معه المحكمة مبدأ التقاضي على درجتين وخرق حق الدفاع ، وانه تبعا لذلك ستعين المحكمة ان توجيه الدعوى بشأنه خلل خلال شكلي بعدم توجيهها بالمركز الاجتماعي للعارضة وان مسطرة القيم قد تم خرقها وان المستأنف عليها لم يحترم الاجراءات المسطرية اعلاه والواردة في الفصول 377-38-39 والفصل 516 من ق.م.م سواء عند توجيهه للإنذار بأداء او الإفراغ او الاستدعاء للجلسات المحكمة، و ان العارضة لم تبلغ للحضور لجلسات الحكم وانه بعد لجوء المحكمة لمسطرة القيم فان كافة الاجراءات قد تم خرقها، لذلك أنه إذا تعذر على المكلف بالتبليغ أو السلطة الإدارية تسليم الإستدعاء لعدم العثور على الطرف أو أي ان أي شخص في موطنه أو محل إقامته ألصق في الحين إشعارا بذلك في موضع طاهر بمكان التبليغ وأشار في ذلك في الشهادة التي ترجع الى كتابة الضبط الإستدعاء بالبريد المضمون مع الإشعار بالتوصل ، وانه بعد تبليغ المحكمة القيم الذي يتعين عليه الإستعانة بمساعدة النيابة العامة والسلطات الإدارية للبحث ، و أن جميع هاته الإجراءات

لم يتم إحترامها ولم يتم مراقبتها من طرف المحكمة وبالتالي يجعل خرق مسطرة الفصل 39 من ق.م.م صريحا وأضر بمصالح العارضة والمساس بمبدأ حق الدفاع والتواجيهية وتم حرمانها من إبداء وسائل دفاعها وطلباتها المضادة في المرحلة الإبتدائية و فرضها من التقاضي على درجتين، و ان الاجتهاد التقاضي قد استقر على ان عدم احترام اجراءات الاستدعاء ومسطرة القيم هو خرق لمبدأ التقاضي على درجتين ، ولما رجع استدعاء المدعى عليه بملاحظة " الباب مغلق " و لم تامر المحكمة باستدعاءه بالبريد المضمون بالاضافة الى عدم سلامة التبليغ للقيم الذي لم يثبت توصله بالاجراءات تكون قد خرقت مقتضيات المادتين 37 و 39 من قانون المسطرة المدنية، مما يستوجب الغاء الحكم و ارجاع الملف للمحكمة الابتدائية لتبث فيه من جديد.

ومن حيث المنازعة في الانذار بخصوص السومة الكرائية الواردة به، وان المستأنف عليه قد تقدم بمقاله الافتتاحي بطلب اداء ما مجموعه في: 111100,00 درهم عن الفترة من غشت الى دجنبر 2021 و مبلغ 600,00 درهم مستندا في ذلك على انذارها الذي حدد فيه السومة الكرائية في مبلغ 22100,00 درهم ، و ان العارضة تنازع في ذلك صراحة من خلال ما يلي: انه بالرجوع المحكمة الى عقد الكراء الرابط بين الطرفين و المصادق على امضاءه في 26/06/2020 ان السومة الكرائية قد حددت في مبلغ : 20.000,00 درهم فقط و هو الامر الذي انتبهت اليه قضت لفائدة المستأنف عليه ما مجموعه : 100.000,000 درهم عن 5 أشهر بسومة كرائية قدرها : 20.000,00 درهم، و هو الأمر السليم من الناحية القانونية ويتعين تأييده في هذا الشق .

اما بخصوص مطالبه بخصوص الضريبة على النظافة و المحددة في مبلغ : 2100 درهم عن نفس المدة اعلاه فهو طلب يعوزه الاثبات ذلك ان المستأنف عليه لم يدلي للمحكمة ما يفيد ادائه الضريبة على النظافة للادارة الضرائب مما يجعل هذا الطلب غير سليم من الناحية القانونية و هو الأمر الذي رفضته المحكمة بمقتضى الحكم مما يتعين معه تأييده في هذا الشق ، ملتزمة بقبول المقال الإستئنافي شكلا وموضوعا أساساً بإلغاء الحكم الإبتدائي فيما قضى به وبعد التصدي القول والحكم بعدم قبول الدعوى شكلا و بخصوص الطعن في بطلان اجراءات التبليغ للانذار غير قضائي الحكم ببطلان الانذار و اجراءات تبليغه موضوع محضر المؤرخ في 25/01/2021 و المنجز من طرف المفوض القضائي مع ما يترتب عن ذلك قانونا و الحكم بالغاء الحكم الإبتدائي فيما قضى به بشأن الافراغ و بعد التصدي الحكم برفض الطلب في هذا الشق وبتأييده جزئيا فيما قضى به بشأن اداء السومة الكرائية و بعد التصدي الحكم بالرفض في الشق المتعلق بالافراغ و التعويض و بطلان الانذار.

