

Bail commercial : La demande en restitution des lieux après reprise pour abandon est conditionnée au respect du délai de six mois et au paiement des loyers dus (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68863	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1351
Date de décision 20200617	N° de dossier 2020/8225/108	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Restitution des lieux, Reprise de local abandonné, Nouveau locataire, Loi 49-16, Inopposabilité du nouveau bail, Délai de six mois, Condition de paiement des loyers, Bail commercial, Action en référé, Absence de résiliation du bail	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé ayant ordonné la réintégration d'un preneur dans des locaux commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions d'application de la procédure de restitution prévue par la loi sur les baux commerciaux. Le bailleur, qui avait obtenu la reprise des lieux sur le fondement de leur abandon, soutenait que le preneur n'avait pas réglé l'intégralité des loyers dus au jour de sa demande en restitution et que le fonds de commerce avait disparu du fait de la fermeture prolongée des locaux.

La cour écarte ces moyens en retenant que le litige est exclusivement régi par les dispositions de l'article 32 de la loi n° 49-16. Elle juge que le preneur, en agissant dans le délai de six mois suivant l'exécution de l'ordonnance de reprise et en justifiant du paiement des loyers échus à cette date, a satisfait aux seules conditions requises pour obtenir sa réintégration, rendant inopérants les arguments relatifs à l'état du fonds.

Concernant l'appel incident formé par un nouveau preneur, la cour relève que l'ordonnance de reprise des lieux n'emporte pas résiliation du bail initial, de sorte que le nouveau bail consenti par le bailleur est inopposable au preneur originaire dont le titre locatif subsiste. L'ordonnance entreprise est par conséquent confirmée en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد حميد (ل.) و من معه بواسطة دفاعهم بتاريخ 10/12/2019 يستأنفون بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/10/2019 تحت عدد 4965 ملف عدد 4595/8101/2019 والقاضي بارجاع الحالة الى ما كانت عليه و ذلك بالحكم باسترجاع المدعين للمحل الكائن بزاوية شارع [العنوان] الدار البيضاء مع النفاذ المعجل و الصائر.

و بناء على الاستئناف الفرعي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد مصطفى (مر.) بواسطة دفاعه بتاريخ 26/02/2020.

حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا للشروط الشكلية القانونية فهو مقبول .

وحيث إن الاستئناف الفرعي مقبول بدوره لتقديمه وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانونا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السادة ورثة فهيم (مح.) تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال استعجالي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2019/10/03 جاء فيه أنهم يكترون المحل التجاري الكائن بالعنوان اعلاه مقابل سومة قدرها 520,00 درهم و أنهم فوجئوا يوم 18/09/2019 بازالة احد ريدوات المحل فقاموا باجراء معاينة مجردة ثبت من خلالها ان المالكين للعقار استصدروا بتاريخ 17/06/2019 امرا تحت عدد 2869 في الملف عدد 1596/8101/2019 يأذن لهم باسترجاع حيازة المحل بعلته انه مغلق و أنهم وجهوا اليهم انذارا لاداء الواجبات الكرائية تعذر تليغته للسبب المذكور، والحال انهم غير مدينين بأي مبلغ كرائي الى نهاية شتنبر 2019 و التمسوا الحكم بارجاع الحالة الى ما كانت عليه و باحقيتهم في استرجاع المحل التجاري الكائن بزاوية شارع [العنوان] الدار البيضاء مع ارجاع المنقولات المحصاة بناء على محضر استرجاع حيازة محل المنجز يوم 18/09/2019 حسب ملف التنفيذ رقم 766/8512/2019 مع النفاذ المعجل و الصائر.

و عززوا المقال بامر - محضر استرجاع حيازة محل - حكمين - مقال اصلاحي - مراسلة - شيك - رسالة جواب - وصيلين - رسائل و شيكين - انذار.

و أدلى نائب المدعى عليهم بمذكرة جواب مع مقال الادخال بجلسة 16/10/2019 جاء فيهما انهم توقفوا عن استغلال المحل منذ سنة 2000 و قاموا باغلاقه و لم يعودوا يمارسون فيه أي نشاط او حتى فتحه وتعريضه للهواء و الصيانة و انه سبق لهم ان تقدموا بنفس الطلب الحالي و حصلوا على امر باسترجاع المحل لنفس السبب ثم استسلموا للامر الواقع و بدأوا يتوصلون بالواجبات الكرائية في انتظار ان يقوم المكثرون بمزاولة نشاطهم التجاري و استغلال المحل لما اعد له و ان المحل ظل مغلقا و لم يقم المكثرون بفتحه و

ممارسة أي نشاط فيه كما تعذر تبليغهم بالإنذار ، و ان المحكمة لم تصدر امرها الا بعد استيفاء الاجراءات اللآزمة قانونا ، و ان المدعين لم يحترموا مقتضيات الفقرة الاخيرة من الفصل 32 من القانون 49.16 و لم يؤديوا جميع المبالغ الكرائية المترتبة عليهم و المحاضر المدلى بها غير قانونية ، كما تم كراء المحل للسيد مصطفى (مر.) ليمارس فيه نشاطا تجاريا و لم يعد من حقهم التصرف فيه، لذلك يلتزمون اسناد النظر شكلا و في الموضوع برفض الطلب مع تحميلهم الصائر و احتياطييا الحكم برفض الطلب و تحميلهم الصائر، وفيما يتعلق بمقال الادخال الحكم بادخال المدخل في الدعوى.

و ارفقوا المذكرة بمحاضر- نسخة حكم سابق باسترجاع المحل - صور.

