

**Bail commercial : est nul le
congé dont l'original, confié à un
clerc pour notification, n'est pas
signé par l'huissier de justice
(CA. com. Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64821	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5159
Date de décision 20221117	N° de dossier 2022/8206/3106	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés Signature de l'huissier, Rejet de la demande d'éviction, Nullité de la notification, Notification par huissier de justice, Formalisme de l'acte, Congé pour usage personnel, Clerc d'huissier, Bail commercial, Annulation du jugement, Absence de signature		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant validé un congé pour reprise personnelle et ordonné l'expulsion du preneur, la cour d'appel de commerce se prononce sur la régularité de la notification de l'acte. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en retenant la validité du congé. Le preneur appelant soulevait la nullité de la notification au motif que l'acte n'avait pas été signé par le huissier de justice lui-même mais par son clerc. La cour constate que ni l'original du congé ni le procès-verbal de notification ne portent la signature du huissier de justice, mais uniquement celle de son clerc. Elle retient qu'en application de l'article 44 de la loi n° 81.03 organisant la profession, l'absence de signature de l'officier ministériel sur l'original de l'acte dont il confie la notification à son clerc entraîne la nullité de cette dernière. Le congé étant dès lors irrégulièrement notifié, la demande d'expulsion ne pouvait prospérer. Le jugement entrepris est par conséquent infirmé et la demande d'éviction du bailleur rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السادة ورثة محمد (خ.) بمقال بواسطة دفاعهم مؤدى عنه بتاريخ 19/05/2022 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 1352 بتاريخ 15/02/2022 في الملف عدد 7643/8219/2021 و القاضي في منطوقه : في الشكل : بقبول الطلب. في الموضوع : بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليهم السادة ورثة (خ.) بتاريخ 2021/04/08 وبإفراغهم هم ومن يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء وبتحميلهم الصائر و برفض باقي الطلبات .

حيث بلغ المستأنفون بالحكم المطعون فيه بتاريخ 04/05/2022 ، و تقدموا باستئنافهم بتاريخ 19/05/2022 ، مما يكون استئناف قد قدم وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السادة ورثة محمد (عز.) تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 13/07/2021 يعرضون فيه أن المدعين يملكون المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء و الذي يكرونه الى السادة ورثة (خ.) حد وأن المدعين يرغبون في استرجاع المحل لاستعماله استعمالا شخصيا وأن المدعين سبق و أن بعثوا بإنذار غير قضائي بالإفراغ للاستعمال الشخصي إلى المدعى عليهم و ذلك من أجل إفراغهم من المحل التجاري المذكور وأن سبب المدعين جدي و مشروع في حين أن المعارضين أصبحوا في أمس الحاجة إلى هذه المحل التجاري قصد الترويج فيه شخصيا تماشيا مع المادة 26 من القانون رقم 16-46 المتعلق ببراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي وأنه بالرغم من توصل المدعى عليهم بالإنذار بالإفراغ بتاريخ 2021/04/08 وهذا واضح من خلال محضر تبليغ إنذار غير قضائي من قبل المفوض القضائي لحسن (عم.) إلا أن المدعى عليهم لم يحركوا ساكنا و حيث بناء على ذلك فإن المدعين يجدون أنفسهم مضطرين للجوء إلى المحكمة من اجل المصادقة على الانذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي ، ملتزمون قبول المقال شكلا وموضوعا الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ ل للإستعمال الشخصي الذي توصل به المدعى عليهم و الحكم عليهم و من يقوم مقامهم بإفراغهم من العين المكراة هم ومن يقوم مقامهم و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن تنفيذ الحكم الصادر على المدعى عليه و تحميل المدعى عليهم الصائر و شمول الحكم بالنفاذ المعجل رغم طرق الطعن أرفق المقال ب: شهادة الملكية و نسخة من الإنذار غير القضائي الموجه إلى المدعى عليهم و محضر تبليغ إنذار غير قضائي.

و بناء على إدلاء المدعين بطلب الإدلاء بشهادة الملكية بواسطة نائبيهم بجلسة 28/09/2021 التي جاء فيها أن السادة ورثة محمد (عز.) يدلون بأصل شهادة الملكية ملتزمين من المحكمة ة ضمها الى الملف و الحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى .

و بناء على إدلاء المدعى عليهم بمذكرة جوابية بواسطة نائبيهم بجلسة 30/11/2021 التي جاء فيها أساسا حول سببية البث يناسب التذكير أنه سبق للمدعين أن بادروا بتسجيل دعوتين في مواجهة المعارضين واستصدروا حكيمين الأول قضي بعدم القبول والثاني قضي برفض الطلب بخصوص المحل التجاري موضوع النزاع الحالي الدعوى الأولى قدمت من طرف المدعين بتاريخ 2015/05/22 أمام رئيس المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في مواجهة المدعى عليهم من اجل المصادقة على الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي موضوع الملف المدني اكرية عدد 2015/1301/2349 والمتعلق بالحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بتاريخ 2015/09/29 تحت عدد 3230 والقاضي ابتدائيا وعلنيا وحضوريا في الشكل بعدم القبول والدعوى الثانية قدمت من طرف المدعين بتاريخ

18/04/2017 أمام رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء في مواجهة العارضين من أجل المصادقة على الإنذار بالإفراغ موضوع الملف التجاري عدد 2017/8206/3754 والمتعلق بالحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/11/30 تحت عدد 11029 والقاضي علنية ابتدائيا وحضوريا في الشكل : بقبول الدعوى و في الموضوع : برفضها مع تحميل رافعها الصائر وأنه من حق المدعى عليهم إثارة هذا الدفع قبل كل دفع أو دفاع وحيث إن هدف المدعين هو الإفراغ من أجل كراء المحل موضوع النزاع الحالي للغير قصد المضاربة العقارية لا غير واعتبارا لوحدة الموضوع والسبب والأطراف فإنه يتعين معه العمل بنقيض قصد المدعين والتصريح برفض الطلب لسبقية البت وحول بطلان التبليغ فإن المدعى عليهم يثيرون انتباه المحكمة بما يلي أن نسخة الإنذار الذي بلغ بها السيد عبد الصمد (خ.) كان بتاريخ 2021/04/07 وأن الصورة الشمسية للإنذار المدلى به بملف المحكمة كانت خالية من تاريخ التوصل إلا أنه بقدره قادر تم إضافة تاريخ 2021/04/08 بخط اليد ومكتوبة بقلم أزرق والمحضر المنجز من طرف المفوض القضائي لحسن (عم.) شابه بدوره العيب و الغموض والزور بحيث أنه لا يتضمن مرجع الإنذار الحالي غير موقع بالمرّة من طرف المفوض القضائي لحسن (عم.) و تمت إضافة 04/08 بخط اليد علما ان المحضر محرر بكتابة عن طريق الحاسوب وحيث إن هذه التناقضات الساخرة و السافرة والزور الذي شاب الإنذار ومحضر المفوض القضائي كلها تشكل سببا من أسباب بطلان إجراءات التبليغ وبالتالي فإن المدعى عليهم يلتمسون من المحكمة التصريح ببطلان إجراءات تبليغ الإنذار الذي على أساسه بنيت الدعوى الحالية المعيبة مع ترتيب الأثر القانوني على ذلك ، وأنه و برجوع المحكمة لوثائق الملف سيلاحظ ان المقال الافتتاحي معيب شكلا لعدة اعتبارات أهمها أن المدعية السيدة فاطنة (م.) الوارد اسمها الكامل بالإنذار والمقال الافتتاحي لا دليل على وجود اسمها كمالكة بشهادة الملكية المدلى بها من طرف المدعين وأن شهادة الملكية تشير الى اسم السيد عبد الغني (عز.) كمالك في حين ان الانذار والمقال الافتتاحي يتضمنان اسم السيد عبد الغني (عز.) و أن المدعين سجلوا دعوا هم في مواجهة ورثة محمد (خ.) وأن المدعى عليهم غير معنيين بالدعوى الحالية على اعتبار ان لقبهم هو خلقي وليس الخلفوي ، ملتزمون أساسا حول سبقية البت التصريح برفض الطلب وتحميل المدعين الصائر واحتياطيا حول بطلان التبليغ التصريح ببطلان إجراءات تبليغ الإنذار الذي على أساسه بنيت الدعوى الحالية مع ما يترتب على ذلك قانونا واحتياطيا جدا التصريح بعدم القبول و تحميل المدعين الصائر شكلا واحتياطيا جدا موضوعا حفظ حق المدعى عليهم في الجواب ان اقتضى الحال في حال إصلاح المسطرة من طرف المدعين. أرفقت ب: نسخة الحكم الابتدائي عدد 3239 ونسخة الحكم التجاري عدد 11029 و صورة شمسية من الإنذار الذي بلغ به السيد عبد الصمد (خ.) و صورة شمسية من بطاقة التعريف الوطنية للسيد عبد الصمد (خ.) و صورة شمسية من الانذار المدلى به بملف المحكمة والذي يشير الى توصل السيد عبد الصمد (خ.) علما أن هذا الأخير مضاف باليد.