وارفقت المقال بنسخة من الحكم و أصل طي التبليغ و صورة شهادة السجل التجاري.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف شركة M.P.2. بواسطة نائبها جاء فيها من حيث تعقيب العارضة على المقال الإستئنافي والإضافي للمستأنف : أن هذا الاخير قد أثار في إستئنافه كون الحكم الإبتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به بخصوص المبلغ المحكوم به عندما قضت له بالمبلغ السومة الكرائية المحددة في مبلغ : 20.000.00 درهم شهريا أي ما مجموعه 100.000.00 درهم عن المدة من غشت 2021 إلى دجنبر 2021 ولم يقض له بالضريبة على النظافة والمحددة في مبلغ 2100.00 درهم عن المدة أعلاه معتبرا أن السومة الكرائية قد حددت بين الطرفين في مبلغ : 22100.00 درهم شهريا ، و أن هذا التوجه الذي سار عليه المستأنف في دفعه غير مؤسس قانونا على أساس أن الواجبات الكرائية قد حددت كما هو محدد بمقتضى العقد في مبلغ : 20.000.00 درهم وضريبة النظافة قد حددت بشكل مستقل في مبلغ : 2100.00 درهم وهو الأمر التاب بمقتضى الفصل 4 من العقد والذي جاء مفصلا ذلك بشكل وواضح لا يقبل أي تأويل في تحديد السومة الكرائية والمحددة في مبلغ : 20.000.00 درهم وهو ما أسس عليه الحكم الإبتدائي فيما قضى به وقد جاء مصادفا للصواب فيما قضى به في تعليقه حول نقطة طلب أداء واجب الكراء ، و أن ما قرره الحكم الإبتدائي فيما يخص أداء واجبات الكرائية قد تم وفقا لما تم تحديده بالعقد بإرادة الطرفين وبالتالي جاء معللا تعليلا قانونيا سليما ، ويتعين تأييده في هذا الشق لصوابه.

أما بخصوص المطالبة بأداء واجبات ضريبة النظافة والتي حددها المستأنف في مقاله الإفتتاحي بما مجموعه 2100.00 درهم شهريا ووفقا للعقد الرابط بين الطرفين والتي قضت المحكمة الإبتدائية برفضها قد جاء بذلك سليم من الناحية القانونية على أساس أن المبلغ المطالب به يتعلق برسم جبائي تستخلصه الدولة من الدخول الناتجة عن القيمة الإيجارية ، و أن المستأنف لم يدلي للمحكمة بأي وصل

يفيد أدائه هاته الضريبة لفائدة مصلحة الضرائب حت المطالبة بها للعارضة ، و أنه في غياب أي وصل بأداء الضريبة للمصلحة الضرائب عن المحل التجاري ، فإنه ليس من حقه المطالبة بها ، مما يتعين معه تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به في هذا الشق.

ومن حيث الطلب طلب الإضافي : ان المستأنف التمس أداء واجب الكراء عن المحل التجاري المكرو للعارضة من يناير 2022 الى ستمبر 2022 بما مجموعه : 198900.00 درهم وذلك بسومة شهرية قدرها : 22100.00 درهم ، و أن طلب المستأنف قد جاء خارقا للعقد المتفق عليه بين الطرفين والذي حدد الواجبات الكرائية في فصله 4 تعلق بتحديد الواجبات الكرائية والتي حددت بشكل صريح في مبلغ : 20.000.00 درهم شهريا ، وأن العارضة تنازع في تحديد الواجب الشهري الذي هو 20.000.00 درهم وليس 22100.00 درهم مما يتعين معه رفض طلب المستأنف في ما زاد عن مبلغ 20.000.00 درهم شهريا وفيما يخص التعقيب على المذكرة الجوابية للمستأنف لجلسة : 2022-12-28 عن الإستئناف الأصلي للعارضة أن المستأنف عليها قد عجز عن الإجابة على دفع العارضة الواردة بمقالها الإستئنافي بخصوص الطع بالإجراءات في التبليغ بأي موجب قانوني سليم ، ذلك أن المستأنف عليه قد عجز عن الإجابة عن الإخلال المشار في المسطرة تبليغ الإنذار غير قضائي الذي وجه للشخص مجهول الهوية وغير معلوم واكتفى بذكر اسم تجهله العارضة مما يجعل التبليغ الإنذار الذي بنى عليه الحكم الابتدائي الإفرغ قد جاء خارقا للقانون وفقا ما تم تفصيله في المقال الإستئنافي للعارضة بخصوص الطعن في إجراءات تبليغ الموجه للعارضة وتبعاً لذلك يتعين إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به بشأن الإفرغ وبطلان الإنذار الموجه للعارضة ، ملتزمة الحكم وفق ملتزمات العارضة المسطرة بمقالها الإستئنافي مع الطعن في إجراءات التبليغ.

