

**Le litige entre colocataires est
inopposable au bailleur qui
demande la résiliation du bail
commercial pour défaut de
paiement des loyers (CA. com.
Casablanca 2025)**

| Identification | | | |
|---|--|--|-------------------------------|
| Ref 65345 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 5487 |
| Date de décision 20251030 | N° de dossier 2025/8219/4429 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Résiliation du bail, Baux | | Mots clés Résiliation du bail, Obligation de paiement, Mise en demeure, Litige entre preneurs, Inopposabilité au bailleur, Expulsion, Défaut de paiement des loyers, Confirmation du jugement, Colocataires, Bail commercial | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers et ordonnant l'expulsion des preneurs, la cour d'appel de commerce examine les moyens tirés de la collusion entre le bailleur et un copreneur. L'appelant, l'un des copreneurs, soutenait que le défaut de paiement n'était pas imputable à sa faute mais résultait d'une manœuvre concertée entre le bailleur et l'autre copreneur, ce dernier l'ayant évincé des lieux et s'étant abstenu de régler les loyers pour provoquer la résiliation. La cour écarte d'emblée le moyen relatif à l'incompétence matérielle du tribunal de commerce, rappelant que cette question, déjà tranchée par un précédent jugement confirmé en appel, est revêtue de l'autorité de la chose jugée. Sur le fond, la cour retient que le conflit opposant les copreneurs quant à l'occupation et l'exploitation des lieux loués est inopposable au bailleur. Dès lors, en l'absence de preuve d'une collusion imputable au bailleur et face au non-paiement constaté des loyers après mise en demeure régulière, le manquement contractuel justifiant la résiliation est caractérisé. La cour déclare par ailleurs irrecevable la demande additionnelle en paiement formée par le bailleur en appel, au motif qu'elle n'a été dirigée que contre l'un des copreneurs. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en ses dispositions principales.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به المستأنفون بواسطة نائبيهم المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 18/07/2025 يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 1804 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 14/05/2025 في الملف عدد 778/8207/2025 والذي قضى في الشكل بقبول الطلبين الأصلي والإضافي وفي الموضوع بأداء المدعى عليهم لفائدة المدعين مبلغ 63.525,00 درهم كواجبات كرائية عن المدة من يناير 2024 إلى متم مارس 2025 ومبلغ 5336,10 درهم كواجبات ضريبة النظافة عن سنة 2024 وبإفراغ المدعى عليهم هم أو من يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] سيدي قاسم وبحصر النفاذ المعجل في حدود الواجبات الكرائية وضريبة النظافة فقط وتحديد مدة الإكراه البدني في حق المدعى عليهم في الأدنى وتحميلهم الصائر.

في الشكل :

حيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الطلب الإضافي : حيث إن الطلب الإضافي قدم في مواجهة الطرف المستأنف والحال ان الطرف المكثري حسب الثابت من وثائق الملف يشمل بالإضافة الى السادة ورثة بو جمعة (مر.) السيد سعيد (بل.) وبالتالي يبقى تقديم طلب أداء واجبات كراء عن مدة لا حقة عن تلك المحكوم بها في مواجهة احد المكثرين دون المكثري الاخر الذي صدر الحكم كذلك في مواجهته مختل شكلا موجبا للتصريح بعدم قبوله .

