

**Bail commercial et indivision : le
congé délivré par un co-
propriétaire ne détenant pas les
trois quarts des parts est nul et
ne peut être ratifié
ultérieurement (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 55979	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3744
Date de décision 20240704	N° de dossier 2024/8219/2280	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Rejet de la demande d'expulsion, Ratification ultérieure, Qualité pour agir du bailleur, Nullité du congé, Majorité des trois quarts, Indivision, Congé, Co-proprétaire, Bail commercial, Annulation du jugement, Absence d'effet de la ratification	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial et d'indivision, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de validité du congé délivré par un co-indivisaire. Le tribunal de commerce avait validé le congé et ordonné l'expulsion du preneur, estimant que l'introduction de l'instance par l'ensemble des co-indivisaires valait ratification de l'acte.

Le preneur appelant soulevait la nullité du congé au motif qu'il avait été délivré par un seul indivisaire ne détenant pas la majorité des trois quarts requise par l'article 971 du dahir des obligations et des contrats pour les actes d'administration. La cour retient que la délivrance d'un congé constitue un tel acte et ne peut émaner que de l'indivisaire ou des indivisaires détenant la majorité qualifiée.

Elle juge que l'acquiescement ultérieur des autres co-indivisaires, manifesté par leur participation à l'instance en validation, ne saurait purger le vice originel d'un congé nul ab initio. La nullité du congé rendant sans objet l'examen des autres moyens, la cour d'appel de commerce infirme le jugement entrepris et, statuant à nouveau, rejette la demande d'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف.

وحيث قدم كل استئناف وفق باقي الشروط من صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

ويستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن ابراهيم (ك.) وريم (ك.) تقدمتا بمقال لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 1/11/2022 ، والذي يعرضان فيه أنهما يملكان العقارات ذات الرسوم العقارية عدد C/21.808 و 32/3471 و C/41.036 والكائنة ب الطريق 110 كلم 11.500 شارع الشفشاوني عين السبع، الدار البيضاء. وأن المدعى عليها تشغل هاته العقارات مجتمعة كحجر لها بسومة كرائية شهرية قدرها 191.442,00 درهم. وأن المدعى عليها كانت تخلفت عن أداء الأكرية عن شهور فبراير ومارس وأبريل وماي 2022، مما حدا بالعارضين إلى توجيه إنذار لها توصلت به بتاريخ 2022/05/26 وقامت بإجراء تحويلين بنكيين الأول بتاريخ 2022/06/06 قيمته 162.726,00 درهم والثاني بتاريخ 2022/06/08 قيمته كذلك 162.726,00 درهم ولم تقم بأداء الباقي داخل الأجل، بحيث أدت مبلغ 162.726,00 درهم بواسطة شيك مؤرخ في 2022/06/15 وخارج الأجل المنصوص عليه في الإنذار مبلغ 162.726,00 درهم بواسطة شيك مؤرخ في 2022/06/28 أي خارج الأجل مبلغ 162.726,00 درهم بواسطة شيك مؤرخ في 2022/07/04 خارج الأجل كذلك. والشيكات كلها محررة لفائدة دفاع العارضين. و أنه بالرجوع الى تواريخ الشيكات، فإنها تفيد أن الأداء قد تم خارج الأجل المنصوص عليه في الإنذار وهو 15 يوما من تاريخ التوصل و هو ما يشكل تماطلا يترتب عنه وجوبا فسخ العقود. ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ لشركة إ.ب. بتاريخ 2022/05/26. والحكم بالتالي بإفراغها هي ومن يقوم مقامها من العقار الكائن بالطريق 110، كلم 11.500 شارع الشفشاوني عين السبع الدار البيضاء موضوع الرسوم العقارية عدد C/21.808 و 32/3471 و 41.036 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5.000,00 درهم عن كل يوم تأخير. و الحكم بالنفاذ المعجل. مع تحميل المدعى عليها الصائر عقود الكراء . رففته نسخة من الانذار مع طي محضر المفوض القضائي ، نسخة من النموذج "ج" شركة إ.ب..