وبناء على مذكرة تعقيبية مرفقة بطلب إضافي ثاني المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 01/02/2023 جاء فيها ان المستأنف عليها تحاول اعتبار مبلغ 20.000,00 درهم هو السومة الكرائية للمحل المكرو لها وان مبلغ 2100,00 درهم المطالب به امام محكمة الاستئناف الموقرة مستقل حيث بالرجوع الى عقد الكراء الرابط بين العارض و المستأنف عليها فانه حدد مبلغ السومة الكرائية للمحل في 22100,00 درهم بدخول ضريبة النظافة بمعنى ان المكترية التزمت بأدائه منذ مع العارض الى حين توقفها عن الاداء و ما دام ان العقد شريعة المتعاقدين وان ما التزم بشيء لزمه فهذا يجعل ضريبة النظافة التي التزمت المكترية بأدائها لا يجب ان تدخل في تأويلات و تفسيرات لا طائل منها و لو كان الامر خلاف ذلك لما قبلت السومة الكرائية المتفق عليها و بالتالي فان ضريبة النظافة تبقى على عاتق المستأنف عليها شركة M.P.2. ما دام اتفق عليها في العقد ولا تعتبر مطلبا جديدا بل تدخل في بنود عقد الكراء اما اذا كانت المحكمة الابتدائية قد اعتبرت السومة الكرائية 20.000,00 درهم فانها لم تدقق في عقد الكراء و لم تعلق حكمها تعليلا كافيا لذكر الاسباب التي جعلتها تحكم بمبلغ 20.000,00 درهم كسومة دون ضريبة النظافة المتفق عليها بعقد الكراء و هذا ما يجعل حكمها في هذا الشق ناقصا لان مطالبة العارض به كان بناء على ما هو محدد و متفق عليه بين العارض و المكترية و ليس بمطلب جديد ، و دفعا لكل نقاش في ضريبة النظافة فان العارض يدلي للمحكمة ما يفيد ادائها بواسطة تصريح بالدفع و نسخة الشيك الذي ادى بواسطة ضريبة النظافة و عليه يكون استئناف العارض في هذا الشق مبني على اساس يحدده عقد الكراء و بالتالي يتعين تعديل الحكم الابتدائي المستأنف و اعتبار ان السومة الحقيقية للمحل هي 22100,00 درهم و الحكم له وفق ما جاء في المقال الاستئنافي ، وكما ان المستأنف عليها تعتبر ان تبلغ الانذار غير قانوني حيث ان العارض اجاب على الدفعات الوارد في المقال الاستئنافي لشركة M.P.2. و التي تحاول الهروب الى الامام و للتذكير في هذا الشق و التشبث بكون الانذار لم يبلغ للمكترية في مقرها الاجتماعي فان شهادة التسليم المرفقة نسخة منها لمذكرة العارض المدلى بها بجلسة 28/12/2022 خير دليل ان المستأنف عليها لم يعد مقرها الاجتماعي بالعنوان الوارد في عقد الكراء و نمودج 7 المدلى به ابتدائيا و لم يعد مقرها الاجتماعي بالعنوان الوارد في عقد الكراء لم يعد من سبيل امام العارض سوى تبليغ الانذار الى المحل المكرو لشركة M.P.2. اما التشبث بتبليغ الانذار الى شخص مجهول فهذا أمر يهم المكترية لأنها تتوفر على عدة مستخدمين بالمحل و لا يمكن للمفوض القضائي ان يدون الا المعلومات التي يتوصل بها من الشخص الذي يرفض التوصل وان ما قضى به الحكم الابتدائي فيما يتعلق بالإفرغ هو عين الصواب مما يتعين تأييده في هذا الشق.