وحيث انه يتعين إبقاء الصائر على رافعه .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السادة ورثة محمد (بو.) تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 15/07/2024 عرضوا من خلاله بأنهم يكرون للمدعى عليهم محل عبارة عن قبو وهو العقار ذي الرسم العقاري عدد 614/30 مساحته 670 متر مربع مسجل بالمحافظة العقارية بسيدي قاسم الكائن بزنقة [العنوان] مقابل سومة كرائية قدرها 4235 درهم وذلك بموجب عقد كراء مصحح الإمضاء بتاريخ 14/06/2008 وهو محل مخصص كمقر اجتماعي لجمعية رياضية تمارس نشاط تجاري ، وأن المدعى عليهم تقاعسوا عن أداء الوجيبة الكرائية ل 3 أشهر وهي يناير وفبراير ومارس 2024 اي ما مجموعه 12.705 درهم وذلك رغم الإنذارين بالأداء اللذين توصلوا بهما عن طريق المفوض القضائي السيد رشيد (مرو.) الاول توصل به سعيد (بل.) والثاني خديجة (مر.) عن باقي الورثة بتاريخ 01/04/2024، مما يكون معه التماطل ثابت في حقهم ، وأنه ونظرا لتماطل المدعى عليهم في الاداء رغم التوصل بالإنذارين المذكورين وجهوا لهم إنذار من الأجل الإفراغ توصلوا به بتاريخ 11/06/2024 ، ملتصين المصادقة على الإنذار والحكم على المدعى عليهم بأدائهم لفائدتهم مبلغ 12.705 درهم عن السومات الكرائية لشهر يناير وفبراير ومارس من سنة 2024 وإفراغهم للمحل المكثري الذي هو عبارة عن قبو وهو العقار ذي الرسم العقاري عدد 614/30 مساحته 670 متر مربع الكائن بزنقة [العنوان] سيدي قاسم هم أو من يقوم مقامهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر ، وأرفقوا مقالهم بصورة لعقد الكراء ومحضري تبليغ إنذارين بالأداء ومحضري تبليغ إنذارين بالإفراغ ووكالة .

وبناء على المذكرة الجوابية للطرف المدعى عليه الثاني بواسطة نائبهم بتاريخ 30/09/2024 والذين أجابوا من خلالها بأن المدعين لم يدلوا بما يفيد كون القبول موضوع النزاع هو محل تجاري أو يمارس فيه نشاط تجاري حتى يتعدى الاختصاص للمحكمة التجارية بالرباط ، وأن الإنذار المذكور بني على أساس غير قانوني سليم ولا يستقيم ونازلة الحال ، ملتصين بالحكم بعدم قبول الدعوى .

وبناء على مذكرة اسناد النظر للطرف المدعى عليه الأول بواسطة نائبه بتاريخ 14/10/2024 والذي التمس من خلالها تأكيد الكتابات السابقة مع إسناد النظر .

وبناء على المذكرة التعقيبية للمدعين بواسطة نائبهم والذين عقبوا من خلالها بأنه سبق لهم أن تقدموا بمقال رام الى الإفراغ أمام المحكمة الابتدائية بسيدي قاسم بخصوص نفس المحل بناء على إنذار مؤرخ في 1/3/2023 وذلك نظرا لتماطل المدعى عليهم في أداء السومة لشهر فبراير 2023 قضت فيه المحكمة بإفراغهم من العين المكراة وأن المدعى عليهم استأنفوا الحكم الابتدائي القاضي بالإفراغ أمام محكمة الاستئناف بالقنيطرة التي قضت بعدم اختصاص المحكمة الابتدائية بسيدي قاسم للبت في النزاع والأمر بإحالة على المحكمة التجارية بالرباط ، وأنه خلال الدعوى أكد المدعى عليهم ضمن كتاباتهم أن المحل موضوع النزاع يستغل كمؤسسة رياضية يمارس فيها النشاط الرياضي ، ملتصين بالحكم وفق ما جاء في مقالهم الافتتاحي وتحميل المدعى عليهم الصائر ، وأدلو بصورة لتنازل عن دعوى ومذكرة تعقيبية ومذكرة جوابية ومقتطفات من الدليل الضريبي .

وبناء على المذكرة الإضافية للمدعين بواسطة نائبهم بتاريخ 28/10/2024 والذين التمسوا من خلالها الحكم باختصاص المحكمة التجارية بالرباط للبت في الملف وفي الموضوع الحكم وفق ما جاء في المقال الافتتاحي للدعوى ، وأدلو بصورة لمقال افتتاحي ومقتطف لمنطوق قرار استئنافي وصورة لمذكريتين جوابيتين وصورة لمقال استئنافي .

وبناء على الحكم الصادر بتاريخ 04/11/2024 والقاضي باختصاص المحكمة التجارية نوعيا للبت في النزاع مع حفظ البت في الصائر .