و بناء على إدلاء المدعين بمذكرة تعقيبية مع مقال إصلاحي بواسطة نائبيهم بجلسة 14/12/2021 التي جاء فيها من حيث المقال الإصلاحي تقدم المدعين بمقال رام الى المصادقة على الإنذار و انه وخلال تحرير المقال تسرب خطأ مطبعي في اسم المدعى عليهم حيث تم ذكر اسم ورثة محمد (خ.) في حين أن اسمهم العائلي الصحيح هو (خ.) وأن المدعين يتداركون هذا الخطأ وحفاظا على حقوق المدعين من الضياع فإنه يلتمسون إصلاح هذا الإغفال و ذلك بجعل الدعوى مقدمة في مواجهة ورثة محمد (خ.) و من حيث المذكرة التعقيبية ارتأى المدعى عليهم أن يتقدموا بمذكرة جواب ضمنوها دفعات واهية لا أساس لها من الصحة وان المدعين يردون عليه كالتالي من حيث الادعاء بسبقية البت فإن الادعاء بكون المدعين سبق أن تقدموا بنفس الدعوى امام المحكمة الا انه في الحقيقة أن المدعى عليهم يحاولون بشتى الطرق التملص وراء شكليات جد ضعيفة لا يمكن أن تغير موضوع و مضمون الدعوى حيث أن الأحكام السابقة المزعومة شابتها عدة اخلالات شكلية لا يمكن معها أن يضيع حق العارضين و أنه من خلال هذه الدعوى يحاولون تدارك الأمر من اجل الحفاظ على حقوقهم المشروعة و لتوضيح الصورة للمحكمة ويدعي المدعى عليهم أن المدعين سبق لهم ان استصدروا حكمن يتعلقان بنفس المحل لكن اذا رجعنا إلى الصور الشمسية المدلى بها نجد كل حكم يتضمن سبب من اسباب الافراغ فالحكم الصادر بتاريخ 2015/09/29 في ملف عدد 2015/1301/2349 قضي بعدم قبول الطلب و الحكم الصادر بتاريخ 2017/11/30 في ملف عدد 2017/8206/3754 و المتعلق بتغيير النشاط التجاري قضي برفض الطلب أما موضوع الدعوى الحالية فهو الإفراغ للاستعمال الشخصي طبقا لمقتضيات المادة 26 من قانون 16-49 و بالتالي فإن سبقية البت غير متوفرة في النازلة الحالية مما يتعين معه رد دفعاته من هذا الجانب ومن حيث الادعاء ببطلان التبليغ فإن المدعى عليهم دفعوا من خلالها بعدم قبول الطلب بعلة أن شكليات الإنذار

الم تحترم لكن و بالرجوع إلى الإنذار الذي توصل به المدعى عليهم المؤرخ ب 2021/04/08 نجده قد احترم جميع الشكليات المنصوص عليها قانونا والحال أنهم يحاولون من خلال مذكرتهم الحالية تمويه المحكمة وإبعادها عن الحقيقة وأن هذا السلوك التحايلي قد سبق نهجه من طرف المدعى عليهم لأكثر من مرة مما يتضح و بكل جلاء سوء نيتهم في التقاضي بغية الأضرار بمصالح المدعين فإن المدعى عليهم لازالوا يبررون تواجدهم بشكليات الإنذار الموجه إليهم وأن المدعين يرغبون في استرجاع المحل لاستعماله استعمالا شخصيا حيث أصبحوا في أمس الحاجة إليه قصد الترويج فيه شخصيا تماشيا مع المادة 26 من القانون رقم 16-46 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي لاسيما وانه حقا مخولا للعارضين استنادا لمقتضيات المادة 6 من القانون 16-49 التي اعتبرت الإفراغ حقا مقرررا لفائدة المكريين طبقا للمادة 26 من نفس القانون مهما كان نوع الاستعمال الشخصي الذي ينوي المكري مباشرته اما فيما يخص تملك السيدة فاطنة (م.) و السيد عبد الغني (عز.) فالمدعى عليهم بإقرارهم بالعلاقة الكرائية مع المدعين لا مصلحة لهم في إثارة دفعات تتعلق بالملكية لانهم ليسوا من المالكين و أن ما يحكمهم هي علاقة الكراء الرابطة بينهم و بين المدعين والتي لا ينازع فيها لا من قريب ولا من بعيد ، ملتزمون قبول الطلب شكلا وموضوعا بالإشهاد بكون المدعين تقدموا بمقالهم الإصلاحي هذا و ذلك باعتبار الدعوى مقدمة في مواجهة ورثة محمد (خ.) ومن حيث المذكرة التعقيبية رد كل الدفعات المثارة لعدم وجاهتها والحكم وفق مقال المدعين الافتتاحي و تحميل المدعى عليه الصائر .

و بناء على إدلاء المدعى عليهم بمذكرة رد بواسطة نائبهم بجلسة 28/12/2021 التي جاء فيها أساسا حول سبقية البت اقر المدعين والإقرار القضائي سيد الأدلة بمقتضى مذكرتهم التعقيبية المدلى به بجلسة 2021/12/14 بكون الحكمين المدلى بهما سبق لهم أن استصدر وهما تضمنا أسباب الإفراغ للمحل التجاري موضوع النازلة الحالية زاعمين أن سبقية البت غير متوفرة في النازلة الحالية وحيث انه اذا كان حق الدفاع يقتضي إتباع إجراءات قانونية محضة فان إطلاق الكلام في غياب ارضية قانونية يجبر المدعى عليهم بتذكير الفريق المدعي بكون الحجة الكتابية مقدمة في الإثبات عن التصريحات الشفوية وأن كلام العقلاء منزه عن العبث ورجوع المحكمة الى الفالدعوى الأولى فإنها قدمت من طرف المدعين بتاريخ 2015/05/22 أمام رئيس المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في مواجهة المدعى عليهم من اجل المصادقة على الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي موضوع الملف المدني أكرية عدد 2015/1301/2349 والمتعلق بالحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بتاريخ 2015/09/29 تحت عدد 3239 والقاضي ابتدائيا وعلنيا وحضوريا بعدم القبول و الدعوى الثانية قدمت من طرف المدعين بتاريخ 2017/04/18 أمام رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء في مواجهة المدعى عليهم من اجل المصادقة على الإنذار بالإفراغ موضوع الملف التجاري عدد 2017/8206/3754 والمتعلق بالحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/11/30 تحت عدد 11029 والقاضي علنيا ابتدائيا وحضوريا برفض الطلب في حين أن الدعوى الحالية تأسست بدورها على نفس الطلبات السابقة أي - المصادقة على الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على أن نفس خصوم الدعوى الحالية سبق لهم ان تنازعوا فيما بينهم نزاعا جديا وأساسا بخصوص نفس المحل التجاري موضوع النزاع الحالي وثم الحسم والبت فيه مسبقا من طرف القضاء بمقتضى أحكام وأنه من حق المدعى عليهم إثارة هذا الدفع قبل كل دفع أو دفاع واعتبارا لوحدة الموضوع والسبب والأطراف فانه يتعين معه العمل بنقيض قصد المدعين والتصريح برفض الطلب أسبقية البت وأن الاجتهاد القضائي على مختلف درجاته الى غاية محكمة النقض كرس و ساير هذا الاتجاه في العديد من قراراته نذكر منها القرار المؤرخ بتاريخ 1999/11/11 تحت عدد 1608 المتعلق بالملف عدد 97/2570 الصادر عن محكمة النقض حاليا المجلس الاعلى سابقا منشور بالتقرير السنوي للمجلس الاعلى لسنة 1999 ص 94 ،وحول بطلان تبليغ الإنذار للأسف الشديد نعت الفريق المدعي بكون المدعى عليهم نهجوا أسلوب التحايل لتمويه المحكمة كما وصفوهم بأنهم يتقاضون بسوء نية وأن هذا الكلام في حقيقة الأمر موجه للدفاع الحالي الذي يترفع عن الجواب اعتبارا لعلاقة الزمالة التي تربطه بدفاع المدعين من جهة وللبذلة السوداء التي تجمعنا وللأعراف والتقاليد التي تفرض الاحترام الواجب بين الزملاء وحيث إن المدعين لم يستطيعوا الجواب والرد بصفة نهائية على دفعات المدعى عليهم الجدية والوجيهة المتعلقة ببطلان تبليغ الإنذار وأن المدعى عليهم إذن يؤكدون ويتشبثون بجميع دفعاتهم الواردة بمذكرتهم الجوابية المدلى بها بجلسة 2021/11/30 بهذا الخصوص و الرامية الى التصريح ببطلان الإنذار للعلل التالية فأمام نسخة الإنذار الذي بلغ بها السيد عبد الصمد (خ.) بتاريخ 2021/04/07 وانطلاقا من الصورة الشمسية للإنذار المدلى به بملف المحكمة، والتي بمقتضاها تم إضافة تاريخ 2021/04/08 بخط اليد ومكتوبة بقلم أزرق ومرورا بالمحضر المنجز من طرف المفوض