و أدلى نائب المدخل في الدعوى بمذكرة جوابية بجلسة 23/10/2019 التمس من خلالها تسجيل كونه اكترى المحل بكيفية قانونية و يقوم باجراء الاصلاحات اللآزمة، و انه مكثر بحسن نية و تسجيل كونه يحتفظ بالمطالبة بجميع الحقوق التي يخولها له القانون سواء اتجاه المالكين او المدعين.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الأمر المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه السيد حميد (ل.) و من معه و جاء في أسباب استئنافهم بصفة اساسية أن الحكم المطعون فيه لم يصادف الصواب حينما استجاب لطلب المستأنف عليهم بارجاع الحالة الى ما كانت عليه على الرغم من الدفوع الموضوعية التي تمسك بها المستأنفون وأن المستأنف عليهم لم يودعوا مجموع المبالغ المترتبة عليهم لغاية متم أكتوبر 2019 ، وأنهم قاموا بعرض الكراء لغاية متم شتنبر 2019 فقط في حين أن الفصل 32 من قانون 16/49 يحتم ضرورة اداء مجموع المبالغ الكرائية المترتبة عليهم و يتعين الغاء الحكم الابتدائي وبعده التصدي الحكم من جديد برفض الطلب ، و بصفة احتياطية أن المستأنف عليهم يصرحون في مقالهم بأن المستأنفين يتقاضون بسوء نية في حين أنهم هم من يتقاضى بسوء نية وأنهم توقفوا عن استغلال المحل منذ سنة 2000 و قاموا باغلاقه و لم يعودوا يمارسون فيه اي نشاط أو حتى فتحه و تعريضه للهواء و الصيانة ، وأنهم سبق لهم أن تقدموا بنفس الطلب الحالي وحصلوا على امر باسترجاع المحل لنفس السبب و تقدم المستأنف عليهم الحاليون بطلب لارجاع الحالة الى ما كانت عليه وأنهم استسلموا للأمر الواقع و بدأوا يتوصلون بالواجبات الكرائية في انتظار أن يقوم المكثرون بمزاولة نشاطهم التجاري و استغلال المحل لما اعد له و أن المحل ظل مغلقا ولم يقم المكثرون بفتحه و ممارسة اي نشاط فيه ما اضطر المستأنفين الى مراسلتهم من أجل أداء الواجبات الكرائية في العنوان المشار اليه في المقال الحالي ولم يتم التوصل لكونهم مجهولين بالعنوان المذكور و أنهم اضطروا إلى توجيه الإنذار من جديد بعنوان المحل المكثري فحرر المفوض القضائي محضرا بكون المحل مغلق باستمرار. وأنه تطبيقا لمقتضيات الفصل 26 من القانون الجديد للكراء ، فإن الإنذار الموجه للمعني بالأمر لمحل مغلق باستمرار يعتبر بعد مرور الأجل القانوني من تاريخ إثبات الإغلاق. وأن المستأنفين اضطروا إلى تقديم الدعوى الرامية لاسترجاع المحل ، وقامت المحكمة بتطبيق جميع الإجراءات اللآزمة قانونا ، ولم تصدر أمرها إلا بعد استيفاء تلك الإجراءات. و أن العون المكلف بالتنفيذ تعذر عليه فتح المحل ، لأن جميع أبوابه (الريدوات) متآكلة وقديمة ، ولم يستطع فتحها مما اضطره إلى إلزامهم بكسر الباب على الاقل للدخول. وانه حينما دخل وجد المحل في حالة يرثى لها وفارغ إلا من بعض الأجزاء المتآكلة التي لا قيمة لها وانهم اندهشوا من حالة المحل ، وقاموا بتصوير الحالة كما تؤكد ذلك الصور الفوتوغرافية المرافقة وأن هذه الصور تؤكد للمحكمة أن المحل ظل مغلقا منذ سنة 2000 ، ولم يتم فتحه إلا على يد المحكمة وأن ادعاءات المدعين بأنهم مازالوا يستغلون المحل مجرد افتراء وأنهم أدلوا خلال المرحلة الابتدائية بعدة محاضر ، وفي أوقات مختلفة تؤكد بأن المحل كان وما يزال مغلقا إلى يوم كسر بابه للدخول إليه على يد المحكمة بمحضر معاينة مؤرخ في 08/03/2001 حرره المفوض القضائي السيد محمد (س.) ، يشير إلى أن المحل مغلق ولم يتم فتحه منذ عدة سنوات حسب تصريح الجيران ومعاينته له، محضر مؤرخ في 15/03/2006 محرر من طرف المفوض القضائي السيد عبد الكريم (ش.)، يشير إلى نفس الملاحظات السابقة و محضر مؤرخ في 21/03/2019 محرر من طرف المفوض القضائي السيد عمرو (ر.) يؤكد بأن المحل مازال مغلقا إلى الآن ، وأن كل هذه المعطيات تؤكد أن المسطرة الحالية لا مبرر لها لأن المستأنف عليهم لا يستغلون المحل و لم يعودوا يمارسون فيه أي نشاط تجاري و أن اصله التجاري إن كان هناك اصل تجاري قد اندثر بقوة القانون و لم يعد له وجود تطبيقا لمقتضيات القانون التجاري و لظهير المحلات التجارية الحالي فإنه يتعين الغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب و بصفة جد احتياطية فإنهم قد قاموا بكراء المحل للسيد مصطفى (مر.) ليمارس فيه نشاطا تجاريا و لم يعد من حقهم التصرف

فيه وأنهم قاموا بادخال هذا الأخير في الدعوى وأدلى بمذكرة يطالب فيها بالحفاظ على مصالحه وأن المحكمة الابتدائية لم تأخذ بعين الاعتبار هذا المعطى الجديد ولم تناقشه في حيويتها و هذا يعد خرقا صريحا للقانون الشيء الذي يستعدي الغاء الحكم و الحكم من جديد برفض الطلب ، و التمسوا قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع الغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب و تحمیل المستأنف عليهم الضمائر، وأدلو بنسخة حكم .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف ورثة فهيم (مح.) بواسطة نائبيهم بجلسة 22/01/2020 جاء فيها أنه خلافا لمزاعم المستأنفين كونهم لم يبلغوا بالحكم فهذا غير صحيح بل رفضوا التوصل به يوم 02/12/2019 وإن كانوا قد تلافوا هذا الخطأ وتقدموا بالإستئناف يوم 10/12/2019 وأنهم يسندون النظر في توافر الإستئناف على باقي الشروط المتطلبة لقبوله والحكم في حالة تخلف أحدها بعدم قبول الإستئناف. وبخصوص الزعم بعدم الادلاء بالأكزية فإنهم احترموا الشروط المتطلبة لاسترجاع المحل سواء ما تعلق منها بتقديم الطلب خلال الأجل القانوني وهو 6 أشهر أو بخصوص الأكزية المؤداة إلى تاريخ نهاية شتنبر 2019 تطبيقا للمادة 32 من قانون 16/49 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وأنهم أدلو بالوثائق المؤكدة لذلك وبالفعل عند رفعهم للدعوى يوم 03/10/2019 كانت ذمتهم بريئة من أي وجيبة كرائية . وإن ذلك ما نص عليه الأمر المستأنف إذ جاء فيه أنه : ".....لما كان إفراغ المحل قد تم بتاريخ 18/09/2019 كما يثبت محضر الافراغ المحرر من قبل مأمور الإجراء السيد عبد الله (هـ) فإن دعوى إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه تم تسجيلها بتاريخ 03/10/2019 قد رفعت قبل انقضاء أجل الستة أشهر المعتمدة قانونا ، كما استظهر الطرف المدعي بما يفيد إيداع الواجبات الكرائية المطلوبة والتي لم ينازع فيها الطرف المدعى عليه بأي موجب مما يبقى معه الطلب قد جاء مستوفيا لجميع الشروط المتطلبة في المادة 32 ويتعين الاستجابة إليه". وأكثر من ذلك قاموا بإيداع الأكزية إلى نهاية يناير 2020 كما تؤكد الوثائق وبخصوص باقي ادعاءات المالكين بخصوص المحل فإنه من جهة لا يتعلق بالمسطرة الحالية التي حدد المشرع شروطها كما أنها ادعاءات غير صحيحة وبالفعل فإن المالكين كانوا يوجهون إنذاراتهم ودعاويهم ضد أشخاص آخرين ليسوا مكترين للمحل ورثة فهيم (مح.) بن سعيد في حين أن المستأنف عليهم هم ورثة فهيم (مح.) بن محمد وكانوا رغم ذلك يبادرون إلى أداء الأكزية لدفاعهم الأستاذ محمد (ب.). وأنه رغم تداركهم هذا الخطأ في إحدى القضايا وهي القضية عدد 1223/22/2012 وقاموا بإصلاح المسطرة فيها وإقرارهم بكونهم هم المكثرون فإنهم كرروا نفس الخطأ فيما بعد (طيه نسخة من مقال اصلاحى مؤرخ في 28/05/2012 وصورة إنذار مؤرخ في 05/10/2017 وأن الأمر تكرر أيضا عندما رفعت الدعوى رقم 2017/8206/11435 التي انتهت بالحكم رقم 1566 بتاريخ 22/02/2018 والذي قضى بأنهم ورثة فهيم (مح.) بن محمد هم المكثرون للمحل موضوع الدعوى وأنهم على أي حال لم يتوقفوا عن أداء الأكزية ولو لم يطالب بها المالكون كما تؤكد المراسلات العديدة والعروض العينية وتواصل دفاع المالكين المدلى بها أمام المحكمة التجارية والمشار إليها في رسالة الإدلاء بالوثائق طيه وبالتالي فإن المبررات التي استند إليها المستأنفون غير سليمة وغير مستندة إلى أي أساس ويتعين عدم الركون إليها ، والحكم بأنهم احترموا الشروط المنصوص عليها في المادة 32 من القانون 16/49 و الحكم بعدم استناد المقال الاستئنافي إلى أي أساس و تأييد الأمر المستأنف و تحمیل المستأنفين الصائر وأدلو بصورة شهادة رفض تسلم الأمر المستأنف، صورة كل من محضر إخباري برفض العرض العيني وإيداع جديد إلى نهاية يناير 2020 و مقال وأمر ، صورة توصيلين عن إيداع مبالغ كرائية ، نسخة لرسالة الإدلاء بالوثائق ونسخة من مقال إصلاحى لدفاع المالكين.

و بناء على مذكرة اضافية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 12/02/2020 جاء فيها أنهم أدلو بنسخة لمحضر تنفيذ الامر المستأنف القاضي بارجاع الحالة إلى ما كانت عليه و يتبين من هذا المحضر أن مأمور الاجراءات وجد المحل على حالته بما فيه المنقولات العائدة للمستأنف عليهم الذين حضروا و عاينوا المنقولات و اقروا أنها هي نفسها التي كانت عند دخول المالكين للمحل اثناء الاسترجاع و بالتالي فإنه لا وجود للسيد مصطفى (مر.) الذي وقع اقحامه في النازلة بدعوى أنه استأجر المحل و اقحام هذا الشخص لم يكن أبدا مستندا إلى اساس و إنما كان مناورة للتشويش على دعوى المستأنف عليهم ، و التمسوا الحكم وفق مذكرتهم الجوابية ، وأدلو بصورة لمحضر ارجاع الحالة .

و بناء على مذكرة جواب مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف السيد مصطفى (مر.) بواسطة نائبه بجلسة 26/02/2020 جاء فيها انه

خلال المرحلة الابتدائية اشار في تدخله الى أنه قد اكثرى المحل موضوع النزاع من المستأنفين على اعتبار أنهم قد استرجعوه بصفة قانونية وأنه تسلم فعلا المحل ، وبدأ في إعداد الوثائق والمستندات التي تسمح له باستغلاله بصفة عادية. وأنه فوجئ بصور الحكم موضوع الاستئناف دون مراعاة لوضعيته القانونية وحسن نيته وأنه فوجئ أيضا بقيام المستأنف عليهم بتنفيذ الحكم الابتدائي دون تبليغه للمستأنف عليه لاتخاذ ما يلزم. وأن الحكم الابتدائي لم يراع وضعيته القانونية ولم يتعرض إلى الدفع التي أثارها والمتعلقة بكونه غير بعيد عن الحسابات بين الطرفين. وأن وضعيته ينبغي مناقشتها بعيدا عما يتمسك به الطرفان الآخران فيما بينهما ، لأنه يعتبر غيرا وذو نية حسنة ، ولا ينبغي مؤاخذته بخطأ الآخرين، و التمس في الشكل قبول طلبه وفي الموضوع إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليهم الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبيهم بجلسة 26/02/2020 جاء فيها أن الوثائق و المستندات المدلى بها بالملف تؤكد عكس ما يدعيه المستأنف عليهم وأن الفصل 32 من القانون يحتم ضرورة أداء أو عرض مجموع المبالغ المترتبة عليه لغاية استرجاع المحل وأنهم لم يدلوا بمجموع المبالغ المترتبة عليهم كما اشير إلى ذلك في المقال الاستئنافي فإنه يتعين إلغاء الحكم المطعون فيه و الحكم من جديد برفض طلب المدعين و بصفة احتياطية فإن المستأنف عليهم قد اغفلوا المحل وتركوه عرضة للضياع منذ ما يفوق 50 سنة و أن اصلهم التجاري قد اندثر و لم يعد له وجود كما تؤكد ذلك الوثائق و المستندات المدلى بها من المستأنفين وأنهم و في جميع الاحوال قد قاموا بكراء المحل للغير بعد استرجاعهم له ، و التمسوا إلغاء الحكم المستأنف والتصدي الحكم من جديد برفض طلب المدعين مع تحميلهم الصائر.

و بناء على مذكرة حول الاستئناف الفرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 04/03/2020 جاء فيها أساسا حول عدم قبول الاستئناف الفرعي أنه يكون لمواجهة الاستئناف الأصلي وليس لمسايرته و الذي تقدم به السيد مصطفى (مر.) لم يوجه ضد استئناف السادة ورثة (أ.) وبالتالي لا يمكن أن يعتبر استئنافا فرعيا ويكون تبعا لذلك غير مقبول. واحتياطيا فإن السيد مصطفى (مر.) لا صفة له ولم يدل بما يفيد أنه مرتبط مع مالكي العقار برباط الكراء أو ما شابه كما أن الاجتهاد القضائي سبق أن قال كلمته في شأن سلوكها في العديد من القضايا وكونها تزيد في تأكيد سوء نية المالكين ، و التمسوا الحكم بعدم قبول الاستئناف الفرعي و برفضه موضوعا و الحكم وفق مذكرة جواب المستأنف عليهم و تأييد الحكم المستأنف.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 04/03/2020 حضرها الاستاذ (عم.) عن نائب المستأنفين كما حضر الاستاذ (غ.) عن الاستاذ (د.) و حضرت الاستاذة (مط.) عن الاستاذ (عط.) أكدت المذكرة الجوابية المدلى بها في الملف والمشار إليها أعلاه ، فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 11/03/2020 مددت لجلسة 17/06/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض كل من المستأنفين اصليا و المستأنف فرعيا أسباب استئنافهما وفق ما سطر أعلاه .

بالنسبة للاستئناف الاصلي :

حيث إن الاطار القانوني للنزاع هو المادة 32 من القانون رقم 16/49 المنظمة لاسترجاع حيازة المحلات المهجورة التي تعطي للمكتري في حالة استرجاع المكري حيازة المحل المهجور الحق في المطالبة بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه في حالة ظهوره اثناء تنفيذ الأمر القاضي باسترجاع الحيازة أو قبل مرور أجل ستة أشهر من تاريخ تنفيذه شريطة اثباته أداء ما بذمته من دين الكراء كما هو الحال في هذه النزالة التي تقدم فيها المستأنف عليهم بطلب الارجاع بتاريخ 03/10/2019 قبل انقضاء أجل ستة اشهر باعتبار الافراغ قد وقع بتاريخ 18/09/2019 كما أدلوا بما يفيد أداء الكراء المتخذ بذمتهم وفق ما تقتضيه المادة 32 المشار إليها أعلاه . مما تجعل طلب الارجاع مؤسسا وفق ما ذهب اليه الامر المستأنف عن صواب، و أن ما جاء في الاستئناف من وجوب أداء الكراء الى غاية متم أكتوبر 2019 يعتبر بالنظر لتاريخ تقديم طلب الارجاع في 03/10/2019 غير جدير بالاعتبار ، هذا مع الاشارة لادلاء نائب المستأنف عليهم خلال هذه المرحلة بما يفيد ايداع الكراء بعد سلوك اجراء العرض إلى غاية متم يناير 2020 .

وحيث إن ما اثاره المستأنفون بخصوص اغلاق المحل باستمرار وأنه يعتد في هذه الحالة بالإندار الموجه للمعني بالأمر استنادا للمادة 26 من القانون 16/49 وأن عناصر الاصل التجاري قد اندثرت بقوة القانون بسبب اغلاق كلها دفع غير مؤثرة في النزاع الذي توطره المقتضيات القانونية الخاصة باسترجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة وفق ما اشير اليه أعلاه .

وحيث يتبين من خلال ما ذكر أن اسباب الاستئناف غير مؤسسة قانونا مما يتعين معه رده .

بالنسبة للاستئناف الفرعي :

حيث إن عقد الكراء الرابط بين المستأنفين و المستأنف عليهم لا زال قائما لم يتم فسخه سواء اتفاقا أو قضاء لأن استرجاع المكرين المحل موضوع الدعوى قبل كرائه للمدخل في الدعوى حسب ما جاء في ادعائه ، إنما تم بناء على امر باسترجاع الحيازة فقط لم يترتب عنه فسخ عقد الكراء لظهور المكثري قبل مرور اجل 6 أشهر على تنفيذه وفق ما اشير اليه أعلاه ، مما يتبين معه أن الامر المستأنف كان صائبا لما رد مقال الادخال لانعدام مبرره وأن ما تمسك به حاليا المدخل في الدعوى من كونه حسن النية غير مؤثر في النزاع الحالي مما يتعين معه رد الاستئناف الفرعي لعدم جديته .

وحيث يتعين استنادا لما ذكر تأييد الأمر المستأنف مع تحميل كل مستأنف صائر استئنافه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئنافين الاصيلي و الفرعي .

في الموضوع : بتأييد الامر المستأنف مع تحميل كل مستأنف صائر استئنافه .