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف ص.و.ض.إ. بجلسة 10/1/2023 والتي جاء فيها أنه و بعد الإطلاع على شهادة ملكية العقارين عدد C/21 808 و 32/3471 المؤرختين في 2023/01/05 ، سيتضح أن ملكيتهما تعود لشركة إ.ب. ، وأنهما موضوع حجزين تحفظيين من طرف ص.و.ض.إ. بموجب الأمر عدد 1054 الصادر عن المحكمة الإدارية بالدار البيضاء بتاريخ 2021/12/21 في الملف عدد 2021/7102/1054 ، ضمانا لأداء مبلغ 17718523.61 درهم برسم واجبات الإشتراك ، ضريبة التكوين المهني ، التغطية الصحية و ذعائر التأخير المتخلذة في ذمة شركة إ.ب. المنخرطة بالصندوق تحت عدد 1482174 ؛ و أنه في غياب ما يثبت تملك المدعيان للعقارات موضوع دعوى الإفراغ ، فإنه لا يستساغ من الناحية القانونية والواقعية أن يكون المدعيان أحد طرفي عقد كراء ما لا يملكان ؛ فضلا عن أن الشركة لا زالت مدينة للصندوق الوطني للضمان الإجتماعي ، و أن إفراغ أصلها التجاري من العقارات التي تتواجد بها من شأنه الإضرار بمصالح الصندوق في إستخلاص ديونه من أجل كل ما سبق تفصيله تكون الدعوى هاته غير مقبولة شكلا لعدم إستيفائها للشروط الشكلية المتعلقة بالتقاضي الواردة في الفصول من 31 إلى 34 من قانون المسطرة المدنية ، لكونها قد قدمت من أطراف غير ذي صفة في القضية ملتصا بالحكم بعدم قبول الدعوى رففته صورة من شهادة الملكية امر رامي الى إجراء حجز تحفظي .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف مكتب ا.ك. بجلسة 10/1/2023 والتي جاء فيها حيث إن الثابت من نموذج - ج المدلى به من طرف المدعيين أن العارض يتوفر على رهن على الأصل التجاري مقيد بصفة قانونية . و إن من شأن الحكم بالإفراغ لشركة إ.ب. المدينة الراهنة الإضرار بمصالح العارض. وبذلك لا يسع العارض إلا أن يلتمس رفض الطلب مع حفظ حقه بالتقدم بمطالبه ضد المدعى عليها شركة إ.ب.. ملتتمسا الحكم برفض الطلب تحمिल الطرف المدعي الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف مكتب ح.ش. بجلسة 10/1/2023 والتي جاء فيها بخصوص خرق المدعية لمقتضيات المادة 29 من القانون 49.16 إن العارضة "بنك إ." دائنة مرتبهة للمدعى عليها لشركة "إ.ب." S.A.P. وتتوفر بذلك على رهن على الأصل التجاري بقيمة 9.400.000,00 درهم والمؤسس على العقارات موضوع النزاع، ذات الرسوم العقارية عدد C/21.808 و 3471/32 و C/41,036 والكائنة بالطريق 110 كلم 11.500 شارع الشفشاوني - عين السبع الدار البيضاء. صورة من وصل تسجيل الرهن بالأصل التجاري وإن الجهة المدعية لم تحترم مقتضيات نص المادة 29 من القانون 49.16 المتعلق بكراء المحلات المعدة للاستعمال التجاري خاصة وأنها لم تبلغ كافة الدائنين بمن فيهم العارضة "بنك إ." ، الأمر الذي يتعين معه على المحكمة الموقرة الحكم بعدم قبول الطلب ذلك أن الغاية من تبليغ دائني المدعى عليها شركة "إ.ب." بمن فيهم العارضة هي إشعارهم بوجود خطر محقق يهدد ضماناتهم المالية، ومنه اتخاذ التدابير القانونية اللازمة حفاظا على حقوقهم المرتبطة وجودا وعندما بالأصل التجاري المؤسس على العقارات المراد إفراغها. وإن تغاضي الطرف المدعي عن هذه الشكلية القانونية المنصوص عليها في المادة 29 من القانون 49.16 يتعين معه الحكم بعدم قبول الطلب. بخصوص ثبوت دين العارضة "بنك إ." : إن حقوق العارضة ثابتة بمقتضى عقد الرهن طيه. وإنه لا حاجة لتذكير المدعية بأن الأصل التجاري الواردة عليه حقوق العارضة يختلف عن كراء المحل التجاري موضوع المطالبة القضائية الحالية. ذلك إن مقتضيات المادة 79 من مدونة التجارة تنص على أن الأصل التجاري هو مال منقول معنوي يشمل جميع الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري أو عدة أنشطة تجارية. وأن البنك العارض كدائن مرتبهن يكتسب بقوة القانون حق الامتياز على الأصل التجاري ككل، وأن هذا الحق يخول له حقوقا أخرى كحق الأولوية وحق التتبع المنصوص على أحكامهما في مدونة التجارة. ذلك أن حق التتبع يخول لفائدة العارض تتبع الأصل التجاري المرهون وتتبع كل عنصر من عناصره المشمولة بالرهن في أي يد كانت طبقا لمقتضيات المادة 122 من مدونة التجارة. ذلك إن تقييد العارض للرهن بالسجل التجاري يجعل الامتياز المقرر لفائدته منصب بالأساس على الأصل التجاري الذي لم يكن موضوع المطالبة القضائية الحالية وكذا لم يكن موضوعا لأي حجز سواء كان تحفظيا أو تنفيذا. أن الفقرة الأولى من المادة 61 من مدونة التجارة نصت على ما يلي: "لا يحتج تجاه الغير إلا بالوقائع والتصرفات المقيدة بصفة صحيحة بالسجل التجاري". وإنه بمفهوم الموافقة للنص أعلاه فإن الرهن المقيدة بالسجل التجاري يحتج بها في مواجهة الأغيار بمن فيهم الجهة المدعية. وإن دعوى المصادقة على الإفراغ والأداء لا يمكن أن تنصب بأي حال من الأحوال على الأصل التجاري المنقل برهن لفائدة العارضة، كما لا يمكن أن تؤثر على ضماناتها. ملتتمسا الحكم بعدم قبول الطلب وبرفضه موضوعا وبجعل الصائر على عاتق رافعه. صورة من وصل واتفاقية .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف مكتب ا.ك. بجلسة 17/1/2023 والتي جاء فيها انه أمام ثبوت عدم تقييد رهن العارض بصفة نظامية على الأصل التجاري لشركة إ.ب. مما يتعين معه الحكم وفق ملتتمسات العارض المسطرة في مذكرته الجوابية. ملتتمسا الحكم بعدم قبول الطلب شكلا. والحكم برفضه موضوعا.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف ن امام حافظ بجلسة 17/1/2023 والتي جاء فيها بخصوص الصفة . الشق الأول : عدم احترام مقتضيات المادة 971 من ق.ل.ع ذلك إن الإنذار بالأداء والإفراغ الموجه للعارضة قد وجه من قبل ابراهيم (ك.) فقط وليس من قبل ابراهيم وريم (ك.) كما تم الزعم بذلك كذبا في المقال الافتتاحي لتفادي إظهار كون الإنذار موجه من غير ذي صفة. وإنه يكفي الرجوع إلى الإنذار المطلوب المصادقة عليه في الدعوى الحالية يتبين أنه موجه من قبل ابراهيم (ك.) فقط كما هو ثابت من الإنذار ومن طلب تبليغه ومحضر التبليغ. وإن الإنذار موضوعه هو ثلاثة عقارات تحمل الرسوم العقارية التالية : 21808 و 32/3471 41036 و إنه بالنسبة للعقار الأخير ذي الرسم العقاري عدد 41036 فإن شهادة الملكية الخاصة به توضح أنه مملوك بنسبة 2/3 للسيد ابراهيم (ك.) و 1/3 بالنسبة للسيدة ريم (ك.). وإن ذلك ما يجعل الإنذار الموجه من قبل ابراهيم (ك.) لوحده غير صحيح، لأنه مخالف لمقتضيات المادة 971 من ق.ل.ع وبالتالي الإنذار صادر عن غير ذي صفة لأنه لا يملك 3/4 المال المشاع التي تخول له حق إدارته وتوجيه الإنذار بالإفراغ