القضائي لحسن (عم.) الذي بدوره باطل وغير قانوني لعدة اعتبارات اهمها أنه لا يتضمن مرجع الإنذار الحالي وغير موقع بالمرة من طرف المفوض القضائي لحسن (عم.) وتمت إضافة 04/08 بخط اليد علما أن المحضر منجز بالكتابة عن طريق الحاسوب ووصولاً الى عدم قانونية الإنذار المزعوم هو أنه بلغ بواسطة كاتب مفوض قضائي مخالف بذلك مقتضيات المادة 34 من قانون 16/49 وأن الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض ساير هذا الاتجاه في العديد من قراراته نذكر منها القرار الصادر عن محكمة النقض بتاريخ 2011/04/14 تحت عدد 542 موضوع الملف التجاري عدد 2010/2/3/207 والذي جاء فيه ما يلي: تبليغ الإنذار بواسطة كاتب المفوض القضائي تبليغ غير قانوني لان مجال تفويض المفوض القضائي لكاتبه يقتصر على تبليغ استدعاءات التقاضي واستدعاء الحضور، لا تبليغ الإنذارات وأن هذه التناقضات الساخرة و السافرة والزور الذي شاب الإنذار ومحضر المفوض القضائي كلها تشكل سببا من أسباب بطلان إجراءات التبليغ، وحول الطلب الأصلي سبق للمدعى عليهم أن اندروا المدعين بإصلاح المسطرة ، بعدما أن أثاروا بمقتضى مذكرتهم الجوابية المدلى بها بجلسة 2021/11/30 ثلاث دفعوعات على مستوى الشكل الأول يتعلق بكون المدعية السيدة فاطنة (م.) الوارد اسمها الكامل بالإنذار والمقال الافتتاحي لا دليل على وجود اسمها كمالكة بشهادة الملكية المدلى بها من طرف المدعين والثاني يتعلق بكون شهادة الملكية تشير الى اسم السيد عبد الغني (عز.) كمالك في حين أن الانذار والمقال الافتتاحي يتضمنان اسم السيد عبد الغني (عز.) والثالث يتعلق بكون الفريق المدعى سجلوا دعواهم في مواجهة ورثة محمد (خ.) والذي من اجله بادر المدعون بإصلاح المسطرة بعدما وجهوا دعواهم في مواجهة ورثة محمد (خ.) علما انها بدورها معيبة وتبعاً لذلك فان المدعى عليهم يؤكدون الدفعين الجديين الاول و الثاني ويلتمسون من المحكمة التصريح بعدم القبول وبالإضافة الى ذلك فان فريق المدعى عليهم بعد الاطلاع على وثائق الملف بكتابة الضبط تبين لهم اثاره دفعوات شكلية جديدة تمثلت في ما يلي أن المدعون وان أدلوا بشهادة الملكية فانهم لم يدلوا بعقد الكراء لاثبات الصفة ، ومن باب التذكير أن شهادة الملكية تفيد التملك في حين أن عقد الكراء يفيد إثبات العلاقة الكرائية بين الطرفين وهو المنتفي في النازلة الحالية وأن المدعين تقدموا بدعواهم المعيبة في مواجهة ورثة محمد (خ.) في غياب تام للدلاء بما يفيد اثبات موت محمد (خ.) وعدة ارائته وأن المدعين اذا اثبتوا موت محمد (خ.) يستلزمهم الامر توجيه الدعوى بالاسم الكامل لكل مدعى عليه وعنوانه حتى تكون المحكمة على بينة من ذلك وأن المدعين بعدما اخفوا عن المحكمة معطيات ثابتة التاريخ تفيد انهم سبق لهم ان استصدروا احكام قضائية تخص نفس المحل التجاري موضوع النزاع الحالي ، يتعين عليهم وبقوة القانون الإدلاء بما يفيد مال الحكم عدد 3239 القاضي بعدم القبول الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/09/29 موضوع الملف عدد 2015/1301/2349 ومال الحكم عدد 11029 القاضي برفض الطلب الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/11/30 موضوع الملف عدد 2017/8206/3754 وأن المدعين بعد انذار هم زعموا أنهم أصلحوا المسطرة بعدما وجهوا الدعوى المعيبة في مواجهة ورثة محمد (خ.) - علما أنها لا تسعفهم على اعتبار انه كان عليهم توجيه الدعوى المعيبة باسم كل شخص من المدعى عليهم - متناسين أن الإنذار الذي على أساسه بنيت الدعوى المعيبة تضمن ورثة محمد (خ.) علاوة على باقي العيوب الأخرى المذكورة أعلاه التي شابته مما يستحيل معه إصلاحه الشيء الذي يكون معه حليف الدعوى الحالية عدم القبول لعدم إصلاحهم المسطرة رغم إنذارهم ،وحول المقال الإصلاحي برجوع المحكمة إلى ما أسماه المدعون مقالا إصلاحي سيقف على ان المدعون زعموا بإصلاحهم المسطرة بعدما وجهوا الدعوى بمقتضاه في مواجهة ورثة محمد (خ.) وأن المقال الإصلاحي بدوره معيب شكلا على اعتبار أن صيغته القانونية هي تدارك ما وقع فيه المدعي بمقتضى مقاله الافتتاحي من إغفال للعيوب شكلية التي شابته وأن المقال الإصلاحي لم يتضمن موضوع الدعوى والوقائع والوسائل المعتمدة والملمتسات حتى تكون المحكمة على بينة من أطوار الملف لتكوين قناعتها أثناء خلوها للمداولة ، ملتزمون أساسا حول سببية البت التصريح برفض الطلب وتحميل المدعين الصائر احتياطيا وحول بطلان التبليغ التصريح ببطلان التبليغ الإنذار الذي على أساسه بنيت الدعوى الحالية مع ما يترتب على ذلك قانونا واحتياطيا جدا حول الطلب الأصلي والمقال الإصلاحي تأكيد جميع الدفعات الشكلية السابقة وعدم القبول وتحميل المدعين الصائر شكلا واحتياطيا جدا جدا موضوعا حول الطلب الأصلي والمقال الإصلاحي حفظ حق المدعى عليهم في الجواب ان اقتضى الحال في حال إصلاح المسطرة من طرف المدعين.

و بناء على إدلاء المدعين بمذكرة رد على تعقيب بواسطة نائبيهم بجلسة 18/01/2022 التي جاء فيها من حيث سببية البت فإن المدعى عليهم يحاولون در الرماد في الأعين و تغليط المحكمة بدفعوات واهية ذلك أن الأسباب التي تضمنها الإنذار الحالي و هي الإفراغ للاستعمال الشخصي هي أسباب قانونية و المشرع المغربي خول للمكري هاته الوسيلة للاستفادة من محله و استعماله بصفة شخصية

وأن سببية البث التي لا زال المدعون متمسكون بها غير ثابتة في النازلة الحالية وأنه و بحسن نية المدعين أكدوا أن الأحكام السابقة تتضمن أسبابا أخرى غير الذي تضمنها الإنذار الحالي و هو الإفراغ للاستعمال الشخصي الان المدعين أصبحوا في حاجة ماسة إلى استعمال محلهم التجاري بصفة شخصية وأن الحكم الذي قضى بعدم قبول الدعوى لم يتطرق الى الموضوع و انما شابه خلل شكلي مما قضت المحكمة الابتدائية المدنية بعدم قبول الدعوى شكلا وأن الحكم بعدم القبول شكلا لا يعد سببية البث لأن المحكمة لم تنظر في موضوع الدعوى و اذا اراد المدعى عليهم أن يدفعوا بسببية البث فيجب أن يتم النظر في موضوع الدعوى باصدار حكم حائز لقوة الشيء المقضي به وأن وحدة الموضوع و السبب و الأطراف غير متوفرة في النازلة الحالية و الأحكام السابقة و التي يستند عليها المدعى عليهم في دفعاتهم لا تهم نفس سبب الإفراغ و الدعوى التي قضت المحكمة المدنية بعدم قبولها شكلا لم تتطرق الى الموضوع و لم يكن فيها نزاعا جديا و أساسا لأن عدم القبول لا يشكل سببية أما بخصوص الدعوى الثانية التي تم الحكم فيها برفض الطلب فقد بني الإنذار على سبب تغيير النشاط الحرفي الممارس في المحل التجاري و ليس الافراغ للاستعمال الشخصي وأن القرار المستدل به في مذكرة الخصم جاء فيه ما يلي " لكي يجوز الحكم حجية الامر المقضي في نقطة معينة يجب ان يكون الخصوم فقد تنازعا فيها نزاعا جديا و أساسا أمام المحكمة التي تكون قد نظرت فعلا في هذا النزاع و انتهت إلى الحسم فيه " وبالتالي فان الدعوى التي صدر فيها حكم بعدم القبول لم يتم الحسم فيها بل قضت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في ملف عدد 2015/1301/2349 بتاريخ 2015/09/29 بعدم قبول الطلب شكلا و لم يتطرق الى الموضوع و لم يكن فيه حكما حاسما و باثا في الموضوع و هذا ما سارت عليه اجتهادات محكمة النقض في العديد من قراراتها " لكن سببية البث في النزاع المانعة من إعادة عرض النظر في الدعوى لا تثبت للأحكام الفاصلة في موضوع الخصومة القائمة بين نفس الأطراف وعلى نفس السبب و الموضوع و تبث من خلال القرار الاستئنافي المعتمد للدفع بسببية البث انه لم يفصل بشكل باث في طلب التعويض و إنما قضى فقط بعدم قبوله و هو ما لا يحول دون عرضه من جديد على القضاء " الموسوعة الكاملة لقانون المسطرة المدنية مما تكون معه سببية البث غير متوفرة في النازلة الحالية و يتعين معه رد دفعات المدعى عليهم من هذا الجانب لعدم جديتها و من حيث الادعاء ببطلان الإنذار فإن دفعات المدعى عليهم الحالية ما هي إلا تكرار لما جاء في المذكرة السابقة و أنهم يحاولون بتصرفاتهم تغليب المحكمة بدفوعات واهية لا أساس لها من الصحة فالمدعى عليهم بواسطة دفاعهم كل مرة يثيرون دفع واه فتارة يدعون ان تاريخ 2021/04/08 أضيف بخط اليد و مكتوبة بقلم ازرق و تارة يدعون أن المحضر غير موقع بالمررة من طرف المفوض القضائي لحسن (عم.) فكل هاته الدفعات غير قانونية فالمحضر قانوني و موقع من طرف المفوض القضائي و طلب تبليغ الإنذار أيضا مؤثر عليه من طرف المفوض القضائي و أن الإنذار موثق لتاريخ التبليغ و هو 2021/04/08 و بالتالي فشكليات تبليغ الإنذار قانونية ولا يمكن الطعن فيها و حيث دفع المدعى عليهم بكون الإنذار غير قانوني لأنه تم تبليغه بواسطة كاتب مفوض قضائي فان هذا الدفع لا أساس له من الصحة ذلك انه حسب الفقرة الرابعة من الفصل الثاني من الظهير رقم 138-93-1 التي تنص على أن " للأعوان القضائيين أن ينيبو محللين تكون لهم نفس الصلاحيات التي يمارسها الأعوان المذكورين كما نص الفصل 21 الفقرة الثانية منه على أنه " يجوز للأعوان القضائيين بعد موافقة وكيل الملك أن يلحقوا بمكاتبتهم واحدة أو أكثر من الكتاب للنيابة عنهم " وأن محضر التبليغ يعتبر بمثابة ورقة رسمية لا يمكن الطعن فيها الا بالزور وان الإنذار تم تبليغه بطريقة قانونية و يتعين رد دفعات المدعى عليهم من هذا الجانب ايضا وأن المدعى عليهم بدأوا يثيرون دفعات شكلية وهمية لان الإنذار الذي توصلوا به بصفة قانونية و بني على أسباب واقعية و حقيقية و جدية و هي الإفراغ للاستعمال الشخصي حسب مقتضيات الفصل 26 من القانون رقم 46-16 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي او الحرفي والافراغ للاحتياج حق مقرر لفائدة المكرين مهما كان نوع الاستعمال الشخص الذي ينوي المكري مباشرته أما فيما يخص الدفعات الشكلية المتعلقة بتملك السيدة فاطنة (م.) و السيد عبد الغني (عز.) فالمدعى عليهم بإقرارهم للعلاقة الكرائية مع العارضين لا مصلحة لهم في إثارة دفعات تتعلق بالملكية لأنهم ليسوا من المالكين و أن ما يحكمهم هو علاقة الكراء الرابطة بينهم و بين العارضين و التي لا ينازعون فيها لا من قريب ولا من بعيد اما بخصوص اثبات الصفة فان شهادة الملكية المدلى بها و الإنذار و محضر تبليغه من الوثائق الكافية للبث في موضوع الدعوى و أن الدفع الشكلي غير جدي و غير قانوني ومن حيث الدفع بسببية البث رد جميع دفعات المدعى عليهم لعدم جديتها و قانونيتها و الحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى .

و بناء على إدلاء المدعى عليهم بمذكرة رد بواسطة نائبيها بجلسة 01/02/2022 التي جاء فيها أساسا حول سببية البث زعم المدعون أن سببية البث غير ثابتة في النازلة الحالية وحيث اقر المدعون والإقرار القضائي سيد الأدلة بمقتضى مذكرة رد على تعقيب المدلى به

جلسة 2022/01/18 يكون الحكمين السابقين المدلى بهما سبق لهم ان استصدروهما فعلا زاعمين أنهما تضمنا أسباب أخرى للإفراغ والحال أنه بالرجوع الى الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بتاريخ 2015/09/29 تحت عدد 3239 موضوع الملف المدني اكرية عدد 2015/1301/2349 ستلاحظ المحكمة وأن موضوعه هو المصادقة على الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي ، ناهيك عن الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/11/30 تحت عدد 11029 موضوع الملف التجاري عدد 2017/8206/3754 البيضاء واعتبارا لذلك فموجبات سببية البث ثابتة في النازلة الحالية وحجتنا في ذلك هو أن الأحكام السابقة تأسست على المصادقة على الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي والدعوى الحالية موضوعها هو نفس الطلبات السابقة أي المصادقة على الإنذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي وأن القرار المزعوم المستدل به من طرف المدعون يستوجب عدم الاعتداد به وعدم الاخذ به لعدم صحته وبالتالي فإمام الحجج الكتابية المقبولة فسببية البث ثابتة في الدعوى الحالية بمقتضى أحكام قضائية ثم الحسم فيها مسبقا وأنه من حق المدعى عليهم إثارة هذا الدفع قبل كل دفع أو دفاع واعتبارا لوحدة الموضوع والسبب والأطراف فانه يتعين التصريح برفض الطلب لسببية البث مع استبعاد جميع مزاعم المدعين لعدم قانونيتها وعدم مؤسستها ، وحول بطلان تبليغ الإنذار نعت المدعون ، المدعى عليهم العارضين بواسطة دفاعهم الحالي أنهم يحاولون بتصرفاتهم تغليب المحكمة ، كما أضافوا أن المدعى عليهم كل مرة يثيرون دفعا واهيا وحيث إن المدعون عندما افتضح أمرهم ويقينهم التام ببطلان الإنذار المزعوم أصبحوا يحاولون لكن دون جدوى توجيه اللوم للمدعى عليهم على دفعاتهم الجدية والوجيية ويناسب التذكير أن حقوق الدفاع لا يمكن لأي شخص كيف ما كان مركزه الاجتماعي أن يحرم منها الطرف الأخر أو يمنع عليه إثارتها وأن المدعون لم يستطيعوا الجواب والرد بصفة نهائية على دفعات المدعى عليهم الجدية والوجيية المثارة من طرفهم و المتعلقة ببطلان تبليغ الإنذار وأن المدعى عليهم إذن يؤكدون ويتشبهون بجميع دفعاتهم الواردة بمذكراتهم المدلى بها بجلسة 2021/11/30 و 2021/12/28 والرامية إلى التصريح ببطلان الإنذار للأسباب التالية أن نسخة الإنذار الذي بلغ بها السيد عبد الصمد (خ.) كان بتاريخ 2021/04/07 وأن الصورة الشمسية للإنذار المدلى به بملف المحكمة تشير بقدرة قادر أن تاريخ التوصل هو 2021/04/08 علما أن هذا التاريخ أضيف بخط اليد ومكتوب بقلم ازرق واعتبارا للمقولة الفقهية القائلة بان من تناقضت اسبابه سقطت حججه فانه لا مجال للحديث عن صحة الإنذار المزعوم والباطل وأن المحضر المنجز بتاريخ 2021/04/08 من طرف المفوض القضائي السيد لحسن (عم.) بدوره يا وغير قانوني لعدة اعتبارات أهمها أنه لا يتضمن مرجع الإنذار المزعوم الباطل الحالي وغير موقع بالمرّة من طرف المفوض القضائي السيد لحسن (عم.) والعارضين يتحدون المدعون يكون أصل المحضر موقع من طرف المفوض القضائي لحسن (عم.) ومادام المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي غير موقع فانه يتعين استبعاده وبالتالي التصريح ببطلان الإنذار المزعوم لعدم قانونيته و تمت إضافة 04/08 بخط اليد بالمحضر علما أن هذا الأخير منجز بالكتابة عن طريق الحاسوب وبالإضافة إلى بطلان الإنذار المزعوم فانه بلغ بطريقة غير قانونية مخالفا بذلك مقتضيات المادة 34 من قانون 16/49 وتبعا لذلك فالأسباب السالفة الذكر كلها تشكل سببا من أسباب بطلان إجراءات تبليغ الإنذار المزعوم وحول الطلب الأصلي سبق للمدعى عليهم أن اندروا المدعين بإصلاح المسطرة ، بعدما أن أثاروا بمقتضى مذكراتهم المدلى بها لجلستي 2021/11/30 و 2021/12/28 جملة من الدفعات على مستوى الشكل والذين لم يستطيعوا الجواب والرد عليها الأول يتعلق بكون المدعية السيدة فاطنة (م.) الوارد اسمها الكامل بالإنذار والمقال الافتتاحي لا دليل على وجود اسمها كمالكة بشهادة الملكية المدلى بها من طرف المدعين والثاني يتعلق بكون شهادة الملكية تشير إلى اسم السيد عبد الغني (عز.) كمالك في حين أن الإنذار والمقال الافتتاحي يتضمنان اسم السيد عبد الغني (عز.) والثالث أن المدعون وان أدلوا بشهادة الملكية التي لا تفيد تملكهم للمحل التجاري فانه علاوة على ذلك لم يدلو بعقد الكراء لإثبات الصفة ، ومن باب التذكير أن شهادة الملكية تفيد التملك في حين أن عقد الكراء يفيد إثبات العلاقة الكرائية بين الطرفين وهو المنتفي في النازلة الحالية والرابع أن المدعين تقدموا بدعواهم المعيبة في مواجهة ورثة محمد (خ.) في غياب تام لإدلائهم بما يفيد اثبات موت محمد (خ.) وعدة ارائته والخامس أن المدعون لم يستطيعوا الإدلاء بما يفيد مال : مال الحكم عدد 3239 القاضي بعدم القبول الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/09/29 موضوع الملف عدد 2015/1301/2349 و مال الحكم عدد 11029 القاضي برفض الطلب الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/11/30 موضوع الملف عدد 2017/8206/3754 والسادس أن المدعين لم يوجهوا دعوا هم المعيبة باسم كل شخص من المدعى عليهم حتى يكون للمحكمة على بينة خصوصا أن احد المدعى عليهم انتقل إلى جوار ربه وتبعا لذلك فان المدعى عليهم يؤكدون جميع دفعاتهم أعلاه الجدية والوجيية المثارة من طرفهم والتي عجز المدعون الجواب عليها ، وبالإضافة إلى ذلك فان المدعى عليهم بعد الاطلاع على وثائق الملف بكتابة الضبط تبين لهم إثارة دفعات