فيما يخص المقال الاضافي الثاني : ان شركة M.P.2. ما زالت تتخلذ بذمتها واجبات الكراء اضافية من اكتوبر 2022 الى غاية يناير 2023 و ما دامت تستفيد من المحل المكرو لها فانه من حق العارض المطالبة بواجبات الكراء من اكتوبر 2022 الى غاية يناير 2023 بما مجموعه 4 اشهر على اساس سومة شهرية قدرها 22100,000 درهم و يجب عنها 88400,00 درهم، ملتمة الحكم برد جميع

دفعوات شركة M.P.2. مع الحكم وفق ما جاء في المقال الاستثنائي للعارض و المقال الاضافي الأول و فيما يخص المقال الاضافي الثاني قبول الطلب الاضافي الثاني وموضوعا الحكم وفق ما جاء في المقال الاستثنائي للعارض مع الحكم على المستأنف عليها شركة M.P.2. بأدائها للعارض اضافة لما هو مطالب به مبلغ 88400,00 درهم عن المدة المتراوحة من اكتوبر 2022 الى غاية يناير 2023 و شمول جميع واجبات الكراء بالنفاذ المعجل و تحميل شركة M.P.2. الصائر.

وارفق المذكرة بنسخة تصريح بالدفع و نسخة الشيك الذي يفيد اداء ضريبة النظافة.

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 15/03/2023 جاء فيها أنه برجع المحكمة الى عقد الكراء ستلاحظ أنه حدد الوجيبة الكرائية في مبلغ : 20.000 درهم و واجب ضريبة النظافة في مبلغ : 2500 درهم و الكل شهريا ، و أن المحكمة الابتدائية عندما قضت بالحكم بأداء الوجيبة الكرائية لم تخرج عن ما اتفق عنه الطرفان بالعقد الذي ينتفع به المكري نتيجة كراءه للمحل التجاري.

أما بخصوص طلب الضريبة على النظافة و التي جاءت مستقلة في عقد الكراء فإن رفضها قد جاء سليما من الناحية القانونية على أساس أن مبلغها يسلم لإدارة الضرائب بحسب النسبة المئوية المحددة من الإيجار، وأنه مادام الملزم بها هو المكري فهو لم يدلي بما يفيد أداء هاته الضريبة ونسبتها والمحل الملزم موضوع الإلزام الضريبي ، و أن ما أدلى به المستأنف عليه من خلال الوصل الضريبي فهو يفتقر إلى البيانات الإلزامية المتعلقة بالضريبة ذلك أنه لم يحدد عنوان المحل التجاري و المالك له بصفته ملزم ونسبتها و المدة المؤداة، مما يجعل هذا الوصل لا يتعلق بالمحل التجاري موضوع النزاع و أن ما ذهب إليه الحكم الابتدائي في هذا الاتجاه برفضه قد جاء مصادفا للصواب.

أما بخصوص الطعن في إجراءات التبليغ فإن المستأنف عليه قد عجز عن الجواب عن الإخلالات التي تمت في تبليغ الإنذار غير القضائي المستند عليه الإفرار لعدم ذكر الهوية الكاملة للمبلغ لها و يقر بكون المفوض القضائي لم يتمكن من إنجاز مهمته الموكولة قانونا ووفقا للفقو 39 من ق . م . م . مما يجعل الإنذار باطلا ، ملتزمة الحكم أساسا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي رفض الطلب مع بطلان الإنذار غير القضائي

وبناء على مذكرة مع طلب إضافي ثالث المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 22/03/2023 جاء فيها انه يؤكد جميع دفعوه وملتزماته المضمنة بمحضراته السابقة ، مضيفا حول الطلب الإضافي الثالث بقبول الطلب ومن حيث الموضوع الحكم بأداء المستأنف عليها لفائدة العارض مبلغ 44.200,00 درهم عن الوجيبات الكرائية الشاملة للضريبة على النظافة المتعلقة بشهري فبراير ومارس 2023.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 05/04/2023 تؤكد ما جاء في دفعواتها السابقة جملة وتفصيلا.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 5/4/2023 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 26/04/2023 تقرر تمديدها لجلسة 3/5/2023.

محكمة الاستئناف

من حيث الاستئناف المقدم من طرف السيد محمد (س.):

حيث يعيب الطاعن على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من مبلغ الكراء على اساس مشاهرة قدرها 20.000 درهم والحال ان عقد الكراء المبرم بين طرفي الدعوى حدد السومة الكرائية الحالية للمحل في مبلغ 22100 درهم شاملة لواجب النظافة .

- وحيث تبين بالاطلاع على وثائق الملف وخاصة عقد الكراء المبرم بين الطرفين صحة الدفع المثار على اعتبار ان السومة الكرائية المنصوص عليها بالعقد محددة في مبلغ 22100 درهم شاملة لواجب النظافة مما يجعل مطالبة المكري بأداء الكراء المترتب بذمة المكترية على أساس هذه الوجيبة العقدية سواء بالإنداز الموجه اليها او مقال الدعوى استنادا للعقد الموقع بين الطرفين هي المعتمدة في أداء الكراء بخلاف ما اعتمده الحكم المطعون فيه عن غير صواب مما يتعين معه التصريح بتأييده فيما قضى به من اداء مع تعديله وذلك بجعل مبلغ الكراء المحكوم به محددًا في 110500 درهم على أساس مشاهرة قدرها 22100 درهم بدلا من المبلغ المحكوم به.

حيث انه يتعين جعل الصائر بالنسبة.

- من حيث الاستئناف المقدم من طرف شركة M.P.2.:

حيث دفعت الطاعنة بعدم قبول الدعوى شكلا لخرق الفصل 32 والفصل 516 و 522 من ق.م.م لعدم توجيهها بالمركز الاجتماعي للشركة الوارد بسجلها التجاري الكائن بـ [العنوان] وانها تطعن ببطلان اجراءات تبليغ الانذار لتوجيهه في غير عنوان مقرها الاجتماعي الكائن بالعنوان المذكور وكذا لعدم تضمين الهوية الكاملة للمبلغ لها وان التبليغ تم لشخص مجهول .

وحيث تبين بالاطلاع على محضر تبليغ الانذار موضوع الدعوى المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الواحد (ر.) بتاريخ 20/1/2021 انه تضمن ملاحظة " رفضت السيدة هاجر بصفتها مستخدمة بشركة C.M. حسب تصريحها التوصل بالانذار والادلاء ببطاقتها الوطنية وكذا التوقيع وذلك بعد اطلاعها على فحوى نصه وكان ذلك في محاولتين آخرها 25/1/2022"، وان هذه الافادة تجعل تبليغ الانذار ناقص عن درجة الاعتبار لعدم ذكر الهوية الكاملة للمبلغ لها لكونه اقتصر على ذكر اسم هاجر دون تحديد أو صافها بدقة على النحو الذي ينفي الجهالة لكونها رفضت التوصل والادلاء ببطاقتها الوطنية وان الرفض يستوجب وصف الشخص الراض للتوصل وصفا دقيقا حتى يرتب الاثر القانوني الواجب عن الواقعة وهو الامر المنتفي في نازلة الحال مما تبقى معه واقعة التبليغ بالانذار غير صحيحة ويتعين التصريح بالنتيجة ببطلان اجراءات تبليغ الانذار لعدم استيفائها البيانات الإلزامية لنفي الجهالة عن الشخص المبلغ اليه الاجراء وتبعًا لذلك فإنها لا ترتب أي اثر قانوني في مواجهة المستأنفة المكترية مما يناسب القول والتصريح بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ وتعويض عن المطل والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وبتأييده في الباقي مع تعديله وذلك برفع المبلغ المحكوم به عن واجب الكراء الى 110.500 درهم.

حيث انه يتعين جعل الصائر بالنسبة.

في الطلبات الاضافية:

حيث تقدم الطرف المستأنف المكري بثلاثة طلبات إضافية الاول يطالب فيه بكراء المدة من يناير 2022 الى شتنبر 2022 بمبلغ 198.900 درهم والثاني يتعلق بالمدة من أكتوبر 2022 الى يناير 2023 بمبلغ 88.400 درهم والثالث يتعلق بمدة الكراء عن شهري فبراير ومارس 2023 بمبلغ 44.200 درهم.

وحيث انه في غياب ما يفيد خلو ذمة المستأنف عليها من الاكزية المطلوبة يبقى الطلب بشأنها وجيها ومبررا.

حيث انه يتعين تبعًا لذلك الحكم على المستأنف عليها بأدائها للمستأنف مبلغ إجمالي قدره 331.500 درهم عن كراء المدة المبسوطة اعلاه مع تحميلها الصائر.

حيث ان طلب التعويض لا مبرر له لعدم ثبوت توصل المكترية بإنذار بشأن الكراء المطلوب.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف والطلبات الاضافية.

في الموضوع : الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من ا فراغ وتعويض عن التماطل والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بهما وتأيبده في الباقي مع تعديله وذلك برفع المبلغ المحكوم به عن واجب الكراء الى 110.500 درهم وجعل الصائر بالنسبة.

في الطلبات الاضافية: بأداء المستأنف عليها شركة M.P.2. للمستأنف محمد (س.) مبلغ 331.500 درهم واجبات كراء المدة من 1/1/2022 الى متم مارس 2023 وتحميلها الصائر ورفض الباقي.