للعارضة لوحده دون باقي شركائه في ملكية العقار . وإن ذلك ما يجعل الدعوى الحالية غير مقبولة شكلا لانعدام الصفة في توجيه الإنذار بالإفراغ. وإن الصفة في توجيه الإنذار بالإفراغ لا تثبت إلا لمن يملك حصة 3/4 والاجتهاد القضائي المغربي راسخ وقار بهذا الخصوص واكد غير ما مرة أن عقد الإيجار في إبرامه وإنهائه من أعمال التسيير يخضع لمقتضيات المادة 971 من ق.ل.ع. وإن ذلك ما أكدته محكمة النقض في قرارها عدد 1180 المؤرخ ب 2011/10/06 في الملف عدد 2010/2/3/1739 المنشور في مجلة قضاء محكمة النقض عدد 75 ص 246 وما يليها والتي جاء فيها أنه إذا لم يكن للشريك حصة ثلاثة ارباع المال المشاع التي تخول له حق إدارته، فإنه ليست له الصفة في توجيه الإنذار بإفراغ المحل التجاري المكروى من دون باقي شركائه ويكون الإنذار الموجه من طرفه باطلا وغير منتج لأي أثر قانوني من ذلك يتأكد أن الإنذار باطل لأنه موجه من غير ذي صفة، مما يتعين معه إبطاله و الحكم بعدم قبول الطلب، الشق الثاني: من حيث ملكية العقار دون التنازل عن الدفع المقدم أعلاه في الشق الأول بخصوص العقار ذي الرسم العقاري عدد 41036، فإن الإنذار بالأداء والإفراغ موضوع الدعوى الحالية قد جاء فيه أن المدعين يملكون أيضا العقارين ذي الرسوم العقارية عدد 32/3471 و 21808 وأنه بالنسبة لهذين العقارين الأخيرين، فإنهما ملك للعارضة وفق ما هو ثابت من شواهد الملكية ومن ذلك يتأكد أن الإنذار موجه من غير ذي صفة بالنسبة لهذين العقارين، لأنهما لا يزالان إلى تاريخ يومه في ملكية العارضة والتي لها حق ملكية عيني على تلك العقارات. وإن الأصل التجاري هو أيضا ملك للعارضة والذي أنشأته منذ سنة 1972. وأكثر من ذلك فإن العقارين مثقلين برهون عقارية تمنع التفويت والرهن إضافة إلى حجوز تحفظية الفائدة ص.و.ض.إ.، مما يؤكد أنه لا صفة للمدعين في توجيه الإنذار بالإفراغ الملكية العارضة للعقار ومزاعم المدعين بملكية العقارين أمر لا يستساغ مع الحقوق المقيدة والمشهورة بالرسم العقاري. وأنه نظرا لثبوت ملكية العارضة لهذين العقارين ووفق ما هو ثابت من خلال شواهد الملكية المدلى بها وإعمالا لمقتضيات المادتين 66 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري وفق ما تم تغييره وتتميمه بمقتضيات قانون 07-14 يتأكد أيضا أن الإنذار بالإفراغ موجه من غير ذي صفة ولا ينتج أي أثر لأنه باطل، مما يتعين معه الحكم بعدم قبول الطلب. احتياطيا من حيث الموضوع : دون التنازل عن الدفع المقدمة أعلاه وبخصوص العقار ذي الرسم العقاري C41036 المسمى الساقية، فإن عقد الكراء المدلى به يوضح أن السومة الكرائية بالنسبة له هي 40.000,00 درهم وهذا العقد غير متنازع فيه من قبل العارضة و سومه الكرائية هي الآن 51.050 درهم شهر يا خام دون اقتطاع الضريبة. وإنه بخصوص هذا العقار فإنه ليس هناك أي تماطل في الأداء، لأن العارضة بإقرار المدعيات نفسها قد أدت مبلغ 325.452,00 درهم داخل الأجل المحدد في الإنذار بالإفراغ. وإن هذا المبلغ يفوق قيمة كراء العقار موضوع الإنذار، مما يتأكد معه أنه ليس هناك اي تماطل بخصوص عقد الكراء للعقار المملوك للمدعين، مما يتأكد معه أن مزاعم المدعين غير مؤسسة وطلب الإفراغ غير ذي اساس موضوعا لأنه ليس هناك أي تماطل مما يتعين معه الحكم برفض الطلب. . رفقته شواهد الملكية

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف ن الكتاني بجلسة 31/1/2023 والتي اكد فيها ما سبق .

بناء على مذكرة التعقيب المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 07/2/2023 والتي جاء فيها بخصوص جواب بنك إ. : ان المادة 29 من قانون 16.49 لم تلزم الطرف المدعي بإشعار الدائن المرتهن قبل إقامة الدعوى، بل إشعاره أثناء إقامتها. وان العارضين عندما أدخلوا "بنك إ." في مقالهما فإنهما أدخلاه باعتباره دائئا مرتهنا، وأن توصله بالاستدعاء هو الاشعار المنصوص عليه في هذا الفصل وحضوره وجوابه وإدلاؤه بمذكرة هو أمر مناقض لما يدفع به، إذ لولا تنصيب العارضين في مقالهما على "بنك إ." لما توصل بالاستدعاء ولما حضر ولما أجاب. وان الاشعار المنصوص عليه في الفصل 29 المشار اليه اعلاه هو ما قام به العارضان بمقتضى مقالها. و بالتالي يكون دفع بنك إ. في غير محله ويتعين عدم الالتفات اليه. ومن حيث جواب ص.و.ض.إ.: ذلك أثار ص.و.ض.إ. في معرض جوابه أن العقارين [32/3471 C/21.808 هما في ملكية C شركة إ.ب. وأنه لتوضيح الأمور الغائبة عن ص.و.ض.إ. فإن شركة إ.ب. وبواسطة عقدين توثيقيين محررين من قبل الموثق علي (ل.) بتاريخ 2004/08/12 قد فوتت العقارين المشار إليهما أعلاه إلى السيدين ابراهيم (ك.) وريم (ك.) بواسطة والدهما علي (ك.) رفقته نسخة من العقدين). وأن الشركة قد تراخت عن التشطيب على الرهن المقيد بتاريخ 1995/09/20 على العقار C/21808 موضوع عقد قرض بمبلغ 6.000.000,00 درهم حتى لا يتم تسجيل عقد العارضين كما أن السيد الموثق لم يقم بإتمام باقي الاجراءات لتقييد هذين العقدين وهما موضوع دعويين جاريتين أمام المحكمة المدنية بالدار البيضاء في مواجهة الشركة وكذا الموثق، أضف إلى ذلك أن العقارين تفوق قيمتهما حوالي 124 مليون درهم، وأن دين ص.و.ض.إ. يناهز 17 مليون درهم فقط وهو ما يمكن أن يضمه الحجز على عقار واحد فقط. وبالتالي يكون دفع الصندوق الوطني الاجتماعي غير جدير