شكلية جديدة تمثلت في ما يلي أن المدعين لم يشيروا إلى عناوينهم في الإنذار المزعوم الباطل وهو إخلال شكلي صريح شاب الإنذار المعيب وأن شهادة الملكية المدلى بها من طرف المدعون تفيد أن الرسم العقاري عدد c/ 84681 المملوك للمدعين يتكون من ارض بها بناية من طابقين في غياب تام لذكر المحل التجاري موضوع النزاع الحالي الذين يزعمون تملكه وأن المدعون لم يبادروا بإعلام الدائنين خصوصا أن شركة (ا.) بادرت بتقييد إجراء حجز تحفظي بتاريخ 2019/07/18 لضمان دين قدره 1021616.19 درهم وأن الفريق المدعي لم يبين بالضبط الشخص الذي ينوي استعمال المحل المراد إفراغه استعمالا شخصيا حتى تكون المحكمة ومعها المدعى عليهم على بينة للإدلاء بدفوعاتهم وحججهم. وبالتالي فأمام هذه الحزمة من الإخلالات الشكلية التي شابت وثائق الملف فإنه يتعين التصريح بعدم قبول الدعوى لعدم إصلاحيهم المسطرة رغم إنذارهم وحول المقال الإصلاحي فبرجوع المحكمة إلى ما أسماه المدعون مقالا إصلاحيًا سيقف على أنه بدوره معيب شكلا على اعتبار أن صيغته القانونية هي تدارك ما وقع فيه المدعي بمقتضى مقاله الافتتاحي من إغفال للعيوب الشكلية التي شابته وأن المقال الإصلاحي لم يتضمن موضوع الدعوى والوقائع والوسائل المعتمدة والملتمسات حتى تكون المحكمة على بينة من أطوار الملف التكويني قناعتها أثناء خلوها للمداولة ومن حيث الطلب الأصلي والمقال الإصلاحي فإنه بتفحص المحكمة الوثائق الملف سيتضح له جليا عدم صحة السبب المبني عليه الإنذار المزعوم الباطل وأن الحجج المدلى بها من طرف المدعون تبقى مجردة من أي إثبات وأن واقعه الإفراج للاستعمال الشخصي غير متوفرة في النازلة الحالية لعدة اعتبارات أهمها أن الفريق المدعي لم يدلي بما يفيد تملكه للمحل التجاري موضوع النزاع الحالي من منطلق على أن شهادة الملكية المحتج بها لا تشير إلى أي محل تجاري وإنما تضمنت أن الرسم العقاري عدد c/84681 يتكون من طابقين ليس إلا هذا من جهة ومن جهة ثانية أن المدعون لم يكلفوا أنفسهم حتى الإدلاء بما يفيد الصفة في إثبات العلاقة الكرائية ومن ثم فلا مجال للحديث عن طلب الإفراج للاستعمال الشخصي لعدم مؤسسته و عدم قانونيته وأن غرض المدعون من ذلك هو إخفاء الحقيقة عن المحكمة للوصول إلى غاية غير مشروعة وبالتالي إفراج العارضين من المحل التجاري موضوع النزاع فصد المضاربة العقارية من أجل كرائته للغير بسومة كرائية مرتفعة لكون الوجيبة الكرائية للمحل التجاري موضوع النزاع محددة في مبلغ 180 درهم شهريا والتي يؤديها المدعى عليهم لفائدة الفريق المدعي بانتظام ودون تماطل وأن الفريق المدعي بعدما لم يفلح في جميع المساطر القانونية السابقة من أجل الإفراج فإنه رفض تسلم المبالغ الكرائية من العارضين قصد الوقوع بهم في فخ عدم الأداء إلا أن مبتغاهم لن يتحقق لهم لكون العارضين يؤدون بصندوق المحكمة وحسما لكل نقاش فإن غاية الفريق المدعي من هذه الدعوى هو المضاربة العقارية ليس إلا وأنه انطلاقا من هذه المعطيات الثابتة التاريخ والوقائع والحقائق سيتضح للمحكمة عدم صحة السبب المبني عليه الإنذار، ملتصون أساسا حول سببية البت التصريح برفض الطلب وتحميل المدعين الصائر واحتياطيا حول بطلان التبليغ التصريح ببطلان التبليغ الإنذار الذي على أساسه بنيت الدعوى الحالية مع ما يترتب على ذلك قانونا واحتياطيا جدا حول الطلب الأصلي والمقال الإصلاحي تأكيد جميع الدفوعات الشكلية المثارة من طرف المدعى عليهم بمقتضى مذكراتهم والتصريح بعدم القبول وتحميل المدعين الصائر شكلا واحتياطيا جدا موضوعا التصريح برفض الطلب وتحميل المدعين الصائر.

أرفقت ب: صورة من المحضر غير الموقع المنجز من طرف المفوض القضائي لحسن (عم.) و صورتين شمسييتين من وصولات الأداء للوجيبة الكرائية للمحل التجاري بحساب 180 درهم شهريا .

و بناء على إدلاء المدعين بمذكرة رد على تعقيب بواسطة نائبهم بجلسة 08/02/2022 التي جاء فيها أنه اذا نظرنا إلى عنوان المذكرة نجد مذكرة رد على رد مع إثارة دفوعات شكلية جديدة و حيث أنه إذا رجعنا إلى فحوى هاته المذكرة فنجد ان الدفوعات الشكلية و التي يدعون في كل مذكرة انها دفوعات شكلية جديدة ما هي الا تكرار لما سبق أن أدلوا به في المذكرات السابقة وان المدعين تقدموا برد واضح على تلك الدفوعات الشكلية التي يتمسكون بها وأن المدعى عليهم يهدفون من وراء مذكراتهم المغلوطة تطويل المسطرة و الإضرار بالمدعين ليس الا لربح الوقت لغرض في نفسهم وأنه يتضح من خلال مذكراتهم و في كل مرة يثيرون دفوعات شكلية جديدة و هي نفس الدفوعات التي سبق لهم اثارها و تمت مناقشتها في مذكرة المدعين المدلى بها بجلسة 2022/01/18 فالمدعين يرغبون في استرجاع محلهم التجاري للاستعمال الشخصي وأن المدعى عليهم يحاولون در الرماد في الأعين و تغليط المحكمة بدفوعات واهية ذلك أن الأسباب التي تضمنها الإنذار الحالي وهي الإفراج للاستعمال الشخصي هي أسباب قانونية و المشرع المغربي خول للمكري هاته الوسيلة للاستفادة من محله و استعماله بصفة شخصية وأن سببية البت التي لا زال المدعون متمسكون بها غير ثابتة في النازلة الحالية

وأنة و بحسن نية المدعين أكدوا أن الأحكام السابقة تتضمن أسبابا أخرى غير الذي تضمنها الإنذار الحالي و هو الإفراغ للاستعمال الشخصي الان العارضين أصبحوا في حاجة ماسة إلى استعمال محلهم التجاري بصفة شخصية او حيث أن الحكم الذي قضى بعدم قبول الدعوى لم يتطرق الى الموضوع و انما شابه خلل شكلي مما قضت المحكمة الابتدائية المدنية بعدم قبول الدعوى شكلا و أن الحكم بعدم القبول شكلا لا يعد سببية البث لأن المحكمة لم تنظر في موضوع الدعوى و اذا اراد المدعى عليهم أن يدفعوا بسببية البث فيجب أن يتم النظر في موضوع الدعوى باصدار حكم حائز لقوة الشيء المقضي به وأن وحدة الموضوع و السبب و الاطراف غير متوفرة في النازلة الحالية و الأحكام السابقة و التي يستند عليها المدعى عليهم في دفعاتهم لا تهم نفس سبب الافراغ والدعوى التي قضت المحكمة المدنية بعدم قبولها شكلا لم تتطرق الى الموضوع و لم يكن فيها نزاعا جديا و اساسا لان عدم القبول لا يشكل سببية البث اما بخصوص الدعوى الثانية التي تم الحكم فيها برفض الطلب فقد بني الانذار على سبب تغيير النشاط الحرفي الممارس في المحل التجاري و ليس الافراغ للاستعمال الشخصي وأن القرار المستدل به في مذكرة الخصم جاء فيه ما يلي " لكي يجوز الحكم حجية الامر المقضي في نقطة معينة يجب ان يكون الخصوم فقد تنازعا فيها نزاعا جديا و أساسيا أمام المحكمة التي تكون قد نظرت فعلا في هذا النزاع و انتهت إلى الحسم فيه " و بالتالي فان الدعوى التي صدر فيها حكم بعدم القبول لم يتم الحسم فيها بل قضت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في ملف عدد 2015/1301/2349 بتاريخ 2015/09/29 بعدم قبول الطلب شكلا و لم يتطرق الى الموضوع و لم يكن فيه حكما حاسما و باثا في الموضوع و هذا ما سارت عليه اجتهادات محكمة النقض في العديد من قراراتها " لكن سببية البث في النزاع المانعة من إعادة عرض النظر في الدعوى لا تثبت للأحكام الفاصلة في موضوع الخصومة القائمة بين نفس الأطراف و على نفس السبب و الموضوع و تبث من خلال القرار الاستئنافي المعتمد للدفع بسببية البث انه لم يفصل بشكل باث في طلب التعويض و إنما قضى فقط بعدم قبوله و هو ما لا يحول دون عرضه من جديد على القضاء " الموسوعة الكاملة القانون المسطرة المدنية مما تكون معه سببية البث غير متوفرة في النازلة الحالية و يتعين معه رد دفعات المدعى عليهم من هذا الجانب لعدم جديتها وأن المدعى عليهم بواسطة دفاعهم كل مرة يثيرون دفع واه فتارة يدعون ان تاريخ 2021/04/08 أضيف بخط اليد و مكتوبة بقلم ازرق و تارة يدعون أن المحضر غير موقع بالمررة من طرف المفوض القضائي لحسن (عم.) فكل هاته الدفعات غير قانونية فالمحضر قانوني و موقع من طرف المفوض القضائي و طلب تبليغ الإنذار أيضا مؤشر عليه من طرف المفوض القضائي و أن الإنذار موثق لتاريخ التبليغ و هو 2021/04/08 و بالتالي فشكليات تبليغ الإنذار قانونية ولا يمكن الطعن فيها و حيث دفع المدعى عليهم بكون الإنذار غير قانوني لأنه تم تبليغه بواسطة كاتب مفوض قضائي فان هذا الدفع لا أساس له من الصحة ذلك انه حسب الفقرة الرابعة من الفصل الثاني من الظهير رقم 138-93-1 التي تنص على أن " للأعوان القضائيين ان ينيبو محلفين تكون لهم نفس الصلاحيات التي يمارسها الأعوان المذكورين كما نص الفصل 21 الفقرة الثانية منه على انه " يجوز للأعوان القضائيين بعد موافقة وكيل الملك أن يلحقوا بمكاتبتهم واحدا أو أكثر من الكتاب للنيابة عنهم " وأن محضر التبليغ يعتبر بمثابة ورقة رسمية لا يمكن الطعن فيها الا بالزور وأن الإنذار تم تبليغه بطريقة قانونية و يتعين رد دفعات المدعى عليهم من هذا الجانب أيضا وأن المدعى عليهم بدأوا يثيرون دفعات شكلية وهمية لان الإنذار الذي توصلوا به بصفة قانونية و بني على أسباب واقعية و حقيقية و جدية وهي الإفراغ للاستعمال الشخصي حسب مقتضيات الفصل 26 من القانون رقم 46-16 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي او الحرفي والإفراغ للاحتياج حق مقرر لفائدة المكريين مهما كان نوع الاستعمال الشخص الذي ينوي المكري مباشرته أما فيما يخص الدفعات الشكلية المتعلقة بتملك السيدة فاطنة (م.) و السيد عبد الغني (عز.) فالمدعى عليهم بإقرارهم للعلاقة الكرائية مع المدعين لا مصلحة لهم في إثارة دفعات تتعلق بالملكية لأنهم ليسوا من المالكين و أن ما يحكمهم هو علاقة الكراء الرابطة بينهم و بين المدعين و التي لا ينازعون فيها لا من قريب ولا من بعيد اما بخصوص اثبات الصفة فان شهادة الملكية المدلى بها و الإنذار و محضر تبليغه من الوثائق الكافية للبث في موضوع الدعوى و ان الدفع الشكلي غير جدي و غير قانوني ، ملتزمون رد جميع دفعات المدعى عليهم المتكررة لعدم جديتها و قانونيتها و الحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى .

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

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى من حيث نقصان وفساد التعليل فإنه انسجاما مع روح مقتضيات المادة 50 من قانون المسطرة المدنية فإنه من الثابت أن الأحكام يلزم أن تكون معلة من الناحية القانونية والواقعية وحيث إن التعليل المطلوب يجب أن يكون كاملا غير ناقصا وصحيحا غير فاسد وإلا فإنه يبقى والعدم سواء وأن الحكم المطعون فيه بالاستئناف شابه نقصان التعليل وجاء مخالفا لواقع الملف ولم يجب على الدفوعات الجدية والوجيئة المثارة من طرف العارضين ومن حيث عدم القبول فإن الثابت من وثائق الملف ومشمولاته أن العارضين سبق لهم أن أثاروا حزمة من الدفوعات الشكلية الجدية والوجيئة وذلك بمقتضى مذكراتهم المدلى بها بجلسات 2021/11/30 – 2021/12/28 و 2022/02/01 وهي كالاتي أن شهادة الملكية المستدل بها من طرف المدعين لا تتضمن اسم فاطنة (م.) كمالكة للمحل موضوع النزاع في حين أن طلب تبليغ الإنذار غير القضائي والمقال الافتتاحي المعيب تضمننا اسم المدعية فاطنة (م.) وأن المدعون لم يستطيعوا الجواب على هذا الدفع باستثناء أنهم أقرروا والإقرار القضائي سيد الأدلة بكونها ليست من المالكين إلا أنه بقدرة قادر ضمن قاضي الدرجة الأولى تعليله بهذا الخصوص بأنها مالكة للمحل موضوع النزاع إلى جانب باقي المدعين وأن المحكمة الابتدائية ردت الدفع المثار وأن شهادة الملكية المستدل بها تضمنت اسم المدعي السيد عبد الغني (عز.) في حين أن طلب تبليغ الإنذار غير القضائي والمقال الافتتاحي تضمننا اسم عبد الغني (عز.) وهو أجنبي عن النزاع ، عجز بمقتضاه المدعون الجواب على هذا الدفع مقرين بأنه ليس من المالكين وأن قاضي الدرجة الأولى ضمن تعليله بكون هذا الدفع عبر جدير باعتبار لكونه لا يؤثر على الصفة وان العارضين بادروا بدفع جدي بتعلق بعدم اثبات وفاة محمد (خ.) من طرف المدعين الشيء الذي عجز معه الفريق المدعي بالإدلاء بالمطلوب. وحيث إن المحكمة في تعليلها اعتبرت هذا الدفع عبر مؤسس على اعتبار أن المدعي عليهم سلق لهم أن تقاضوا بصفتهم ورثة محمد (خ.) دون إثارة هذا الدفع في منازعات سابقة وأنهم هم الملزمون عكس ما ورد بالمقال الافتتاحي حسب الثابت من الحكمين المستدل بهما وأن هذا التعليل مجاني للصواب وفساد ويتعين عدم الاعتداد به والأخذ به لكون الحكمين السابقين أولا يشيرا إلى اسم المدعي عليهم السادة ورثة محمد (خ.) وليس ورثة محمد (خ.) وأن الدفع المتعلق بعدم تضمين المدعين لجميع أسماء المدعي عليهم حتى تكون المحكمة على بينة من ذلك والذي عجز المدعون عن الرد عن هذا الدفع بصفة مطلقة إلا أن قاضي الدرجة الأولى ضمن تعليله الفاسد بكون المدعين غير ملزمين بتحديد أسماء جميع الورثة المدعي عليهم مضيضا أنهم سبق لهم أن أجابوا بنفس الصفة ودون تحديد أسماءهم في جميع محرراتهم السابقة رادة الدفع ومن حيث انعدام التعليل فإلى جانب الدفوعات الشكلية الجدية المثارة من طرف العارضين فإنه سبق لهم إثارة مجموعة من الدفوعات الشكلية والتي لم تجب عليها المحكمة الابتدائية لا سلبا ولا إيجابا وما دام الاستئناف بنشر الدعوى من جديد فإن العارضين يتشبهون ويؤكدون دفوعاتهم التي سبق إثارتها خلال المرحلة الابتدائية وهي كالتالي عدم إثبات صفة المدعون في التقاضي على اعتبار أنهم لم يدلوا بعقد كراء الرابط بينهم وبين المدعين من منطلق أن شهادة الملكية تفيد التملك في حين أن عقد الكراء يثبت العلاقة الكرائية بين الأطراف ومآل الحكم 3239 الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية والحكم 11029 الصادر عن المحكمة التجارية والدفع المتعلق بعدم قبول المقال الإصلاحي لعدم إشارته للهوية الكاملة لجميع أطراف الدعوى وموضوعها والوقائع والوسائل المعتمدة والملمتسات – وهو المنتفي في النازلة الحالية – حتى تكون المحكمة على بينة من أطوار الملف لتكوين قناعتها أثناء خلوها للمداولة وهو ما دأب إليه الاجتهاد القضائي على مختلف درجاته إلى غاية محكمة النقض والذي اعتبر المقال الإصلاحي هو إصلاح الأخطاء الواردة بالمقال الافتتاحي مع مراعاة الشكليات والوقائع والأسباب والملمتسات التي تستلزم بالضرورة التنصيص عليها في المقال الإصلاحي للدعوى ولدفع المتعلق بعدم تضمين المدعين عناوينهم في طلب تبليغ الإنذار غير القضائي المزعوم ودم تضمين شهادة الملكية للمحل التجاري موضوع النزاع الحالي الذي يزعم المدعون تملكه وعدم إعلام الدائنين خصوصا أن شركة (أ.) سبق لها بأن بادرت بتاريخ 2019/07/18 بإجراء تقييد حجز تحفظي لضمان مبلغ 1021616.19 درهم وأن الفريق المدعي لم يوضح ولم يبين الشخص الذي ينوي استعمال المحل المراد إفراغه استعمالا شخصيا وبالإضافة إلى هذه الدفوعات الجدية والقانونية فإن العارضين يثيرون دفعين شكليين جديدين يتمثلا فيما يلي أن المدعين المستأنف عليهم لم يضمنا مقالهم الافتتاح المعيب عنانهم مخالفين بذلك مقتضيات المادة 31 من ق م م وأن الفريق المدعي المستأنف عليهم لم يدلوا برسم الإراءة الخاص بهم حتى يتسنى للمحكمة ومعها العارضين معرفة الورثة الشرعيين للهالك محمد (عز.) ولكل ما سبق فإن المطعون في حيثياته أعطى تعليلنا ناقصا وفسادا و بعيدا كل البعد عن حقائق الملف ووثائقه من جهة ومنعدم التعليل من جهة أخرى لإغفاله الإشارة إلى كل التوضيحات والدفوع والأسس القانونية المثارة من طرف المستأنفين ، وأن الحكم الابتدائي جانب الصواب فيما قضى به من المصادقة على الإنذار المبلغ للمدعي عليهم السادة ورثة محمد (خ.) بتاريخ 2021/04/08 وبإفراغهم هم ومن يقوم مقامهم

من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء وأين تعليل قاضي الدرجة الأولى بهذا الخصوص لا يستند على أي أساس قانوني أو واقعي سليم ذلك أنه برجوع محكمة الاستئناف إلى تعليل المحكمة الابتدائية سوف على كونه جاء غير متمم بالموضوعية وتعتمد التحيز للفريق عي المستأنف عليه الذي يستحق معه العمل بنقيض قصده والتصريح بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى وبعد التصدي الحكم برفض الطلب للاعتبارات التالية فبالرجوع إلى طلب تبليغ إنذار غير قضائي المزعوم الذي على أساسه بنيت الدعوى موضوع النزاع الحالي هو باطل لعدة أسباب من بينها و أن طلب تبليغ الإنذار غير القضائي المزعوم موجه إلى المفوض القضائي بالمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء وأن طلب تبليغ الإنذار غير القضائي هو وثيقة مستقلة خصها المشرع بمجموعة من الشكليات التي أن تتوفر فيها حتى يتسنى قبوله من طرف المحكمة ويناسب التذكير أن هناك فرق بين الطلب الموجه إلى المفوض القضائي ونص الإنذار الموجه للعارضين وأن نص الإنذار الموجه للعارضين نجد أنه خال من ذكر صفة الفريق المدعي وعنوانهم . انعدام الإشارة إلى اسم الأطراف المبلغ إليهم وصفتهم وعنوانهم هذا بالإضافة إلى أن العارضين المستأنفين سبق لهم إثارة الدفع ببطان تبليغ الإنذار غير القضائي موضوع الدعوى الحالية وذلك للأسباب التالية أن نسخة بطلب تبليغ الإنذار غير القضائي الذي توصل به عبد الصمد (خ.) كان بتاريخ 07/04/2021 وأن الصورة الشمسية الطلب تبليغ الإنذار غير القضائي المزعوم المدلى به بلف المحكمة بشير الى أن تاريخ التوصل هو 2021/04/08 وأن المحضر المعيب والمزور المنجز من طرف المفوض القضائي لحسن (عم.) غير متضمن لمرجع طلب تبليغ الإنذار غير القضائي الخاص بالمفوض القضائي وغير موقع من طرف المفوض القضائي. - تم اقتحامه وذلك باضافة 04/08 بخط اليد كتاريخ مزعوم علما أن المحضر محرر بالكتابة عن طريق الحاسوب إلا أن المحكمة الابتدائية لم تأخذ بعين الاعتبار كل هذه الدفوعات الجدية وعللت حكمها المطعون فيه بالاستئناف تعليلا فاسدا موازي لانعدامه خصوصا بعدما اعتبرت أن العبرة بنص الإنذار الذي تضمن تأشيرة وتوقع المفوض القضائي وبرجوع المحكمة إلى طلب تبليغ الإنذار غير القضائي المزعوم سيقف على أن الحقيقة هي عكس ذلك من منطلق أن نص الإنذار المزعوم لا يتضمن تأشيرة وتوقيع المفوض القضائي على الإطلاق والعارضين يتحدون الفريق المدعي المستأنف عليهم بآثبات العكس وأن نص الإنذار المزعوم لا يشير الى توصل السيد عبد الصمد (خ.) ولا حتى توقيعه علاوة أن المحكمة الابتدائية لم تجب نهائيا وعلى الاطلاق على الدفع المتعلق بعدم توقيع المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي وغير المتضمن لمرجعة وكذا الدفع المتعلق باقحامه وإضافة بخط يد 04/08 وأنه سبق للمدعى عليهم العارضين أن أثاروا الدفع المتعلق بسبقية البث والمتعلقة بالحكمين المدلى بهما الأول تحت عدد 3239 الصادر عن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 2015/09/29 موضوع الملف عدد 2015/1301/2349 والثاني تحت عدد 11029 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/11/30 موضوع الملف عدد 2017/8206/3754 وأن المحكمة الابتدائية ردت هذا الدفع المثار معللة حكمها بأنه لا مجال للحديث عن الدفع بسبقية البث لعدم توفر شروطها ما دامت العلاقة الكرائية مستمرة بين الطرفين فانه لا مانع يمنع المدعين باعتبارهم الطرف المكري من توجيه انذار في إطار المادة 26 من قانون 16/49 بصرف النظر عن السبب المؤسس عليه الإنذار وأن هذا التعليل مجاني للصواب من منطلق أن موجبات سبقية البث انه في النازلة الحالية على اعتبار أن الأحكام السابقة تأسست على طلب المصادفة على الانذار بالافراش للاستعمال الشخصي والدعوى موضوع النزاع الحالي موضوعها هو نفس الطلبات السابقة أي المصادفة على الانذار بالإفراغ للاستعمال الشخصي وما دام الخصوم سبق لهم أن تنازعا فيما بينهم نزاعا جديا وأساسيا بخصوص نفس المحل التجاري موضوع النزاع وتم الحسم فيه مسبقا من طرف القضاء بمقتضى أحكام و الوحدة الموضوع و السبب والأطراف فان سبقية البث ثابتة في الدعوى الحالية وبالتالي وحسما للنقاش سيتبين للمحكمة الاستئناف عدم صحة السبب المبني عليه الإنذار المزعوم غير المقبول شكلا والمتمسم بالبطان موضوعا على اعتبار أن واقعة الإفراغ للاستعمال الشخصي غير ثابتة في النازلة الحالية من منطلق أن غرض وهدف المدعون المستأنف عليهم هو الوصول إلى غاية غير مشروعة الإفراغ العارضين - من المحل التجاري الذين يعتصرونه على وجه الكراء منذ مدة طويلة تجاوزت خمسين سنة مضت وهم مواظبين على أداء الواجبات الكرائية بانتظام ودون ممانعة ودون تأخير - وذلك من أجل المضاربة العقارية قصد كرائه للغير بسومة مرتفعة ، ملتصقا بقبول الطعن الحالي بالاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي في ما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد أساسا بعدم قبول الدعوى للاخلالات الشكلية التي شابت وثائق الملف وتحميل المدعين المستأنف عليهم الصائر و احتياطيا برفض الطلب وتحميل المدعين المستأنف عليهم الصائر.

أرفق المقال ب: النسخة التبليغية للحكم الابتدائي عدد 1352 المبلغة للعارضين وأصل طي التبليغ وصورة شمسية من طلب تبليغ الإنذار

طلب تبليغ الإنذار غير القضائي .

و بناء على إدلاء المستأنف عليهم بمذكرة جواب بواسطة نائبهم بجلسة 08/09/2022 التي جاء فيها أن المستأنفون يحاولون بشتى الطرق الإضرار بالعارضين و ذلك بجرهم للتقاضي أمام محكمة الاستئناف بغية تطويل المسطرة لا غير دون الادلاء باي جديد بل اكتفوا بسرد ما سبق أن املوا خلال المرحلة الابتدائية وأن الحكم الابتدائي كان على صواب فيما قضى به و جاء معللا تعليلا كافيا حيث أن كل الدفوعات الشكلية المثارة من طرف المستأنفين لا اساس لها من الصحة ذلك أن دفوعات المستأنفين المضمنة في المقال الاستئنافي ما هي إلا تكرار لما جاء في المرحلة الابتدائية و أنهم يحاولون بادعاءاتهم تغليب المحكمة الموقرة بدفوعات واهية لا أساس لها من الصحة فالمستأنفون في كل مرة يثيرون دفوعات واهية فتارة يدعون ان تاريخ 2021/04/08 أضيف بخط اليد و مكتوبة بقلم ازرق و تارة يدعون أن المحضر غير موقع بالمرّة من طرف المفوض القضائي لحسن (عم.) و يحاولون الإضرار بالعارضين و تغليب المحكمة فكل هاته الدفوعات غير قانونية فالمحضر قانوني و موقع من طرف المفوض القضائي و طلب تبليغ الإنذار أيضا مؤشر عليه من طرف المفوض القضائي و أن الإنذار موثق لتاريخ التبليغ و هو 2021/04/08 و بالتالي فشكليات تبليغ الإنذار قانونية ولا يمكن الطعن فيها و حيث دفع المستأنفين بكون الإنذار غير قانوني لأنه تم تبليغه بواسطة كاتب مفوض قضائي فان هذا الدفع لا أساس له من الصحة ذلك أنه حسب الفقرة الرابعة من الفصل الثاني من الظهير رقم 138-93-1 التي تنص على أن " للأعوان القضائيين أن ينيبو محلّفين تكون لهم نفس الصلاحيات التي يمارسها الأعوان المذكورين كما نص الفصل 21 الفقرة الثانية منه على أنه : " يجوز للأعوان القضائيين بعد موافقة وكيل الملك أن يلحقوا بمكاتبهم واحدا أو أكثر من الكتاب للنيابة عنهم . " وأن محضر التبليغ يعتبر بمثابة ورقة رسمية لا يمكن الطعن فيها الا بالزور وأن الإنذار تم تبليغه بطريقة قانونية و يتعين رد دفوعات المستأنفين من هذا الجانب أيضا وأن المستأنفين يثيرون دفوعات شكلية وهمية لان الإنذار الذي توصلوا به بصفة قانونية و بني على أسباب واقعية و حقيقية و جدية و هي الإفراغ للاستعمال الشخصي حسب مقتضيات الفصل 26 من القانون رقم 46-16 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي او الحرفي و أن الإفراغ للاحتياج حق مقرر لفائدة المكرين مهما كان نوع الاستعمال الشخص الذي ينوي المكري مباشرته أما فيما يخص الدفوعات الشكلية المتعلقة بتملك السيدة فاطنة (م.) و السيد عبد الغني (عز.) فالمستأنفين بإقرارهم للعلاقة الكرائية مع العارضين الا مصلحة لهم في إثارة دفعو تتعلق بالملكية لأنهم ليسوا من المالكين و ان ما يحكمهم هو علاقة الكراء الرابطة بينهم و بين العارضين و التي لا ينازعون فيها لا من قريب ولا من بعيد اما بخصوص اثبات الصفة فان شهادة الملكية المدلى بها و الإنذار و محضر تبليغه من الوثائق الكافية للبت في موضوع الدعوى ، ملتزمون بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به و تحميل المستأنفين الصائر.

و بناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 20/10/2022، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل المُلّف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 03/11/2022 مددت لجلسة 17/11/2022

التعليل

حيث بسط المستأنفون أسباب استئنافهم وفق المسطر أعلاه.

وحيث ان المحكمة برجوعها الى وثائق الملف وخاصة الإنذار موضوع الدعوى ثبت لها بانه لا يحمل توقيع المفوض القضائي السيد لحسن (عم.) بل فقط توقيع كاتبه السيد ياسين (ا.)، والذي تم الإشارة فيه الى ان الإنذار بلغ لسيد عبد الصمد (خ.) بصفته ابن المعني بالامر وبقلم مغاير تم الإشارة الى ان ذلك كان بتاريخ 08/04/2021 في حين ان نسخة الإنذار المسلمة للمستأنفين والتي لا تحمل توقيع المفوض تم الإشارة فيها من طرف كاتبه انها بلغت بتاريخ 07/04/2021، في حين محضر التبليغ المرفق بمقال الدعوى يحمل فقط توقيع كاتب المفوض دون توقيع المفوض القضائي.

وحيث انه تطبيقا لمقتضيات المادة 44 من القانون رقم 81.03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين يكون تبليغ الإنذار بالإفراغ للمستأنفين باطلا لعدم توقيع المفوض القضائي على اصل الإنذار المعهود الى كاتبه تبليغه، ومنه يبقى ما قضت به محكمة أولى درجة من افراغ المستأنفين من العين المكترة غير واقع في محله لخرقه لمقتضيات المادة 44 من القانون رقم 81.03 المنظم لمهنة

المفوضين القضائيين ويتعين الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به بهذا الخصوص والحكم من جديد برفض الطلب (قرار محكمة النقض الصادر تحت رقم 313/2 و المؤرخ في 24/06/2021 في الملف التجاري 483/3/2/2019 غير منشور).

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر.