

**Bail commercial et non-paiement
des loyers : L'action en
résiliation relève de la
compétence du juge du fond en
l'absence de clause résolutoire
dans le contrat (CA. com.
Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 69071	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1569
Date de décision 20200715	N° de dossier 2020/8206/1095	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Qualité à agir, Non-paiement de loyers, Inscription sur le titre foncier, Injonction de payer, Héritiers du bailleur, Expulsion, Effet dévolutif de l'appel, Compétence du juge du fond, Clause résolutoire, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la compétence du juge du fond et la qualité à agir des bailleurs. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande en résolution et ordonné l'expulsion du preneur.

L'appelant soulevait l'incompétence du juge du fond au profit du juge des référés en application de la loi 49-16, ainsi que le défaut de qualité à agir des héritiers-bailleurs faute d'inscription de leur dévolution successorale sur le titre foncier. La cour écarte le moyen tiré de l'incompétence en relevant que le bail ne contenait aucune clause résolutoire, justifiant ainsi la saisine du juge du fond sur le fondement de l'article 26 de ladite loi.

Elle retient ensuite que la qualité à agir des héritiers est suffisamment établie par le contrat de bail et les actes d'hérédité, sans qu'il soit nécessaire de procéder à leur inscription préalable sur le titre foncier pour intenter une action relative au bail. Constatant enfin que l'appelant, qui se borne à des contestations formelles, n'apporte aucune preuve du paiement des loyers dus, la cour juge que l'effet dévolutif de l'appel couvre les éventuelles irrégularités de première instance.

Le jugement est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي مرفق بالطعن في اجراءات التبليغ و بطلان الانذار الذي تقدم به السيد محمد (غ.) بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 5/2/2020 و الذي يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 12205 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/12/2019 في الملف عدد 9519/8219/2019 و الذي قضى في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع الحكم بفسخ عقد الكراء المصحح الامضاء بتاريخ 20 يناير 2009 والحكم بافراغ المدعى عليهما محمد (غ.) ومحمد (خ.) هما ومن يقوم مقامهما من المحل المكترى الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء و بتحميلهما الصائر و رفض الباقي .

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 21/01/2020 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 5/2/2020 أي داخل الأجل القانوني .

وحيث إنه لا يوجد أي نص يوجب رفع الاستئناف من طرف جميع من تضرر من الحكم المستأنف وأن عدم استئناف أحد الأطراف المتضررة من الحكم لا يترتب عنه عدم قبول استئناف الطرف الآخر الذي اختار أن يستأنفه مما يتعين معه رد ما اثير بهذا الخصوص .

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

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السادة ورثة حموش (ع.) و من معهم تقدموا بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/09/2019 عرضوا من خلاله أن مورثي كل من عاشور (ح.) ويعو (ب.) كان ابرما بواسطة وكيلهما المرحوم عبد الرحمان (ر.) عقد كراء محل تجاري مصحح الإمضاء في 20 يناير 2009 اجرا بمقتضاه للسيد محمد (غ.) وحميد (خ.) المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] البيضاء والذي تبلغ مساحته 220 متر مربع، وان الكراء المتفق عليه بالعقد هو 2300,00 درهم للشهر، وان المدعى عليهما توقفا عن ادائه ابتداء من نونبر 2009 ، وانهم اضطروا الى ابلاغهما انذارات قصد حثهما على الأداء توصلا بها على الوجه القانوني يوم 11 ابريل 2019 و بقيت بدون مفعول ، لذلك يلتمسون الحكم بفسخ عقد الكراء المبرم معهما والحكم بافراغهما ومن يقوم مقامهما من المحل تحت اكراه مالي قدره 500 درهم عن كل يوم تاخر وجعل الحكم المرتقب مشمولاً بالنفاذ المعجل وتحديد الإكراه البدني في الأقصى وتحميلهما كافة الصوائر وحفظ حقهم في تقديم ما يروونه من طلبات اضافية في مواجتهما.

وبجلسة 10/10/2019 ادلت نائبة المدعين بمذكرة ووثائق ارفقتها ب: اصل انذارين مع محضري تبليغ وصورة من عقد كراء وصورة طبق الاصل من شهادة الملكية .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد محمد (غ.) بواسطة نائبه و الذي جاء في أسباب استئنائه أن الحكم المطعون فيه بالاستئناف جاء غير ذي أساس قانوني سليم حتى يمكن اعتباره ، بالإضافة الى أنه قد حرم من مناقشة الملف خلال المرحلة الابتدائية ضربا لحقوق الدفاع و هو الأمر الذي يبرر الطعن في إجراءات التبليغ، و من حيث صدور الحكم المطعون فيه عن جهة غير مختصة للبت فيه فبالرجوع إلى المقال الافتتاحي للدعوى يتبين أن الفريق المدعي حاول تحويل معطيات الملف و ملتصاته ، ذلك أن دعوى نازلة الحال كان من المفروض وهي التي أسست على إنذار بالأداء متعلق بمحل تجاري أن تكون في إطار المصادقة على إنذار و الكل بمقتضى مقال رام إلى الأداء و الإفراغ لكن الفريق المدعي و لغاية في نفسه إرتأى أن يؤسس دعواه على الإنذار المزعوم تبليغه له بتاريخ 11/04/2019 و أن يتقدم بملتمس رام إلى فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين ، لكن فإن مقتضيات القانون 16-49 المتعلق بالكراء التجاري جاءت صريحة من خلال المادة 33 في اعتبار انه في حالة عدم أداء المكثري لواجبات الكراء لمدة ثلاثة أشهر يجوز للمكثري كلما تضمن عقد الكراء شرطا فاسخا و بعد توجيه إنذار بالأداء يبقى بدون جدوى بعد انصرام أجل 15 يوما من تاريخ الطلب أن يتقدم بطلب أمر قاضي المستعجلات لمعاينة تحقق الشرط الفاسخ وإرجاع العقار أو المحل و اعتبارا لذلك فإن دعوى الفسخ يكون اختصاص البت فيها من صميم القضاء الإستعجالي و ليس قضاء الموضوع الذي يبت في دعوى الأداء و الإفراغ ، مما يكون معه الحكم المطعون فيه صادرا عن جهة غير مختصة للبت فيه الشيء الذي ولاشك ستعائنه المحكمة و يقضي من أجله بإلغاء الحكم المطعون فيه في جميع ما قضى به و الحكم من جديد بعدم الاختصاص ، و من حيث عدم قبول الدعوى أساس الحكم المطعون فيه فإن الحكم المطعون فيه جاء غير ذي أساس قانوني سليم حتى يمكن اعتباره ذلك أن الدعوى أساس الحكم المطعون فيه كان حتما البت فيها بعدم القبول من الناحية الشكلية اعتبارا لإنتفاء الصفة ذلك أنه من الثابت فقها وقضاء و قانونا أن الأهلية شرط لصحة الدعوى ولا يجوز رفعها من قبل من لا صفة له إذ بالرجوع إلى المقال الافتتاحي للدعوى يتبين أنه قدم من طرف ثلاث فرق وهم : ورثة حموش (ع.) وهم : هدية (ح.) ، محمد (ح.) ، إلهوارية (ا.) ، عائشة (ح.) ، فتيحة (ح.) ، ربيعة (ح.) ، عبد الشفيق (ح.) ، عبد الرفيق (ح.) ، ورثة يعو (ب.) وهم : فاطمة (ي.) ، عائشة (ي.) ، يعو (ل.) ، لطيفة (ي.) ، محمد (ي.) ، زينب (ي.) ، عبد القادر (ي.) ، عادل (ي.) ، أحمد (ي.) ورثة عبد الرحمان (ر.) وهم : عائشة (ر.) ، زينب (ر.) ، محمد (ر.) ، بشرى (ر.) ، يوسف (ر.) ، نعيمة (ر.) ، نعيمة (ر.) ، هدى (ر.) ، أسماء (ر.) ، عبد الله (ر.) ، هند (ر.) ، خديجة (ر.) ، عبد الهادي (ر.) . وأيضا بالرجوع إلى نفس المقال الافتتاحي يتبين أن الفريق المدعي بفئاته اعتبروا أن من أكرى هم عاشور (ح.) و يعو (ب.) وأن تقديم الدعوى من قبل ورثة عبد الرحمان (ر.) وهم لا صفة لهم في الدعوى طالما أن عقد الكراء لم يتضمن مورثهم كمكثري بل كان وكيلا للمكثرين وأن تقديم الدعوى من قبل من لا صفة له يجعل الدعوى المقدمة مالها القول بعدم قبولها وهو الأمر الذي لا شك ستعائنه المحكمة و يقضي من أجله بإلغاء الحكم المطعون فيه و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب و أن تقديم الدعوى من قبل من لا صفة له و التي مالها ولاشك القول بعدم قبولها ، يجعل و بالضرورة الإنذار الموجه من قبل من لا صفة له إنذارا باطلا و تكون الدعوى المؤسسة على الإنذار الباطل باطلة هي الأخرى و هو الأمر الذي ولاشك سيرجع له فيما بعد حين التعرض لبطلان الإنذار المؤسس عليه الدعوى هذا من جهة ، و من جهة أخرى فالدعوى أساس نازلة الحال و إضافة إلى كونها قدمت من طرف غير ذي صفة ، فإنها قدمت أيضا من طرف ورثة عاشور (ح.) و الحال أن الرسم العقاري المدلى به من قبل الفريق المدعي موضوع الرسم عدد 6448/34 لا يتضمن من قريب أو بعيد الأسماء المدعية ورثة للسيد عاشور (ح.) وأن المشرع قرر قاعدة في غاية الأهمية تفيد بأن التسجيل أو التقييد في الرسم العقاري له أثر منشئ للحق ، وهذا يعني أن تصرفات الأفراد المتعلقة بالحقوق العينية العقارية المترتبة على العقارات المحفوظة لا تنشأ واقعة التقييد في الرسم العقاري و دون اعتبار أية وسيلة أخرى ، ذلك أن التصرف الذي يتم تقييده يصبح الحق بمقتضاه موجودا وثابتا ، في حين أن صاحب الحق الذي لم يتم تقييده لا يتوفر على أية فائدة قانونية مهما كانت المستندات التي يعتمد عليها لإثبات حقه وبالتالي فإنه يترتب على الأثر القانوني أو التأسيسي للتقيدات نتيجتان ، الأولى تتمثل في الإقرار القانوني بالحقوق المقيدة بين الأطراف و في مواجهة الأغيار و الثانية هي نتيجة سلبية إذ ينتج عن عدم الإقرار القانوني بالوجود القانوني للحقوق وأنه بالرجوع إلى شهادة الملكية المودعة بملف نازلة الحال ، يتبين أن الورثة المقدمين للدعوى لم تتم الإشارة إليهم في الرسم العقاري مما يستقيم معه القول بعدم قبول الدعوى لهذه العلة، و من حيث الطعن بالبطلان في إجراءات التبليغ أن الثابت فقها و قضاء أن إجراءات التبليغ تتم عبر مراحل و مقتضيات قانونية مضبوطة و برجع المحكمة إلى وثائق الملف ، ستعائنه أن الحكم المطعون فيه صدر بغير حق ، هذا القيم الذي أفاد أن المعنى بالأمر غير موجود بهذا العنوان حسب تصريح الجوار وأن الغريب و بقدرة قادر ، أن المسطرة التي حرم فيها إبداء أوجه دفاعه تمت مباشرتها بغير حق ، غير أن الحكم تم تبليغه له في نفس العنوان

وهو ما يطرح أكثر من علامة استفهام أليس هذا العنوان هو نفس العنوان الذي أفاد القيم فيه أنه غير متواجد حسب الجوار وأكثر من ذلك فإن المحكمة التي قررت تنصيب قيم في حقه تفادت و تناست إجراء قانونا تم التنصيب عليه في الضوابط القانونية المتعلقة بالتبليغ و هو البريد المضمون وأن عدم سلوك المحكمة لمسطرة التبليغ عبر البريد المضمون يعتبر خرقا قانونيا لإجراءات التبليغ و تكون معه إجراءات التبليغ المباشرة في هذا الملف باطلة الشيء الذي ولاشك ستعانيه المحكمة و يقضي من أجله بإلغاء الحكم المطعون فيه في جميع ما قضى به و القول و الحكم ببطلان إجراءات التبليغ و إحالة الملف للبت فيه طبقا للقانون ، ومن حيث الطعن بالبطلان في الإنذار أساس نازلة الحال فإن الإنذار أساس الدعوى المستصدر على أساسها الحكم هو إنذار باطل لعدة اعتبارات قانونية لم تعرها المحكمة مصدره الحكم اعتبارا لكونه حرم من إبداء أوجه دفاعه أمامها ومن حيث بطلان الإنذار المستمد من كونه موجه من غير ذي صفة فإن الإنذار الموجه له أساس دعوى نازلة الحال يكون باطلا وهو الأمر الذي ولاشك ستعانيه المحكمة ذلك أنه من الثابت فقها وقضاء و قانونا ، أن الأهلية شرط لصحة الدعوى ولا يجوز رفعها من قبل من لا صفة له إذ يرجوع المحكمة إلى الإنذار أساس دعوى نازلة الحال ستعانيه أنه قدم من طرف ثلاث فرق وهم : . ورثة حموش (ع.) وهم : هدية (ح.) ، محمد (ح.) ، الهوارية (ا.) ، عائشة (ح.) ، فتيحة (ح.) ، ربيعة (ح.) ، عبد الشفيق (ح.) ، عبد الرفيق (ح.) ، ورثة يعو (ب.) وهم : فاطمة (ي.) ، عائشة (ي.) ، يعو (ل.) ، لطيفة (ي.) ، محمد (ي.) ، زينب (ي.) ، عبد القادر (ي.) ، عادل (ي.) ، أحمد (ي.) . ورثة عبد الرحمان (ر.) وهم : عائشة (ر.) ، زينب (ر.) ، بشرى (ر.) ، يوسف (ر.) ، نعيمة (ر.) ، نعيمة (ر.) ، هدى (ر.) ، أسماء (ر.) ، بد الله (ر.) ، هند (ر.) ، خديجة (ر.) ، عبد الهادي (ر.) ، كما ان المحكمة ستعانيه أن الفريق المدعي بفئاته اعتبروا أن من أكرى هم عاشور (ح.) و يعو (ب.) وأن الإنذار المقدم من قبل ورثة عبد الرحمان (ر.) وهم لا صفة لهم في الدعوى طالما أن عقد الكراء لم يتضمن مورثهم كمكثري بل كان وكيلا للمكثرين ، وأن الإنذار أساس نازلة الحال قدم من قبل من لا صفة له يجعل الإنذار برمته باطلا وهو الأمر الذي لاشك ستعانيه المحكمة و يقضي من أجله بإلغاء الحكم المطعون فيه و الحكم من جديد ببطلان الإنذار أساس الدعوى، ومن حيث بطلان الإنذار المستمد من خرق الضوابط القانونية وإضافة إلى ما أشير إليه أعلاه ، فإضافة إلى كون الإنذار هو مستوجب للبطلان لكونه جاء صادرا عن غير ذي صفة ، فإن الإنذار أساس نازلة الحال تضمن الإشارة إلى كونه صادرا عن ورثة المرحومين رقاد (ع.) و عاشور (ح.) يعو (ب.) و أن عدم تحديد أسماء ورثة المدعين مثلما أشار إلى ذلك مقال الدعوى الافتتاحي يجعل الإنذار باطلا وهو الأمر الذي ولاشك ستعانيه المحكمة و يقضي من أجله ببطلانه ، ومن حيث رفض الطلب المستمد من تأسيس الدعوى على إنذار باطل واعتبارا لكل ما سبق ، وتأسيسا على كون الإنذار موضوع نازلة الحال هو إنذار باطل قانونا فإن الدعوى التي أسس عليها تكون هي الأخرى غير ذي موضوع الشيء الذي من أجلها سيقضي المجلس الموقر بإلغاء الحكم المطعون فيه في جميع ما قضى به و الحكم من جديد برفض الطلب ، ملتصقا بالحكم بقبول الاستئناف شكلا و في الموضوع الحكم ببطلان اجراءات التبليغ و الحكم ببطلان الانذار أساس نازلة الحال و بالغاء الحكم المطعون فيه في جميع ما قضى به و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب و بالغاء الحكم المطعون فيه في جميع ما قضى به و الحكم من جديد ببطلان الانذار اساس الدعوى و الحكم تبعا لذلك برفض الدعوى و تحمिल المستأنف عليهم الصائر ، وأدلى بنسخة مع غلاف التبليغ .

و بناء على المذكورة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبتهم و الذين أوضحوا فيها أساسا في الشكل بأن المستأنف السيد محمد (غ.) يكتري هو والسيد حميد (خ.) من المستأنف عليهم المحل موضوع طلب الإفراغ بواسطة عقد كراء يحمل إمضاءهما معا ، وأن عقد الكراء غير قابل للتجزئة والحكم صدر ضدتهما معا وقضى بفسخ العقد المبرم من طرفهما وبإفراغهما معا من المحل المؤجر، وأن الحكم الابتدائي تم تبليغه الى السيد محمد (غ.) شخصا في 21 يناير 2020 وتم تبليغه الى السيد حميد (خ.) بواسطة الرفض من طرف السيد محمد (غ.) هذا الرفض الذي تم في نفس اليوم وأن السيد محمد (غ.) إن كان تقدم بطعنه داخل الأجل القانوني فإن السيد حميد (خ.) لم يستأنف الحكم الابتدائي داخل الأجل القانوني الذي انتهى منذ 17 فبراير 2020، وهكذا فالحكم بالنسبة للسيد حميد (خ.) أصبح نهائيا ولا يمكن الرجوع فيه مما يحول دون البت في استئناف السيد (غ.) مادام موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة، واحتياطيا جدا في الموضوع بالنسبة للدفع المسطرية فإن محكمة الاستئناف سترجع لا محالة إلى الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليهما معا وستسجل أنه تضمن مطالبتهما بأداء أكرية عالققة بذمتهما منذ نشأة العلاقة الكرائية. أنهما توصلا به ولم يستجيبا إليه لا داخل الأجل المضروب لهما فيه ولا خارجه ، وأن المستأنف لم يؤد ولم يعرض أداء الكراء حتى بعد توصله بالحكم القاضي بفسخ عقد الكراء، وأن

الدعوى قدمت من المستأنف عليهم في إطار مقتضيات المادة 8 من القانون 16-49 في فقرتها الأولى، وأن عقد الكراء لم يتضمن شرطا فاسخا ليلازم المستأنف عليهم على عدم اتباع مسطرة الفصل 33، إن تلك المسطرة كانت أضمن لحقوقهم على اعتبار أن الأحكام تكون مشمولة بالنفذ المعجل. وأن الدفع بعدم اختصاص قاضي الموضوع الذي له الولاية العامة غير جدير الاعتبار، و بالنسبة للدفع بانعدام الصفة إن صفة المستأنف عليهم كانت ثابتة من شهادة الملكية ومن عقد الإيجار، وأن الحكم الابتدائي بعدما تأكد من توفرها كتب في تعليقه ما يلي: "حيث إن العلاقة الكرائية ثابتة بين مورثي المدعين حموش (ع.) ويعو (ب.) من جهة والمدعى عليهما من جهة أخرى بموجب عقد الكراء المصحح بتاريخ 20 يناير 2009 الملف بسومة كرائية قدرها 2300 درهم و بالنسبة لورثة عبد الرحمان (ر.) فإنهم مالكيين للعقار ذي الرسم العقاري عدد 6448/34 الى جانب باقي المكريين بحسب شهادة الملكية المدلى بها بالملف المؤرخة في 19/12/2018". وأن صفة المالكيين إذن ثابتة ومنازعة المكثري فيه غير جدية، والجدير بالإشارة أن المستأنف عليهم أدلوا ابتدائيا بإرائات كل من يعو (ب.) وحموش (ع.) وعبد الرحمان (ر.) بعدما أخرجت المحكمة الملف من المداولة لهذه الغاية، ويدلون بشهادة الملكية بتاريخ 08/02/2019 تضمنت أسماء أولئك الورثة حسما لكل مناقشة تهم الصفة، و بالنسبة للطعن في اجراءات تبليغ الاستدعاء فإن المستأنف يؤاخذ على الحكم الابتدائي عدم استدعائه بالبريد المضمون متناسيا ان شواهد التسليم أشارت الى كون المدعى عليهما "غير متواجدين بالعنوان بتاريخ انتقال مختلفة فقررت المحكمة تنصيب قيم في حقهما". وأن المحكمة الابتدائية لم يكن عليها أي التزام باللجوء الى استدعائهما بالبريد المضمون، وأن القيم المنصب في حقهما أجاب بأنهما لا يتواجدان فعلا بالعنوان، وأن المنازعة في الاستدعاء بدورها غير معتمدة على سند وغير جدية، وأن الاستئناف في جميع الأحوال ينشر الدعوى من جديد وما على المستأنف إلا الاستظهار بما قد يكون بيده من وثائق دالة على اداء الكراء الذي عليه داخل الأجل المضروب له في الانذار وهو امر لم يقم به، و بالنسبة للطعن في الإنذار أساس الدعوى أن ذلك الإنذار مقدم باسم المالكيين أجمعهم، وأنه لا يوجد أي مقتضى يفرض عليهم التنصيب على أسمائهم في الإنذار بل ولا التنصيب على أسمائهم في الدعاوى المختلفة ما داموا اثبتوا صفتهم بشهادة الملكية وأثبتوا صفتهم بعقد الكراء، وأن الدفع بكون ورثة عبد الرحمان (ر.) يكونوا طرفا زائدا في الدعوى، لو كان صحيحا، لما أثر على نتيجتها إذ سيتم الاقتصار على إخراجهم منها استجابة لطلب المستأنف مع بقاء الحكم صحيحا بالنسبة لباقي أطرافها وأن هذا الدفع المسطري لو كان صحيحا لن تأبه له المحكمة لأن الطاعن لم يبين الضرر الذي يكون لحقه منه، وأن كلام العقلاء منزه عن العبث والمحكمة الابتدائية قالت إن صفة ورثة ركاد (ع.) ثابتة من شهادة الملكية، حقيقة الأمر أن دفوع المستأنف ليست من شأنها التأثير على ما تم القضاء به ابتدائيا، ملتصين أساسا عدم قبول الاستئناف واحتياطيا جدا الحكم برفضه مع ابقاء الصائر على رافعه، وأدلوا بصور شهادتي التسليم و صورة شهادة الملكية .

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى رد الدفع بعدم الاختصاص والتصريح بكون المحكمة التجارية بالدار البيضاء مختصة للبت في النزاع مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 08/07/2020 حضر نواب الأطراف وأكدوا ما سبق فقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 15/07/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه بالرجوع الى عقد الكراء المبرم بين الطاعن و السيد حميد (خ.) كطرف مكثري والسيد يعو (ب.) وعشور (ح.) بصفتهم طرف مكثري يتبين أنه لم يتضمن أي شرط فاسخ حتى يمكن الاحتجاج بوجوب سلوك مسطرة المادة 33 من قانون 16.49 ، وبالتالي الدفع بعدم اختصاص قضاء الموضوع، لذا يبقى تقديم الطرف المستأنف عليه لدعوى الإفراغ بناء على الإنذار موضوع الدعوى لا يتعارض ومقتضيات المادة 26 من نفس القانون أعلاه، طالما أن الطرف المكثري وجه إنذارا بالأداء للطرف المستأنف داخل أجل 15 يوما من التوصل به تحت طائلة فسخ عقد الكراء والذي يعد الإفراغ كنتيجة مباشرة له وعدم تقديمه لدعوى الإفراغ إلا بعد انصرام الأجل المقرر في المادة أعلاه ، لذا يبقى ما أثير بهذا الخصوص غير جدير بالاعتبار ويتعين رده .

وحيث إن صفة الطرف المستأنف عليه كطرف مكري ومالك للمدعى فيه ثابتة من خلال عقد الكراء ورسوم الإثارة وشهادة الملكية وأن عدم تضمين اسم ورثة أحد المكريين في الرسم العقاري يبقى بدوره غير منتج في طعن المستأنف ، طالما أن أساس المطالبة قد قدم في إطار عقد الكراء ، و لأنه لايجبر الورثة على تقييد اراثتهم في الرسم العقاري لإثبات صفتهم في توجيه الإنذار أو تقديم الدعوى مادام ان العلاقة الكرائية ثابتة ، هذا بالإضافة الى أن الطرف المستأنف عليه أدلى بشهادة من المحافظة العقارية تتضمن أسماء جميع الورثة، كما أنه لا يترتب عن عدم تضمين اسماء الورثة المذكورين بالتفصيل على صحة الدعوى و الإنذار موضوعها ، طالما أن الطرف المكري الذي أبرم العقد معلوم لدى الطاعن ولم ينتج عن ذلك جهالة في شخصه هذا بالإضافة الى أن الإنذار قد تضمن مطالبة المكري بالأداء بين يدي محامي الطرف المكري .

وحيث إنه بالرجوع الى الملف الابتدائي تبين أن المحكمة مصدره الحكم قامت بداية بتوجيه استدعاء للطرف المستأنف وشريكه في الكراء إلا أن المكلف بالتبليغ أشار في شهادتي التسليم إلى ملاحظة مفادها أنه كان يجد في كل تنقل من التنقلات التالية : 21/10/2019 و 22/10/2019 و 23/10/2019 و 24/10/2019 مجموعة من عمال في الزليج صرحوا بأن المعنيين بالأمر غير متواجدين في كل هذه التنقلات مما تعذر معه التبليغ ، وهي نفس الملاحظة التي جاءت في جواب القيم الذي أفاد بأنهما غير موجودين بالعنوان حسب تصريح الجوار، ولأنه وبغض النظر عما أثاره الطاعن بشأن إجراءات التبليغ في المرحلة الابتدائية ، فإنه قد استأنف الحكم داخل الأجل القانوني وبسط أوجه استئنافه وأبدى أوجه دفوعه عملا بالأثر الناشر للاستئناف الذي يخول للأطراف ابداء أوجه دفوعهم والإدلاء بحججهم التي لم يتمكنوا من الإدلاء بها خلال المرحلة الابتدائية ، والتي أجابت عنها المحكمة كما هو مفصل أعلاه ولأن أهم التزام يقع على عاتق المكري هو أداء الكراء في الأجل المتفق عليه عقدا وإلا داخل الأجل المضروب له في الإنذار تحت طائلة اعتباره متماطلا وما يمكن أن يترتب عن ذلك من أداء وإفراغ ، فإن الطاعن اكتفى بالمنازعة في إجراءات التبليغ وصفة الطرف المستأنف عليه دون أن يقيم دليلا على أدائه للكراء المطلوب سواء داخل الأجل المضروب في الإنذار او خارجه ، لذا يبقى ما قضى به الحكم المستأنف من افراغ قد جاء مصادفا للصواب مما وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث يتعين جعل الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وجعل الصائر على المستأنف.