بالاعتبار. من حيث مذكرة شركة إ.ب.: ان المدعى عليها انطلقت منذ البداية من قراءة مغلوطة للوقائع وتحريف لها في أحيان كثيرة وإخفاء معطيات عن المحكمة بسوء نية قصد تبرير موقفها وكذا إخفاء وثائق وعدم مناقشة أخرى. وإنه لإرجاع الأمور إلى نصابها فإن العارضة تتولى التعقيب على ما جاء في هاته المذكرة بالشكل الذي يلي: من حيث الصفة: وإنه بالرجوع إلى صدر الإنذار فإنه يتضمن أنه وجه من قبل ابراهيم وريم (ك.)، وأن دفاع المدعى عليها عندما أجاب دفاع العارضين بمقتضى كتابه المؤرخ في 2022/06/15 أثار في طرته إلى "ابراهيم (ك.) ومن معه وقام بالأداء، إذ لو أن الإنذار كان موجها من قبل ابراهيم (ك.) كان بإمكان الشركة أن تمتنع عن الاستجابة له ما دامت تعتبر موقفها سليما. إذ لا بطلان بدون ضرر تمشيا مع مقتضيات الفصل 49 من . ق.م.م. من حيث ملكية العقارين عدد 32/3471 و C/21808 فإنه وكما سبق توضيحه فإن العارضة وفي معرض جوابها على مذكرة ص.و.ض.إ.، قد أوضحت وبالوثائق أن المدعى عليها وبمقتضى عقدين توثيقين مؤرخين في 2004/08/12 ومحريين من قبل الموثق علي (ل.) قد قامت بتفويت هذين العقارين للعارضين، بل أكثر من ذلك قد أبرمت معهما عقود كراء وهو ما يفيد ضمنا تسليمها بملكيتهما لهما ومنذ ذلك التاريخ وهي تؤدي مبالغ الكراء عن العقارات الثلاث مجتمعة دون تحفظ ودون أن تتراجع لا عن عقود البيع ولا عن عقود الكراء ولم يسبق لها أن تحفظت عن الأداء ولا طعن في هاته العقود المبرمة أمام الموثق والتي تعتبر عقودا رسمية، بل أكثر من ذلك فإن العارضة تدلي رفقته بصورة الرسالة صادرة عن الموثق يطلب فيها من المحافظ على الأملاك العقارية بالبرنوصي زناة بتسجيل عقد البيع بالرسم العقاري عدد 32/3471 وهو من ضمن العقارات التي تؤدي عنها المدعى عليها واجبات الكراء رفقته رسالة صادرة عن الموثق). ويكفي الرجوع إلى جواب دفاع المدعى عليها (رفقته نسخة منه وكذا الأوامر بالتحويل الموجودة رفقته ليتضح أن الأداء يتم عن العقارات الثلاث. بل أكثر من ذلك فإن العارضين يديان بنسخ لوصولات الأداء عن الخمس سنوات الأخيرة التي تسلم للمدعى عليها عند كل أداء وتتضمن بالتفصيل الرسوم العقارية الثلاث. وستلاحظ المحكمة الموقرة اختلافا في أداء السومة الكرائية. حيث كانت سنة 2016 محددة في مبلغ 173.644,00 درهم للعقارات وسنة 2018 أصبحت 182.326,00 درهم بعد الزيادة طبقا لعقود الكراء. وفي سنة 2019 أصبحت المدعى عليها تؤدي للعارضين مبلغ 155.977,00 درهم بعد اقتطاع مبلغ الضريبة التي أصبح لزاما أدائها من المنبع وتؤدي للعارضين الباقي. ثم بعد ذلك أصبحت 191.442,00 درهم وبعد اقتطاع مبلغ الضريبة تؤدي للعارضين 162.726,00 درهم وفق ما هو واضح من شيكات الأداء والأوامر بالتحويل الصادرة عن الشركة نفسها. وأن المدعى عليها لم يسبق لها أن تحفظت على هاته الوصولات إذ لو كانت العقارات في ملكيتها لما أدت الكراء عنها ولنازعت في عقود الكراء وفي عقود البيع وهو أمر لم يسبق لها أن قامت به، هذا من جهة. ومن جهة أخرى وبخصوص المبالغ المؤداة، فإن المدعى عليها تزعم بأن الأداء تم عن عقار واحد وهو يفوق ما هو منصوص عليه في العقد محاولة إيهام المحكمة بأن الأداء قد تم داخل الأجل، إذ لو أن الأمر تعلق بعقار واحد لما قامت بأداء الباقي بمقتضى شيكات لاحقة وفق ما هو مبين في كتاب دفاعها خصوصا وأن الكتاب جاء جوابا على إنذار العارضين والذي تضمن الإشارة إلى ثلاث عقارات، وأن الكتاب لم يتضمن أي تحفظ بخصوص ذلك. وان العارضة تستغرب من هاته النية المبيتة للمدعى عليها. ذلك أن الأداء بعد اقتطاع أداء الضريبة من المنبع يتم عن ثلاث عقارات، وأن المدعى عليها تتوصل بتواصل يتم التنصيص فيها على ثلاث رسوم عقارية وتتسلم التواصل دون تحفظ وأن المدعى عليها لم يسبق لها أن أدت المبلغ المقابل لكراء الرسم العقاري عدد C/41036 فقط بل تؤدي عن الرسوم العقارية الثلاث، أما بخصوص التماطل فإنه بالرجوع إلى عقود الكراء، فإنها تتضمن أن السومة يجب أن تتم قبل الخامس من بداية كل شهر، إلا أن المدعى عليها لم يسبق لها أن أدت في الوقت المحدد بل لا تؤدي إلا عند دخول الشهر الموالي كما يتضح من الأوامر بالتحويل التي لا تقوم بها المدعى عليها إلا بعد مرور مدة من الشهر الموالي وهو أمر يؤكد كذلك ما جاء في كتاب دفاعها وتواريخ الشيكات التي تم بواسطتها الأداء عن المدة الواردة في الإنذار ملتصا رد الدفع والحكم وفق المقال الافتتاحي

بناء على المذكرة المدلى بها من طرف مكتب ا.ك. بجلسة 21/2/2023 والتي اكد بموجبها الدفع السابقة و التمس الحكم له وفق ملتمساته.

بناء على المذكرة المدلى بها من طرف مكتب ح.ش. بجلسة 21/2/2023 والتي التمس فيها الحكم له وفق ملتمساته كما أكد دفعه السابقة.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف ن امام حافظ بجلسة 21/2/2023 والتي التمس الحكم وفق ملتمساته

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 11/4/2023 ذلك أنها لازالت تتمسك بمقتضيات المادة 971 من . ق . ل . ع في قراءة خاطئة منها لمقتضيات هاته المادة ذلك أن الفصل المذكور ينظم فقط العلاقة بين المالكين على الشيعاء في ما بين بعضهم البعض في إدارة المال المشاع، ولا يمكن لغيرهم التمسك بها كالمكترين، لذلك فالانذار الموجه للمدعى عليها صحيح ومنتج لكافة آثاره القانونية وإن المدعى عليها لا تنكر أنها توصلت بالانذار ولا تستطيع الانكار أن الأداء كان خارج الأجل، هذا من جهة . ومن جهة أخرى وبخصوص النقاش المتعلق بالعقارين عدد 4/3471 و 21808 والمثار فقط بسوء نية للتخلص من الإشكال الذي وضعت المدعى عليها نفسها فيه، فإنه يجب الإشارة أولاً أن النزاع بين الطرفين يتمحور أساساً حول العلاقة الكرائية وليس حق ملكية العقارين المتواجد بهما المحل المكترى، وأن المحكمة ليست ملزمة بمناقشة مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري وكذا مقتضيات الفصل 971 من . ق . ل . ع مادام النزاع ينصب حول العلاقة الكرائية والمحل المكترى، والإشارة ثانياً إلى أن المدعى عليها توصلت بإنذار مفصل يتضمن العقارات الثلاث ويتضمن السومة عن العقارات الثلاث وأجاب دفاعها بمقتضى كتاب مرفق بشيكات الأداء تتضمن السومة عن العقارات الثلاث بعد خصم الضريبة من المنبع دون أن يثير لا عقود الكراء التي يدفع الآن بكونها غير منتجة لأي أثر ولا أن يناقش صحة تملك العارضين للعقارات الثلاث ولا عقود البيع المبرمة أمام موثق بل أكثر من ذلك فإن المدعى عليها تؤدي وتحصل مقابل ذلك على تواصل تتضمن أن السومة تشمل العقارات الثلاث بتفصيل وتتوصل بها بدون تحفظ لمدة سنوات وأنه وحسماً لكل جدال عقيم فإن العارضة تدلي رفقته بالوضعية المالية للشركة عن سنة 2013 والتي تصرح فيها بالتصريحات الضريبية السنوية للمدعى عليها والتي تتضمن أنها تؤدي الأكرية عن العقارات الثلاث بمجموع 1.984.500,00 درهم سنوياً وهو المفصل كما يلي: 165.375,00 درهم × 12 = 1.984.500,00 درهم كما تقوم بتضمين الأكرية التي تؤديها عن هاته العقارات في لائحة التحملات لتأتي الآن وتدعي خلاف ذلك، وبمقارنة بسيطة بين ما أدته المدعى عليها بمقتضى وصل الإيداع والمبلغ الذي يؤديه سنوياً يتضح زيف ادعاءاتها (تفضلوا بالرجوع إلى الجدول رقم 19 من التقرير المالي للمدعى عليها لسنة 2013 مرفق رقم 3 وأن المدعى عليها تعترف بأن العقارات مثقلة بحقوق عينية، وأنها هي نفسها وبسوء نية تقاعست عن التشطيب على هاته الحقوق حتى لا يتم تسجيل العقود التي بحوزة العارضين والتي لم تنازع فيها ولا في صحتها ولا في مضمونها ولم تطعن فيها بأية وسيلة من وسائل الطعن المخولة لها قانوناً . بل أكثر من ذلك وحتى تضيف عقبات أخرى حتى لا يتم تسجيل عقود العارضين، فإنه بالإضافة إلى أنها لا تؤدي الأكرية في حينها ، فإنها لا تؤدي واجبات الانخراط لدى ص.و.ض.إ. وربما عن غير قصد حتى يقوم هذا الأخير بالحجز على العقارات التي تعلم جيداً أنها ليست في ملكيتها وهو ما قام به الصندوق الوطني فعلاً وأصبح يشكل حاجزاً لتسجيل عقود العارضين. ولمزيد من التوضيح وحتى يثبت العارضان تملكهما للعقارات برمتها التي يتواجد بها مقرها وحتى يثبتا أن عقود الشراء هي عقود صحيحة ومنتجة لكافة آثارها من إيجاب وقبول وأداء للثمن فإنهما يدلان رفقته بالتقرير المالي للمدعى عليها عن سنة 2004 والذي تعترف فيه المدعى عليها في خانة التفويطات بتوصلها بمبلغ 14.809.600,00 درهم عن أربعة عقارات منها عقارين من العقارات الثلاث موضوع الدعوى الحالية وهما ب.ب. و إ. بالإضافة إلى عقارين آخرين هما LUISOT (J) و ر.2 (وهو تقرير مصادق عليه من قبل مراقب الحسابات ملتمسا الحكم وفق الطلب رفقته بتوصيل ، رسالة ، تقارير مالية ،

بناء على المذكرة المدلى بها من طرف مكتب ا.ك. بجلسة 11/4/2023 والتي اكد فيها ما سبق .وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف نائب الطرف المدعي بجلسة 25/4/2023 والتي جاء فيها حيث إنه بالإضافة إلى ما ورد في مذكرة العارضين المدلى بها في الجلسة السابقة، فإنه ولمزيد من التوضيح، يجب الإشارة إلى أن العقارات قد بيعت من طرف إ. - (J LUISOT) - ب.ب. المسماة شركة إ.ب. بتاريخ 2004/09/01 (رفقته عقود البيع). وعقار ر.2 بيع من طرف المدعى عليها للعارضين بتاريخ 2004/08/12 وفق التفصيل التالي :

– عقار إ. ذي الرسم العقاري عدد 12/132440 بمبلغ 2.506.000,00 درهم

عقار (J LUISOT) ذي الرسم العقاري عدد 21808 بمبلغ 2.650.000,00 درهم

عقار ب.ب. ذي الرسم العقاري عدد 32/3471 بمبلغ 8.800.000,00 درهم

وعقار ر.2 بمبلغ 853.600,000 درهم

ليكون المجموع هو 14.809.600,00 درهم، وهو نفس المبلغ الذي تضمنته المدعى عليها في تقريرها المالي لسنة 2004 وأقرت بأنها توصلت به، مع الإشارة إلى أن عقار س. هو مسجل باسم العارضين رفقته شهادة الملكية وعقارين يدخلان ضمن العقارات المباعة خلال ب.ب.، 2004/09/01 LUISOT (J.) والمضمن ثمنها في التقرير المالي للمدعى عليها لسنة 2004 في خانة المداخيل أما بخصوص مبالغ الأكرية بالنسبة للعقارات الثلاث بعد الزيادة الاتفاقية فإنها قد أصبحت 191.442,00 درهم حيث تؤدي المدعى عليها حاليا 162.726,00 درهم بعد اقتطاع الضريبة من المنبع وفق ما يقتضيه القانون وتعترف به المدعى عليها في كتابها الموجه من دفاعها لدفاع العارضين المرفق بالشيكات جوابا على الإنذار المبينة عليه الدعوى الحالية. ملتمسا الحكم وفق الطلب رفقته عقد شراء شهادة الملكية .

بناء على المذكرة المدلى بها من طرف مكتب ح.ش. بجلسة 25/4/2023 والتي اكد فيها ملتمساته السابقة .

بناء على المذكرة المدلى بها من طرف مكتب ا.ك. بجلسة 25/4/2023 والتي اكد فيها اوجه دفوعاته السابقة.

بناء على المذكرة المدلى بها من طرف زامام حافظ بجلسة 25/4/2023 والتي اكد فيها ملتمساته السابقة واضاف بخصوص التماطل دون التنازل عن الدفوع المقدمة اعلاه فانه ليس هناك أي تماطل تؤخذ عليه العارضة كيفما كان موقع الأطراف القانوني وهو ما يتأكد من خلال الرجوع الى الرسالة الصادرة عن العارضة بخصوص - الإنذار المدلى بها من قبل المدعين و التي تؤكد أنه هناك اتفاق على التنازل عن الإنذار بعد الأداء وفق ما هو محدد بكتاب دفاع العارضة المتوصل به من دون أي تحفظ ومن دون أي جواب ينفي مضمونها خاصة مع حصول الأداء كاملا. وإن مضمون الرسالة المدلى بها يؤكد أن طلب المدعين غير مؤسس وان مواقفهم مرتبكة و تبين حقيقة نيتهم وتلاعبهم لانهم استدرجوا العارضة والروابط العائلية واستفادوا من الأداء من دون تحفظ و بعد ذلك قاموا برفع دعواهم في آخر لحظة قبل مضي اجل 6 اشهر المحدد قانونا ببضعة أيام. و ان المدعين لم يجيبوا أيضا عن الدفع المرتبط بتوجيه انذار ثان بالاداء و الافراغ و الذي يعتبر بمثابة تنازل عن الإنذار موضوع الدعوى الحالية. و من ذلك يتأكد معه لمحكمتكم الموقرة ان الدعوى الحالية غير مؤسسه ملتمسا الحكم وفق ملتمساته السابقة رفقته صور من قرارات قضائية

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف مكتب ا.ك. بجلسة 16/5/2023 والتي التمس الحكم وفق ملتمساته السابقة.

وبناء على مجموع المذكرات المدلى بها من طرف نواب الاطراف والتي فيها كل منهم الحكم وفق ملتمساته.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الأمر المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته الطاعنة شركة إ.ب. وجاء في أسباب استئنافها أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به وتعليه جاء مخالفا لمقتضيات القانون خاصة مقتضيات المادة 971 من ق.ل.ع ولأحكام كراء ملك الغير ومقتضيات المادة 29 من قانون 16-49 كما ان تعليه جاء ناقصا وغير سوي حينما استبعد تلك المقتضيات القانونية بالاضافة الى انه كان يتسم بالانتقائية في التعامل مع معطيات الملف التي تجنب اخذها بعين الاعتبار أو حتى الرد عليها كما أنه لم يجب على الدفوع الجوهرية المقدمة من قبل العارضة في الموضوع ذلك ان المستأنف عليهما لم يذكر طيلة المرحلة الابتدائية الى أنه تمت إجازة الإنذار بالأداء والإفراغ من طرف باقي الملاك والحال أنهم كانوا يحاولون التستر على هذا الخلل في مقالهم الافتتاحي وأن العارضة سبق لها ان وضحت هذه النقطة في مذكرتها لجلسة 25/04/2023 والتي تبين موقف محكمة النقض من اجازة الانذار المخالف لمقتضيات المادة 971 من ق.ل.ع وأنه رغم ذلك قضى الحكم الابتدائي بنقيض ما جاء في المادة المذكورة وما جاء في تعليق المحاكم الأعلى درجة وأن ذلك ما يتأكد معه ان الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به لأن انعدام الصفة ثابت لأن الانذار المبعوث والذي هو اساس الدعوى الحالية صدر عن غير ذي صفة وما بني على باطل فهو باطل لصدور الانذار عن ابراهيم (ك.) وحده بالنسبة لكل العقارات وخاصة بالنسبة للعقار ذي الرسم العقاري c/41036 لعدم توفر النصاب المحدد في مقتضيات المادة 971 المذكورة اعلاه كما أن الحكم الابتدائي قد تعامل بانتقائية مع وقائع الملف التي لم يأخذها بعين الاعتبار عند صدوره ذلك انه لم يذكر في تعليه ملكية العارضة للعقارات المطلوب افراغها منهم وهي موضوع الرسوم العقاري 32/3471 و C/21808 موضوع الدعوى الحالية وفق ما هو ثابت من شواهد الملكية الخاصة بهما والعارضة تمسكت بذلك طيلة المرحلة الابتدائية بالاضافة الى كون العقارات مثقلة برهون

عقارية تمنع التفويت والرهن بالاضافة الى حوزو تحفظية لفائدة ص.و.ض.إ. وذلك ما أكده المدخلون في الدعوى في مذكراتهم وأكثر من ذلك فان عقود الكراء التي بني عليها الحكم الابتدائي باطلة ولا يمكن ان تواجه بها العارضة لأن الامر يتعلق بكراء ملك الغير الذي تنطبق عليه مقتضيات المادة 632 من ق.ل.ع التي تحيل على مقتضيات المادة 485 من نفس القانون المتعلقة ببيع ملك الغير الذي يشترط فيه لصحته اقراره من قبل المالك وأن العارضة بصفتها لم تقر عقود الكراء تلك لأنها باطلة ولا تنتج أي أثر ومن جهة أخرى ان الدفع بتطبيق مقتضيات المادة 29 من قانون 16-49 أول من دفع به ليس العارضة بل بنك إ. عن طريق دفاعه مكتب ح.ش. في مذكرتها الجوابية لجلسة 10/01/2023 وذلك بصفته دائن مرتهن له المصلحة في تقديم الدفع وأن ذلك ما يؤكد ان تعليل الحكم الابتدائي حينما استبعد تطبيق مقتضيات المادة 29 المذكورة بمزاعم غير مؤسسة وأن حق القول كاذبة لأنه تم الدفع به ممن لا مصلحة له في ذلك ومن حيث عدم ثبوت التماطل بخصوص العقار ذي الرسم العقاري C/41036 أن الحكم الابتدائي لم يجب على كل دفع العارضة بخصوص ثبوت التماطل خاصة ما جاء في مذكرة العارضة المدلى بها لجلسة 2023/04/25 والتي وضحت فيها أن الرسالة المتوصل بها من قبل دفاع المستأنف عليهما والتي اعتمدها الحكم الابتدائي في تعليقه للقول بثبوت العلاقة الكرائية قد افادت بأنه هناك اتفاق على التنازل عن الإنذار بعد الأداء وفق ما هو محدد بكتاب دفاع العارضة المتوصل به من دون أي تحفظ ومن دون اي جواب ينفي مضمونها خاصة مع حصول الأداء كاملا وأن قبول الأداء من دون تحفظ يجعل الإنذار بالأداء والإفراغ غير ذي موضوع لقبول الأداء مما يتأكد معه أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به خاصة وأنه لم يجب عن هذا الدفع الموضوعي كما أنه تفادى الجواب على الدفع المقدم من قبل العارضة والذي مفاده أن المستأنف عليهم قد بعثوا إنذارا ثانيا من أجل الأداء والإفراغ توصلت به العارضة بتاريخ 2023/02/14 وذلك بالأساس من أجل تصحيح كون الإنذار الأول مخالف لمقتضيات المادة 971 من ق.ل.ع. وأن العارضة قد أجابت على هذا الإنذار وتقدمت بطلب عرض عيني وإيداع الذي تم تنفيذه وأن بعث المدعين لإنذار بأداء السومة الكرائية فإنه يعتبر بمثابة تنازل عن الإنذار الأول ومضمونه والذي تقدمت به العارضة في مذكرتها لجلسة 2023/02/21 مما يتأكد معه نقصان التعليل ومجانبة الحكم الابتدائي للصواب لذلك تلتمس العارضة إلغاء الحكم الابتدائي المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

وأرفق المقال بنسخة حكم.

وجاء في اسباب استئناف ت.و.ب. أن الحكم المستأنف قد قضى بإفراغ المستأنفة العقار الكائن بالطريق 110 كلم 11500 شارع الشفشاوني عين السبع الدار البيضاء موضوع الرسوم العقارية عدد 32/347 C/21808 و C/41036 وأنه ولئن كان العارض ليس طرفا في عقد الكراء فإن له المصلحة في الدعوى الحالية لأنه من شأن إفراغ المستأنفة من المحل الذي تكترية والمرهون أصله التجاري لفائدة العارض إلحاق ضرر به وأنه في إطار استعراض الحكم لوقائع المناقشة أشار إلى أن العارض بواسطة دفاعه أدلى بمذكرة جوابية لجلسة 2023/01/17 جاء فيها أنه أمام ثبوت عدم تقييد رهن العارض بصفة نظامية على الأصل التجاري لشركة إ.ب. لكن العارض وبموجب مذكرته المشار إليها في الحكم لم يصرح بأن رهنه غير مقيد بصفة نظامية بل على العكس فقد أشار إلى أنه أمام ثبوت تقييد رهنه بصفة نظامية على الأصل التجاري لشركة إ.ب. وبذلك يكون الحكم المستأنف قد تضمن وقائع غير صحيحة وأنه بالرجوع إلى الحكم المستأنف فإنه لم يجب على دفع الدائنين المرتهنين بل اقتصر فقط على الإشارة بأنه وقع تبليغ الدائنين دون الجواب على أوجه دفاعهم وبذلك يكون قد خرق حقا من حقوق الدفاع لعدم جوابه على دفع مقدم بصفة قانونية لذلك يلتزم العارض إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي إرجاع الملف إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء لإصلاح الوقائع المدرجة به وفي حالة اعتبار أن الملف جاهز الحكم بإصلاح الخطأ المادي المتسرب في وقائع الحكم و القول بأن العارض أدرج ضمن مذكرته المدلى بها لجلسة 2023/01/17 أن الرهن مقيد بصفة نظامية وإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي التصريح برفض الطب لمساس الحكم بمصالح الدائنين المرتهنين وتحميل المستأنف عليهما الصائر.

وأرفق المقال بنسخة حكم.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف بنك إ. بواسطة نائبه بجلسة 06/06/2024 جاء فيها بخصوص خرق المدعية لمقتضيات المادة 29 من القانون 16.49 ذلك أن العارض "بنك إ." دائن مرتهن لشركة "إ.ب." وتتوفر بذلك على رهن على الأصل التجاري بقيمة 9.400.000,00 درهم والمؤسس على العقارات موضوع النزاع، ذات الرسوم العقارية عدد C/21.808 و 347/32 و

C/41.036 والكائنة بالطريق 110 كلم 11.500 شارع الشفشاوني عين السبع الدار البيضاء وأن الجهة المستأنف عليها لم تحترم مقتضيات نص المادة 29 من القانون 49.16 خاصة وأنها لم تبلغ كافة الدائنين بمن فيهم العارض هذا الاخير حقوقه ثابتة بمقتضى عقد الرهن المدلى به في الملف الحالي وأن الأصل التجاري الواردة عليه حقوقه يختلف عن كراء المحل التجاري موضوع المطالبة القضائية الحالية وأن مقتضيات المادة 79 من مدونة التجارة تنص على أن الأصل التجاري هو مال منقول معنوي يشمل جميع الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري أو عدة أنشطة تجارية وأن البنك العارض كدائن مرتين يكتسب بقوة القانون حق الامتياز على الأصل التجاري ككل وأن هذا الحق يخول له حقوقا أخرى كحق الأولوية وحق التتبع المنصوص على أحكامهما في مدونة التجارة ذلك أن حق التتبع يخول لفائدة العارض تتبع الأصل التجاري المرهون وتتبع كل عنصر من عناصره المشمولة بالرهن في أي يد كانت طبقا لمقتضيات المادة 122 من مدونة التجارة وأن دعوى المصادقة على الإفراغ والأداء لا يمكن أن تنصب بأي حال من الأحوال على الأصل التجاري المثقل برهون لفائدة العارضة كما لا يمكن أن تؤثر على ضماناتها وأن عدم جواب محكمة الدرجة الأولى على هذه الدفع الجدية المثارة بصفة نظامية ضمن محرراتها السابقة يشكل خرقا لحقوق الدفاع المكفولة دستوريا لذلك يلتمس العارض البت في الاستئناف وفق ما يقتضيه القانون.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبيهما بجلسة 27/06/2024 جاء فيها أن الحكم المستأنف علل ما قضى به من رد الدفع ببطلان الانذار لمخالفته أحكام الفصل 971 من ق.ل.ع بقوله " ولئن وجه الانذار من طرف المسمى ابراهيم (ك.) فإن تقديم هذه الدعوى من طرف ريم (ك.) الى جانب ابراهيم (ك.) بمثابة اجازة منها بما هو مضمن بالانذار مما يكون معه الدفع المثار في هذا الشأن غير مؤسس ويتعين رده" وأن هذا ما تواتر عليه اجتهاد محكمة النقض كما في قرارها عدد 239 الصادر بتاريخ 31/03/2022 في الملف عدد 1763/3/2/2019 وكذا القرار عدد 5224 بتاريخ 21/09/2010 في الملف عدد 1868/1/6/2010 ومن جهة ثانية حول الطعن ببطلان الانذار لكون العقارات ملك للمستأنفة ان الحكم المستأنف علل ما قضى به من رد هذا الدفع بقوله "انه لا تلازم بين صفة المالك وصفة المكري لأن العلاقة الكرائية التي تربط المدعي بالمدعى عليها تنتج اثارها بينهما مما يكون معه الدفع بخصوص عدم تسجيل العقود بالرسم العقاري غير مؤسس ويتعين رده وان العلاقة الكرائية ثابتة بين المدعية والمدعى عليها بمقتضى ثلاثة عقود مؤرخة في 18/05/2005 والمنجزة من طرف الموثق على (ل.) والمنصبة على الرسوم العقارية c/21808 و 3471/32 و c/41036 " وأن هذا ما استقر عليه قضاء محكمة النقض كما في القرار عدد 166 بتاريخ 08/03/2023 في الملف عدد 94/3/2/2020 وحول الزعم بعدم احترام مقتضيات المادة 29 من القانون 49-16 أن الحكم المستأنف علل ما قضى به من رد هذا الدفع " أن لا مجال للتمسك بعدم احترام مقتضيات المادة 29 من القانون 49-16 طالما ان مثيره لا مصلحة له في الدفع به كما ان المشرع لم يقرن ذلك بجزاء مما يكون معه الدفع المثار غير مؤسس يتعين رده" وخلافا لما تزعم المستأنفة فان طلب المكري الذي يجب تبليغه للدائنين ممن لهم رهن على الاصل التجاري وفق المادة 29 المذكورة هو طلب المصادقة على الانذار بالاغراغ امام الجهة القضائية المختصة وليس الانذار بالاغراغ الذي يوجه للمكثري فقط وأن العارضين تقدما بطلب المصادقة على الانذار بالاغراغ بحضور الدائنين المقيدين اللذين لهما رهن على الاصل التجاري في شخص ت.و.ب. وبنك إ. وتم تبليغهما بالدعوى فحضرنا وأدليا بمستنتجاتهما في الملف وحول الزعم بعدم ثبوت التماطل بخصوص العقار ذي الرسم c/41036 وكما نراه الحكم المستأنف عن صواب فان المطل في أداء واجبات الكراء ثابت من خلال كتاب المستأنفة شركة إ.ب. المرفق بشيكات الى دفاع العارضين لكون الاداء تم خارج الاجل المحدد في الانذار اي بعد انصرام اجل خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل بالانذار في 26/05/2022 لذلك يلتمس العارضان من حيث الشكل التصريح بعدم قبول استئناف شركة ت.و.ب. لانعدام الصفة ومن حيث الموضوع تايب الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه.

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف ت.و.ب. بواسطة نائبه بجلسة 27/06/2024 والتي جاء فيها انه يؤكد مقاله الاستئناف ويلتمس الحكم وفقه.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 27/06/2024 حضر نواب الأطراف فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 04/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث بسط كل مستأنف أسباب استئنائه وفق ما تم تفصيله أعلاه.

وحيث إن من جملة ما تمسكت به الطاعنة "شركة إ.ب." مخالفة تعليل الحكم المستأنف لمقتضيات الفصل 971 من ق.ل.ع وعدم جوابه على الدفع الجوهرية المتعلقة ببطلان الإنذار تبعا لمخالفته للفصل المذكور كما دفعت بكون عقود الكراء التي بني عليها الحكم الابتدائي باطلة ولا يمكن مواجهتها بها.

وحيث لئن نازعت الطاعنة في صفة المستأنف عليهما إبراهيم (ك.) وريم (ك.) كمكرين للعقارين c/21808 و 3471/32 باعتبارهما في ملكيتها فإن العلاقة الكرائية المنازع فيها ثابتة بمقتضى ثلاث عقود رسمية ثابتة التاريخ ومنجزة من قبل موثق كما لم يكن محل أي طعن بالزورية أو البطلان كما أن بنودها قد تم تفعيلها من قبل طرفيها وذلك باستغلال العين المؤجرة وأداء مقابل هذا الاستغلال من قبل الطاعنة وبالتالي فإن صفة المستأنف عليهما كمكرين للعقارين المذكورين مستمدة من عقود الكراء التي لازالت قائمة ومنتجة لآثارها القانونية إذ لا يشترط في المكري الذي وجه الإنذار بالإفراغ أن يكون مالكا للعقار بل يكفي أن يثبت صفته كمكري وهو ما ذهب إليه محكمة النقض في قرارها عدد 166/2023 الصادر بتاريخ 08/03/2023 في الملف عدد 94/3/2/2020.

وحيث إنه وبخصوص الدفع المؤسس على مخالفة مقتضيات الفصل 971 من ق.ل.ع تبعا لكون الإنذار قد وجه من قبل أحد المكريين وهو إبراهيم (ك.) والذي لا يملك 4/3 العقارات المؤجرة فقد صح ما عابته الطاعنة باعتبار أن الشريك الذي لا يملك حصة ثلاثة أرباع المال المشاع التي تخول له حق ادارته فلا صفة له في توجيه الإنذار بإفراغ المحل التجاري المكري دون باقي شركائه وفق ما تقتضيه مقتضيات الفصل 971 المحتج به وأن اجازة باقي الشركاء بمقتضى عريضة الدعوى ليس من شأنها تصحيح الإنذار الذي نشأ معيبا.

وحيث إن البين من رسالة الإنذار موضوع الدعوى أنها قد وجهت من قبل أحد الطرفين المكري وهو إبراهيم (ك.) الذي لا يملك النصاب القانوني الذي تستلزمه مقتضيات الفصل 971 من ق.ل.ع وهو ما تنتفي معه صفته في انهاء الكراء وهو ما ذهب إليه محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) بمقتضى قرارها عدد 69 الصادر بتاريخ 06/01/2010 في الملف عدد 1085/2008 والذي جاء فيه " دعوى إنهاء الكراء هي من أعمال الادارة التي يلزم لصحتها أن ترفع من طرف اغلبية ثلاثة ارباع المال المشاع" .

وحيث انه واستنادا لما خلصت اليه هذه المحكمة من عدم اعتبار للإنذار المؤسس عليه فلا حاجة لمناقشة باقي الدفع.

وحيث تمسكت المستأنفة "شركة ت.و.ب." بمجانبة الحكم المطعون فيه للصواب تبعا لتضمنه لوقائع غير صحيحة وعدم جوابه على دفع الدائنين المرتهنين.

وحيث انه وتبعا لما نحت إليه هذه المحكمة من رد لدعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ وفق ما تم بيانه اعلاه فان ما تقدمت به الطاعنة من دفع وما اورده بمقالها من طلبات قد أصبحت غير ذي موضوع طالما لم يتم المساس بأي حق او مصلحة تدعيها.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهما إبراهيم (ك.) وريم (ك.) الصائر.

لهذه الاسباب

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

في الشكل: قبول الاستئنافين.

في الموضوع: بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإنذار ومن إفراغ والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي وتحميل المستأنف عليهما إبراهيم (ك.) وريم (ك.) الصائر.