وبناء على القرار الاستئنافي الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء والقاضي بتأييد الحكم المستأنف مع إرجاع الملف إلى المحكمة التجارية بالرباط للاختصاص النوعي بدون صائر .

وبناء على المقال الإضافي للمدعين بواسطة نائبهم والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 19/03/2025 والذين عرضوا من خلاله بانه ترتبت بذمة المدعى عليهم واجبات إضافية عن المدة من أبريل 2024 إلى مارس 2025 أي ما مجموعه 50.820,00 درهم ، وأن عقد الكراء قد نص على في بنده الثاني على أن ضريبة النظافة على عاتق المكثري ، وأن المدعى عليهم قد امتنعوا عن أدائها عن سنة 2024 وقدرها 5336,10 درهم ، ملتصين بالحكم على المدعى عليهم بأدائهم لفائدتهم ما قدره 50.820,00 درهم كواجبات كرائية عن المدة من أبريل 2024 إلى متم مارس 2025 ، وبأدائهم مبلغ 5336,10 درهم كضريبة النظافة عن سنة 2024 والكل مع النفاذ المعجل والصائر والاجبار في الأقصى.

وبناء على مذكرة رد للمدعى عليهم الطرف الثاني بواسطة نائبهم بتاريخ 16/04/2025 والذين عقبوا من خلالها بأن المدعين سبق لهم أن تقدموا بمقال افتتاحي للدعوى من أجل الأداء والإفراغ للتماطل ، وأن أحدهم وهو محمد (مر.) مهنته محامي كما هو واضح من رسم الارائة ، وأن القانون المنظم لهيئة المحامين بالرباط يوجب على المحامي المنتمي لهيئة الحصول على اذن كتابي من السيد نقيب الهيئة للنيابة عن موكله في مواجهة زميل له في نزاع معروض على القضاء ، وأن الطرف المدعي حاول أن يوضح أن الأمر يتعلق بالإفراغ للتماطل في حين أن واقعة التماطل مفتعلة من طرفه بتواطئ مع المكثري الثاني بحيث أن الطرف المكثري اتفق مع المكثري الثاني بعدم أداء واجبات الكراء للقبول موضوع الدعوى بعد أن استولى هذا الأخير على القاعة الرياضية المستغلة للقبول بتاريخ 05-01-2024 كما هو ثابت من خلال محضر معاينة واستجواب وكذلك الشكايات التي تقدموا بها بتاريخ 27-02-2024 للسيد عامل إقليم سيدي قاسم والسيد رئيس المجلس الجماعي لمدينة سيدي قاسم والمراسلة التي توصلوا بها من هذا الأخير ولعل سبب هذا التواطؤ راجع إلى تلاقي مصلحتين مصلحة المكثري المتعلقة بنيته المبيتة في إفراغهم من العين موضوع الكراء منذ سنة 2016 حيث أنهم بعد وفاة مورثهما امتنع

الطرف المكري من تسلّم واجبات الكراء منهم مما اضطرهم إلى سلوك مسطرة عرض وإيداع واجبات الكراء كل شهر ، وقد تأكدت هذه النية المبيتة بعدما رفعوا دعوى رفع الضرر بإزالة قناة صرف المياه الرئيسية التي تزود العمارة التي في ملكيتهم والمارة من القبو موضوع الكراء واستصردوا حكما عن المحكمة الابتدائية بسيدي قاسم ، أما مصلحة المكري الثاني فتتمثل في كونه في آن واحد أمين مال الجمعية الرياضية المستغلة للقبو حيث أن الجمعية المذكورة تقدمت في شخص ممثلها القانوني رئيس مكتبها الإداري السيد محمد (مر.) وهو أحد العارضين في نفس الوقت تقدمت بشكاية في مواجهة أمين المال المذكور تتعلق بخيانة الأمانة موضوع الملف جنحي عادي عدد 4115/2101/2024 ثم شكاية تتعلق بانتزاع عقار من حيازة الغير موضوع الملف جنحي تلبسي سراح عدد 1277/2106/2024 بعدما قام باستبدال أقفال باب القبو في شهر فبراير 2024 لمنعهم من استغلال القبو فيما أعد له وكل ذلك بتواطؤ مع الطرف المكري الذي وعده كمكري ثاني بأن يبرم معه عقد كراء لوحده بعد صدور الحكم في هذه النازلة وتنفيذه ، ولعل ما يؤكد ذلك ما تقدم به دفاعه بتاريخ 10-10-2024 من نيابة مع مذكرة إسناد النظر يلتبس من خلالها تأكيد الكتابات السابقة مع إسناد النظر والحال أنه لم يتقدم بأي كتابات سابقة في الملف ، وأن المكري الثاني بعدما استولى على القاعة الرياضية المتواجدة بالقبو موضوع النزاع استفرد لوحده باستغلال القاعة المذكورة ، وأصبح يستخلص المبالغ من الزبناء ولا يمكنهم من نصيبهم من هذه المداخل المستخلصة ولا يؤدي واجبات الكراء من شهر يناير 2024 إلى غاية يومه مما حدى بهم إلى رفع دعوى أمام المحكمة الابتدائية بسيدي قاسم لتمكينهم من المداخل المستخلصة موضوع الملف مدني متنوع عدد 43/1201/2025 لا زال مدرجا أمام المحكمة والحالة هاته لا يعتبرون في حالة مطل لكون الإنذار الموجه إليهم والذي يتضمن المدة من شهر يناير 2024 إلى متم شهر مارس 2024 لم يستغلوا فيها العين المكراة لسبب خارج عن إرادتهم يتمثل في استيلاء المكري الثاني واستغلاله للقبو وحرمانه لهم من استغلاله وعدم أدائه واجبات الكراء بتواطؤ مع الطرف المكري مما جعلهم يتقدمون بشكاية في الموضوع في مواجهة المكري الثاني تتعلق بالتصرف في مال مشترك بسوء نية ، وأن المكري على علم باستغلال المكري الثاني للقبو موضوع عقد الكراء منذ شهر فبراير 2024 إلا أنهم لا يطالبونه بأداء واجبات الكراء مما يفضح تواطؤهم معه لإثبات حالة المطل المفتعل ، ملتصين إشعار دفاع المدعين بالإدلاء بإذن مكتوب من السيد نقيب هيئة المحامين بالرباط لكون الدعوى موجهة ضد محمد (مر.) مهنته محامي بهيئة القنيطرة والحكم برفض الدعوى في مواجهتهم وإجراء بحث في النازلة ، وأدلو بصورة لرسم ارائة ومحاضر العرض العيني والإيداع وصورة لوصل كراء ومحاضر معاينة واستجواب ومحاضر معاينة ومحاضر تنفيذ وشكايات ومراسلات ونسخة حكم.

وبناء على مذكرة إسناد النظر للمدعين بواسطة نائبهم بتاريخ 07/05/2025 والذين التمسوا الحكم وفق مقالهم الافتتاحي وطلبهم الإضافي .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعنون وجاء في أسباب استئنافهم ان الحكم المستأنف جانب الصواب فيما قضى به حيث أن المحكمة عندما قضت باختصاصها النوعي للبت في النزاع عللت حكمها تعليلا قانونيا غير سليم إذ اعتبرت أنهم أثاروا دفعا بعدم اختصاصها نوعيا للبت في النزاع كونه أنه بالرجوع إلى مذكرتهم الجوابية يتبين أنهم لم يتقدموا بهذا الدفع بل جاء في معرض جوابهم أن المستأنف عليهم لم يدلوا بما يفيد كون المحل موضوع النزاع هو محل تجاري حتى يتعدد الاختصاص للمحكمة التجارية و أنه كذلك جاء في تعليل محكمة الدرجة الأولى أنه ثبت لديها من خلال المقال الافتتاحي ومرفقاته أن النزاع ينصب على أصل تجاري مستغل على شكل قاعة رياضة ويفترض أنهم قد أسسوا فيه أصلا تجاريا مما يبين أن المحكمة بنت حكمها على الافتراض لا اليقين وهو ما يتنافى مع المنطق القانوني السليم مما يعرض حكمها للإلغاء ، وأن محكمة الدرجة الأولى ذهبت إلى أن المستأنف عليهم أسسوا إنذارهم على عدم أداء الواجبات الكرائية وأن الملف خال مما يفيد أداءهم لهذه الواجبات وأن الإخلال بالتزام بأداء واجبات الكراء وثبوت التماطل في أدائها يعتبر من الأسباب المشروعة التي تبرر الحكم بإفراغ المكري من العين المكتراة وفقا لمقتضيات المادة 8 من قانون رقم 46.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ، وأن المستأنف عليهم حاولوا جاهدين من خلال مقالهم الافتتاحي ومذكرتهم الإضافية المؤرخة في 25-10-2024 أن يبينوا للمحكمة أن الجمعية الرياضية التي تستغل القبو موضوع الكراء هي جمعية ربحية وأن القاعة الرياضية التي يمارس فيها النشاط الرياضي هي قاعة رياضية خاصة خالصة والحال أن جمعية (ر. ن. أ. ق.) هي جمعية غير ربحية منخرطة بعدد من الجامعات الرياضية الوطنية وهي الجامعة الملكية المغربية للرياضات الوثيرية والجامعة الملكية المغربية للتايكواندو والجامعة الملكية المغربية للكيك بوكسينغ

والرياضات المماثلة ويشارك الرياضيون المنتمون إليها في مختلف المنافسات الرياضية الجهوية والوطنية وبذلك تكون الجمعية المذكورة ذات منفعة عامة و أن المستأنف عليهم حاولوا أيضا أن يوضحوا للمحكمة أن الأمر يتعلق بالإفراغ للتماطل في حين أن واقعة التماطل مفتعلة من طرفه بتواطئ مع المكتري الثاني بحيث أنه من خلال الاطلاع على الوثائق المدلى بها من طرفهم سيتبين جليا أن الطرف المكري اتفق مع المكتري الثاني بعدم أداء واجبات الكراء للقبو موضوع الدعوى بعد أن استولى هذا الأخير على القاعة الرياضية المستغلة للقبو بتاريخ 05-01-2024 كما هو ثابت من خلال محضر معاينة واستجواب وكذلك الشكايات التي تقدموا بها بتاريخ 27-02-2024 للسيد عامل إقليم سيدي قاسم والسيد رئيس المجلس الجماعي لمدينة سيدي قاسم والمراسلة التي توصلوا بها من هذا الأخير ، ولعل سبب هذا التواطؤ راجع إلى تلاقي مصلحة المكتري المتعلقة ببنية المبيطة في إفراغهم من العين موضوع الكراء منذ سنة 2016 حيث أنهم بعد وفاة مورثهم امتنع الطرف المكري من تسلم واجبات الكراء منهم مما اضطرهم إلى سلوك مسطرة عرض وإيداع واجبات الكراء كل شهر كما هو ثابت من خلال محاضر العرض وإيداع رفقته ، وقد تأكدت هذه النية المبيطة بعدما رفعوا دعوى رفع الضرر بإزالة قناة صرف المياه الرئيسية التي تزود العمارة التي في ملكيتهم والمارة من القبو موضوع الكراء واستصدروا حكما بذلك عن المحكمة الابتدائية بسيدي قاسم أما مصلحة المكتري الثاني فتتمثل في كونه في آن واحد أمين مال الجمعية الرياضية المستغلة للقبو حيث أن الجمعية المذكورة تقدمت في شخص ممثلها القانوني رئيس مكتبها الإداري السيد محمد (م.ر.) وهو أحد العارضين في نفس الوقت بشكاية في مواجهة أمين المال المذكور تتعلق بخيانة الأمانة موضوع الملف جنحي عادي عدد 2024/2101/4115 ثم شكاية تتعلق بانتزاع عقار من حيازة الغير موضوع الملف جنحي تلبسي سراح عدد 2024/2106/1277 بعدما قام باستبدال أقفال باب القبو في شهر فبراير 2024 لمنعهم من استغلال القبو فيما أعد له وكل ذلك بتواطؤ مع الطرف المكري الذي وعده كمكتري ثاني بأن يبرم معه عقد كراء لوحده بعد صدور الحكم في هذه النازلة وتنفيذه ولعل ما يؤكد ذلك ما تقدم به دفاعه بتاريخ 10-10-2024 من نيابة مع مذكرة إسناد النظر يلتمس من خلالها تأكيد الكتابات السابقة مع إسناد النظر والحال انه لم يتقدم بأي كتابات سابقة في الملف ، وان المكتري الثاني بعدما استولى على القاعة الرياضية المتواجدة بالقبو موضوع النزاع استفرد لوحده باستغلال القاعة المذكورة وأصبح يستخلص المبالغ من الزبناء ولا يمكنهم من نصيبهم في هذه المداخل المستخلصة ولا يؤدي واجبات الكراء من شهر يناير 2024 إلى غاية يومه مما حدى بهم إلى رفع دعوى أمام المحكمة الابتدائية بسيدي قاسم لتمكينهم من نصيبهم في المداخل المستخلصة موضوع الملف مدني متنوع عدد 2025/1201/43 لا زال مدرجا أمام المحكمة المذكورة وانهم والحالة هاته لا يعتبرون في حالة مطل لكون الإنذار الموجه إليهم والذي يتضمن المدة من شهر يناير 2024 إلى غاية متم شهر مارس 2024 لم يستغلوا فيها العين المكراة لسبب خارج عن إرادتهم يتمثل في استيلاء المكتري الثاني واستغلاله للقبو وحرمانهم من استغلاله وعدم أدائه واجبات الكراء بتواطؤ مع الطرف المكري مما جعلهم يتقدمون بشكاية في الموضوع في مواجهة المكتري الثاني تتعلق بالتصرف في مال مشترك بسوء نية موضوع المسطرة عدد 2024/3201/6878 ، وأن الطرف المكري على علم باستغلال المكتري الثاني للقبو موضوع عقد الكراء منذ شهر فبراير 2024 إلا أنهم لا يطالبونه بأداء واجبات الكراء مما يفضح تواطؤهم معه لإثبات حالة المطل المفتعل نكاية فيهم ملتصين بإلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم برفض الطلب والصائر على من يجب ، المرفقات ، نسخة حكم ومحضر الضابطة القضائية.

وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب مضاد المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم والذين أوضحوا ان المستأنفين اثاروا في مقالهم عدم اختصاص القضاء التجاري للبت في النزاع موضوع هذا الملف وهي نقطة قانونية تم البت فيها ابتدائيا واستئنافيا كما هو ثابت من خلال وثائق الملف مما يجعل إثارتها من جديد غير ذي أساس ، و ركز المستأنفون طعنهم على عدم وجود حالة التماطل مستنديين في ذلك على وجود نزاع بينهم وبين أحد شركائهم الذي بحسب زعمهم استولى على المحل المكري ومنعهم من استغلاله وان لا يد لهم في حرمان المستأنفين من استغلال العين المكراة (على فرض صحة وجود هذا الحرمان)، مما يجعل هذا الدفع بدوره على غير ذي أساس ويتعين استبعاده و في الطلب المضاد انه ترتبت في ذمة المستأنفين بعد صدور الحكم الابتدائي المطعون فيه الواجبات الكرائية عن المدة من شهر أبريل 2025 إلى شهر أكتوبر 2025 ووجب عنها ما مجموعه 29.645,00 درهما، بالإضافة إلى واجب ضريبة النضافة عن سنة 2025 وقدره 5.336,10 درهما والمستحقة لفائدتهم بناء على مقتضيات البند الثاني من عقد الكراء مما يكونوا معه محقين في المطالبة بهذه المستحقات لثبوتها وحلول أجل أدائها ملتصين في الطلب الأصلي التصريح برفضه وفي الطلب المضاد التصريح شكلا بقبوله والحكم موضوعا على المستأنف عليهم بأدائهم تضامنا لفائدتهم مبلغ 29.645,00 درهما يمثل المستحقات الكرائية

من المدة من أبريل 2025 إلى متم أكتوبر 2025 ومبلغ 5.336,10 درهما يمثل واجب ضريبة النظافة عن سنة 2025 والكل مع النفاذ المعجل والصائر مجبرا عنه وتحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى. المرفقات: صورة لتصريح الإيداع.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنين بواسطة نائبيهم والذين أوضحوا انهم يؤكدون عدم وجود حالة التماطل مستنديين في ذلك إلى القرار الاستئنافي عدد 4744 الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 23/09/2025 والذي قضى بإدانة شريكهم في الكراء المسمى سعيد (بل.) بشهرين حبسا موقوف التنفيذ وغرامة نافذة قدرها 500.00 درهم وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه من أجل انتزاع عقار من حيازة الغير في ملف الجنحي عادي عدد 2025/2602/3290 بعد استيلائه على المحل المدعى فيه ومن حيث الطلب المضاد أنه يتبين من خلال ما ورد بالطلب أن الأمر يتعلق بطلب إضافي يستوجب الرد على علته وأن شريكهما استولى على المحل موضوع الكراء ما قبل المدة المطلوبة وما زال إلى حد الآن رغم صدور قرار استئنافي قضى بإدانته من أجل انتزاع عقار من حيازة الغير المشار إلى مراجعه أعلاه وبالتالي تكون مطالباتهم بواجبات الكراء عن المدة المذكورة غير ذات أساس ، ملتمسين رد دفعات المستأنف عليهم لعدم وجاهتها وتمتعهم بما جاء في مقالهم الاستئنافي ، ومن حيث الطلب المضاد أساسا الحكم بعدم قبوله شكلا واحتياطيا الحكم برفض الطلب.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 23/10/2025 التي بالملف بمذكرة تعقيبية فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 30/10/2025 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث انه لا مجال لاعادة مناقشة ما سبق وان تم الحسم فيه من طرف المحكمة المصدرة للحكم المستأنف بشأن الحكم باختصاصها نوعيا للبت في النازلة أو بشأن طبيعة النشاط الممارس في المحل المكترى او ما اعتمده في حكمها بهذا الخصوص طالما ان تلك الدفوع سبق للمحكمة ان ناقشتها واعتبرت انها مختصة نوعيا بمقتضى حكم ايد استئنافيا ، لان من شان إعادة مناقشة ذلك المساس بقاعدة قوة الشيء المقضي به عملا بمقتضيات الفصل 451 من قانون الالتزامات والعقود .

وحيث انه وبالرجوع الى الملف الابتدائي تبين ان العلاقة الكرائية كانت تربط بين السيد بو جمعة (مر.) والسيد سعيد (بل.) بصفتهم مكترين وبين السيد محمد (بو.) بصفته مكري وان كل من المكري واحد المكترين المسمى بو جمعة (مر.) قد توفيا وحل محلهم ورتتهما وبالتالي فان صفة مكترين تشمل كل من ورثة بو جمعة (مر.) والسيد سعيد (بل.) وانه رغم توصل كل منهما بانذار بشأن أداء واجبات الكراء عن المدة من يناير 2024 الى غاية مارس من نفس السنة فانهما لم يستجيبا لمضمونه وان القول بان التماطل غير ثابت في حق الطرف المستأنف لم يقد دليل على ثبوته سيما وان ما تمسك به من وجود تواطى بين الطرف المكري والمكترين الثاني ليس بالملف ما يثبت ، وان ما باشره الطرف المستأنف من مسطرة في مواجهة هذا الأخير لا يمكن ان يواجه به الطرف المكري لان ذلك شان بهم المكترين فيما بينهم طالما لم يثبت انه حتى على فرض انهم حرموا من استغلال المدعى فيه ان ذلك كان بفعل الطرف المكري وليس المكترين كما تمسكوا به .

وحيث انه يتعين تبعا لذلك تايد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف وعدم قبول الطلب الإضافي مع إبقاء الصائر على رافعه .

في الموضوع: برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .