

**Bail commercial : la personne physique signataire du bail reste tenue des obligations locatives malgré l'exploitation des lieux par sa société (CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 59039	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5785
<b>Date de décision</b> 20241125	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/4053	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Qualité de preneur, Personne physique, Obligation de paiement du preneur, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Intervention volontaire, Exploitation par une société, Contrat de bail verbal, Bail commercial, Application du droit commun	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'identification du preneur à bail commercial et le droit applicable à un contrat verbal. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et ordonné l'expulsion.

L'appelante, personne physique, soutenait n'avoir pas la qualité de preneur, le bail étant consenti à la société qu'elle dirige, et arguait de l'inapplicabilité de la procédure faute de contrat écrit conforme à la loi n° 49-16. La cour écarte ce moyen en retenant que la qualité de preneur de la personne physique est établie par ses propres aveux judiciaires et extrajudiciaires antérieurs.

Elle précise que l'exploitation du fonds sous la forme d'une société commerciale par le preneur personne physique ne modifie pas les parties au contrat en l'absence d'une cession de droit au bail régulièrement notifiée au bailleur. La cour juge en outre que le bail, étant verbal et d'une durée inférieure à quatre ans, échappe au champ d'application de la loi n° 49-16 pour relever des règles générales du droit des obligations et des contrats.

Dès lors, le défaut de paiement après mise en demeure valablement délivrée à la personne physique justifiait la résiliation. Par voie de conséquence, l'intervention volontaire de la société est rejetée.

Le jugement entrepris est confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت السيدة فاطمة (ص.) بمقال بواسطة دافعها مؤدى عنه بتاريخ 15/07/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 5961 بتاريخ 14/05/2024 في الملف عدد 1231/8219/2024 و القاضي في منطوقه : في الشكل: بقبول الطلب

في الموضوع: . بأداء المدعى عليها لفائدة المدعى مبلغ 28600 درهم بخصوص واجبات الكراء عن المدة من فاتح يناير لسنة 2022 الى متم شهر أكتوبر لسنة 2023 وإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بالزنقة 16 رقم الدار 16 مجموعة الف الطابق السفلي الشلالات المحمدية وبتمويلها الصائر ويرفض باقي الطلبات.

حيث بلغت المستأنفة بالحكم المطعون فيه بتاريخ 05/07/2024، وتقدمت باستئنافها بتاريخ 15/07/2024، مما يكون استئنافها قد قدم وفق صيغته القانونية صفة وأجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

وحيث مقال التدخل الارادي جاء مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد محمد (ن.) تقدم بمقال بواسطة دافعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 30/01/2024 يعرض فيها أنه يملك المحل التجاري ذي الرسم العقاري الام عدد : c/28467 و المتمثل في البقعة رقم : 16 A تجاري و الكائن ب : الزنقة 16 رقم الدار 16 مجموعة الصفا الف الطابق السفلي الشلالات المحمدية حسب الثابت من شهادة الاستفاد و الشهادة العدلية للقسم الرضائية المدلى بهما و ان المدعى عليها تشغل المحل التجاري على سبيل الكراء بسومة شهرية قدرها 1300 درهم و ان المدعى عليها توقفت عن أداء السومة الكرائية منذ فاتح يناير لسنة 2022 الى متم أكتوبر 2023، و يجب فيها مبلغ إجمالي قدره : 29.700,00 درهم و أنه بعث للمدعى عليها بإنذار بأداء مبلغ 29.700,00 درهم المترتب عن 22 شهرا الغير المؤداة مع منحها اجل 15 يوما للأداء و أنه بلغت المدعى عليها بالإنذار بالأداء بتاريخ 13/11/2023 و ان الاجل المحدد في الإنذار مر دون أداء السومة الكرائية و هو ما يشكل اخلايا بنص الفصل 664 من قانون الالتزامات و العقود و ان عدم أداء المدعى عليها لواجب الكراء داخل الاجل المحدد لها في الإنذار المتوصل به بكيفية قانونية تجعل حالة المظل متوافرة فيها و أنه عملا بالفصل 692 من ق ل ع فإنه من حق المكري المطالبة بفسخ عقد الكراء في حال عدم أداء الكراء عند حلول اجله و ان الدعوى الحالية تروم الحكم على المدعى عليها بأداء السومة الكرائية غير المؤداة و فسخ العلاقة الكرائية و افراغها من المحل التجاري المستغل من قبلها على سبيل الكراء و ان طلبه وجيه و معطل و مبني على أساس ، لذلك يلتزم الحكم على المدعى عليها بأدائها للعارض مبلغ 29.700,00 درهم عن السومة الكرائية الغير مؤداة منذ فاتح يناير لسنة 2022 الى متم شهر أكتوبر لسنة 2023 و الحكم على المدعى عليها بفسخ العلاقة الكرائية و افراغها من هي و من يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بالزنقة 16 رقم الدار 16 مجموعة الف الطابق السفلي الشلالات المحمدية.

وأدلى : بصورة لشهادة الاستفازة وصورة لشهادة عدلية و انذار و محضر التبليغ .

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليها بمذكرة تعقيب بجلسة 26/03/2024 و التي جاء فيها أساسا من حيث الشكل فمن حيث الصفة ان المدعي لم يدلى بما يثبت صفته في الادعاء وان الوثائق المدلى بها لا تثبت العلاقة الكرائية بين اطراف الدعوى ولا شروطها، أنه امام عدم ادلاء المدعي بعقد الكراء أو ما يثبت قيام العلاقة الكرائية بين اطراف الدعوى يكون مأل الدعوى القول بعدم قبولها شكلا من حيث عدم اثبات تملكه للعقار موضوع الكراء أن عقد الشراكة المدلى به لإثبات تملك المدعي للمحل التجاري موضوع الدعوى لا اثبات فيه وأن الطابق السفلي يبقى في ملكية كل من السيد عاطف (ع.) ومصطفى (ج.) والمدعي محمد (ن.) وان الطابق السفلي يتكون من أربعة محلات تجارية والمدعي لم يدلى بما يفيد كون المحل التجاري موضوع الدعوى هو في ملكيته وحده دون باقي الشركاء وامام عدم أدلاء المدعي بسند تملكه للمحل التجاري موضوع الدعوى تكون صفة المدعي غير قائمة في الدعوى، ويتعين القول بعدم قبول الطلب و من جهة أخرى، ان وضعية عقار المدعي هي وضعية غير قانونية وان واقعة الشياح ثابتة في العقار حسب الثابت من وثائق المدعي هذا من جهة و من جهة أخرى أن العقار موضوع الدعوى يتعلق بعقار محفظ وأنه تطبيقا للمقتضيات القانونية وطبقا للقانون 14.07 الفصل 65 المتعلق بنظام التحفيظ العقاري الذي ينص على انه يجب أن تشهر بواسطة تقييد بالرسم العقاري جميع الوقائع والتصرفات وان عدم تسجيل ذلك بالرسم العقاري لا يعتد به قانونا، وتعتبر التصرفات المنجزة في غير ذلك الشيء الذي يكون معه صفة المدعي في اثبات سند تملكه غير قائم بالملف، ويتعين القول بعدم قبول الطلب. ومن جهة أخرى أن الدعوى قدمت في اطار القواعد العامة والحال ان القواعد القانونية الواجبة التطبيق هي مقتضيات ظهير 49.16 ، ومادام ان الامر يتعلق بمحل تجاري والمدعى عليها S.M. هي شركة تجارية وتتوفر على الشخصية المعنوية وتمارس نشاطها التجاري ، فيكون القانون الواجب التطبيق هو ظهير 49.16 وليس في اطار القواعد العامة، المستند عليه أن الإنذار لم يحترم مقتضيات الظهير الواجب التطبيق مادام أن نشاط المدعية يتعلق بمحل المكثري اكتسبت فيه المدعى عليها ص.م. الحق التجاري من حيث بطلان الإنذار أن المشرع خص في مسطرة الأداء والافراغ شكلية قانونية وجب الالتزام بها ورجوعا الى المقتضيات القانونية الواجبة التطبيق التي توجب على المكثري الذي يود انهاء العلاقة الكرائية ان يضمن السبب وان يمنحك المكثري اجلا يختلف حسب نوعية الطلب ، ومادام ان الامر يتعلق بالأداء والافراغ فأن الطرف المدعي لم يحدد اجل الافراغ الممنوح للمدعى عليها، مما يكون معه الطلب المقدم غير مؤسس قانونا والاذنار المعتمد جاء غير مستوفي للشكليات المتطلبة قانونا الشيء الذي يتعين معه التصريح ببطلان الإنذار، وعدم ترتيبه لاي اثار قانونية، والقول تبعا لذلك بعدم قبول المقال من جهة ثانية انه الانذار وجه في مواجهة السيدة فاطمة (ص.) و ص.م. و أنه لئن كانت المدعى عليها ص.م. شخص معنوي تمارس نشاطها التجاري الشبه صيدلي، فإنه غني عن البيان ان الانذار وجب أن يتضمن في شخص ممثلا القانوني ومقرها الاجتماعي وان توجه الدعوى أيضا في مواجهة الشركة في شخص ممثلا القانوني ومقرها الاجتماعي، والحال ان الإنذار والدعوى وجهت في مواجهة ص.م. دون تبيان ما هو مسطر أعلاه، مما يكون معه الإنذار المبلغ لها ، والدعوى القائمة قد جاءوا مختلين شكلا وموضوعا وذلك تطبيقا لمقتضيات المادة 32 من ق.م.م ان كان اطراف الدعوى شركة وجب أن يتضمن المقال او المحضر اسمها ونوعها ومركزها وانه في غياب تضمين الإنذار لهذه البيانات يكون مال الإنذار المبلغ للعارضة البطلان، ومال الدعوى عدم القبول هذا من جهة، ومن جهة أخرى ان الإنذار بلغ للسيدة فاطمة (ص.) بصفتها الشخصية فقط، وليس بصفتها ممثلة شركة ص.م. ومادام ان الإنذار لم يتم تبليغه للشركة ولم تتوصل فيه السيدة فاطمة (ص.) بصفتها ممثلة الشركة الشيء الذي لا يرتب الانذار أي اثر في مواجهتها ص.م. ومن جهة أخرى و ان ممارسة مسطرة الإنذار والدعوى في مواجهة السيدة فاطمة (ص.) بصفتها الشخصية لا أساس له قانونا في الدعوى، خاصة وانها ليست طرفا في الدعوى وهي بعيدة كل البعد عن الملف، و لشيء الذي يتعين معه القول بإخراج السيدة فاطمة (ص.) من الدعوى من ضمن شروط الدعوى ان ترفع ممن ذي صفة في مواجهة ذي صفة، ولا ترفع على غيره أن الإنذار والدعوى القائمة لم يحدد رقم المحل التجاري موضوع الافراغ خاصة وأن الطابق السفلي يتوفر على 4 محلات تجارية و ان الدعوى يجب ان تحدد تحديدا كافيا شافيا لاي جهالة، الأمر الذي يتعين معه بعدم قبول الطلب ، لذلك يلتمسان أساسا جدا الحكم بعدم قبول الطلب شكلا لانعدام الصفة أساسا الحكم ببطلانه و احتياطيا من حيث الموضوع حفظ حقهم في التعقيب في حالة اصلاح المسطرة احتياطيا جدا، و بإجراء بحث في واقعة التماطل مع القول بإخراج المدعى عليها فاطمة (ص.) من الدعوى.

وبناء على مذكرة تعقيب مرفقة بوثائق المقدمة من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 16/04/2024 والتي أوضح من خلالها أنه من

حيث توافر الصفة في المدعي لرفع الدعوى أن دفعت المدعى عليها بانعدام الصفة لرفع الدعوى الحالية مرتكزة على دفع غير جدية، على اعتبار أن العارض هو صاحب المحل وأن أساس الدعوى الحالية هو العلاقة الكرائية وليس دعوى استحقاقية، وأنه قد سبق له الإدلاء بما يفيد تملك المحل موضوع النزاع وهو عبارة عن صورة طبق الأصل من شهادة الاستفادة وشهادة عدلية تثبت القسمة الودية بين العارض وشريكه في العقار والتي تثبت تملك العارض للمحل موضوع النزاع. فالعلاقة الكرائية بين الطرفين ثابتة من خلال محضر معاينة قد سبق أن أنجزته المدعى عليها شخصيا بتاريخ 2023/04/26 وكذلك من خلال الجواب حول اندار الذي وجهته المدعى عليها للعارض بتاريخ 2023/11/23 والتي تقر فيه بوجود علاقة كرائية بينهما منذ شهر ماي 2019 وهو ما يشكل اقرار واعترافا بهذه الواقعة، وكذلك بمقتضى محاضر الضابطة القضائية وبمقتضى أحكام قضائية سابقة تتعلق بنفس الموضوع من الحجية الواقعية ما يجعلها دفع المدعى عليها في هذا الباب غير منتجة ويتعين ردها و من حيث صحة الإنذار بالأداء والافراغ الموجه للمدعى عليها وتوافره على كافة الشروط الشكلية والموضوعية المتطلبه قانونا أن دفعت المدعى عليها ببطلان الإنذار بالأداء والافراغ بناء على وقائع غير جدية، الهدف منها هو التملص من المسؤولية الثابتة في نازلة الحال، فقد دفعت المدعى عليها بكون الدعوى قد وجهت لغير دي صفة، وأن المدعى عليها هي شركة تجارية كما أن المدعى عليها لم تدل بما يفيد الوجود القانوني أو المعنوي لهذه الشركة ان وجدت، اد لم تدل بأية وثيقة ولم تشر لرقم السجل التجاري والذي يعتبر أساس تعريف الشركة وأنه بالاضطلاع على بوابات السجل التجاري فإنه لا توجد أية شركة تحمل اسم ص.م. وأن على من يدعي العكس أن يثبت ذلك طبقا للفصل 399 من قانون الالتزامات والعقود الذي أكد على أن اثبات الالتزام على مدعيه وأن العلاقة الكرائية ثابتة بين العارض والمدعى عليها بصفتها الشخصية وأنها تمارس نشاطها فقط تحت اسم ص.م. دون أن يكون عملها منظما في اطار شركة مما يتعين معه استبعاد جميع الدفع المثاره من طرف المدعى عليها لعدم جديتها في هذا الصدد أن الإنذار بالأداء والافراغ قد تضمن جميع البيانات الإلزامية شكلا وصفة وموضوعا طبقا لمقتضيات القانون 49.16 وأنه قد أشار فيه للسبب المعتمد من أجل الافراغ وهو الأداء وحدد لها أجل 15 يوما وهو ما لم تستجب له المدعى عليها وظل دون جدوى وفق ما تقتضيه المادة 16 من القانون الموماً اليه أعلاه، وأن المشرع لم يقيم بالتنصيص على وجوب تضمين الإنذار أجلين اثنين واحد يتعلق بالأداء والثاني بالفراغ وانما أجل واحد في حالة التوقف عن أداء الكراء وهو 15 يوما وبانصرامه يحق للمكري المطالبة بالمصادقة على الانذار من أجل الافراغ وهو نفس ما استقر عليه قضاء محكمة النقض في عدد من قراراته، نذكر منها على سبيل المثال القرار رقم 197 الصادر بتاريخ 22 مارس 2023 في الملف التجاري عدد 1244/3/2/2021 وأن المدعى عليها قد توقفت عن أداء الوجيبة الكرائية منذ فاتح يناير لسنة 2022 الى متم أكتوبر 2023 ، وأنها لغاية يومه لم تثبت أدائها للوجيبة الكرائية عن المدة الطالب بها في الإنذار أو عرضها على المدعي عرضا حقيقا وحيث أن أداء الوجيبة الكرائية يعد أهم التزام تعاقدى يقع على عاتق المكترى، وأنه في غياب ما يفيد براءة دمة المدعى عليها بأداء المبالغ المالية المطالب بها يكون طلب العارض جديا ويتعين الاستجابة له و أنه يحق للمكري طلب افراغ العين المكراة في حالة عدم استجابة المكترى لمضمون الإنذار الموجه له بالأداء، الذي توصلت به المدعى عليها بتاريخ 13/11/2023 حسب الثابت من أصل التبليغ المضمن بالملف، وأنها لم تستجب لمضمونه نهائيا مما يجعل المطل ثابتا في حقها وطلب الافراغ مؤسسا قانونا وواقعا ويتعين الاستجابة له ، لذلك يلتمس الحكم وفق المحررات السابقة والحالية له . وأدلى : بنسخة من حكم ابتدائي و نسخة من قرار استئنافي و نسخة من جواب حول اندار ونسخة من محضر معاينة ونسخة من محضر الضابطة القضائية.

وبناء على مذكرة جواب مرفقة بوثائق المقدمة من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 07/05/2024 والتي أوضح من خلالها أنه من حيث تأكيد عدم إثبات الصفة في الادعاء ان إثبات الصفة يعتبر من النظام العام وتطبيقا لمقتضيات المادة 13-32 من ق م م ومادام أن الصفة تعد مناط الدعوى واساسها و ان المدعي لحد الساعة لم يدلي بأي سند قانوني يثبت تملك العقار مادام ان الوثائق التي سبق الادلاء بها لا تقوم حجة على تملك المحل التجاري موضوع الدعوى خاصة وأن العقار هو مشاع بين عدة مالكين على الشيع حسب رسم الشراكة المدلى به من قبل المدعي و أنه مادام ان حالة الشيع قائمة بين الشركاء تكون الدعوى غير مقبولة شكلا، هذا من جهة، ومن جهة ثانية وأساسا وتأسيسا ان الرسم العقاري موضوع النزاع موضوع الملك المسمى لابيسين ذي الرسم العقاري عدد C/28467 □ هو باسم شركة ع.د.ب. وانه طبقا للفصل 1 من ق م م ، لا يصح التقاضي الا ممن له الصفة والأهلية والمصلحة لإثبات حقوقه و ان الصفة لإقامة الدعوى هي ولو من تلقاء نفسها و أنه تطبيقا للفصل 66 من ظهير نظام التحفيظ العقاري، أن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير الا بتقييده في الرسم العقاري مما تكون معه صفة مالك العقار ثابتة باسم شركة ع.د.ب.، وليس

الطرف المدعي. الشيء الذي يتعين معه الحكم بعدم قبول الطلب لعدم إثبات صفة المدعي في الادعاء و من حيث تأكيد عدم إثبات قيام العلاقة الكرائية تطبيقا للمقتضيات التي نص عليها المشرع من خلال المادة 3 من القانون 49.16 ، التي تنص على ان عقود كراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي تبرم وجوبا بمحرر كتابي ثابت التاريخ و أن عدم إدلاء المدعي بعقد كراء كتابي يثبت قيام العلاقة كراء الكرائية، يترتب عنه القول بعدم قبول الطلب شكلا مادام ان المشرع قد ألزم شرط الكتابة في ابرام عقود الكراء الشيء الذي يكون معه ادلاء المدعي باي وثائق غير ما هو منصوص عليه قانونا، لا يرتب أي اثار قانونية، مما يتعين معه القول والحكم بعدم قبول الطلب شكلا وأن العقار به عدة محلات تجارية ولم يتم التنصيص على رقم المحل التجاري الموضوع الدعوى من حيث عدم تراثت الإنذار لاي اثار قانونية ان المدعى عليها شركة ص.م. تتوفر على الشخصية المعنوية للتقاضي و ان شركة ص.م. لم تتوصل باي انذار من اجل أداء الواجبات الكرائية و ان الإنذار الذي وجه توصلت به فاطمة (ص.) بصفتها الشخصية لا غير ، كما ان الإنذار نجده قد وجه الى ص.م. دون ذكر في شخص ممثلها القانوني و ان عدم سلوك المدعي للإجراءات المنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم 16-49 وعدم الادلاء باي انذار قانوني يثبت التماطل تكون الدعوى القائمة قد جاءت غير مستندة على أي أساس قانوني الشيء الذي يتعين رفضها و من حيث ملتمس اخراج السيدة فاطمة (ص.) من الدعوى استناد الى كون أن المدعى عليها شركة ص.م. هي قائمة قانونا حسب الثابت رفقة و ان الممثلة القانونية للشركة تبقى ذمتها مستقلة عن الشركة، لذلك يلتمسان الحكم وفق المسطرة حاليا ووفق المذكرة السابقة.

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 أنه بخصوص خرق القانون. وخرق مقتضيات الفصلين 1 و 32 من قانون المسطرة المدنية فإن الصفة من النظام العام وأنه " لا يصح التقاضي إلا ممن له الصفة، والأهلية والمصلحة لإثبات حقوقه. " وأن محكمة الدرجة الأولى حينما قضت على العارضة بصفتها الشخصية بأدائها مبلغ الوجيبة الكرائية المحدد في 28.600 درهم عن المدة من فاتح يناير 2022 إلى متم شهر أكتوبر 2023 وبإفراغها من المحل التجاري الكائن بالزنقة 16 رقم الدار 16 مجموعة ألف الطابق السفلي الشلالات المحمدية بعلة أنها هي من تسلمت الإنذار المؤسس للدعوى تكون قد خرقت المبادئ الأولية للدعوى المدنية من حيث شكليتها الإلزامية والتي هي من النظام العام وأن العارضة وإن كانت قد تسلمت الإنذار من أجل الأداء فإنه بالرجوع إلى محضر التبليغ وكذا إلى شهادة تسليم الاستدعاء ستلاحظ المحكمة أنها لم يتم تضمين عبارة صفتها كمسيرة لشركة "ص.م." وأنه بالرجوع أيضا إلى مذكرة تعقيب المستأنف عليه بجلسة 2024/04/16 التي أرفقها بجواب على الإنذار ستلاحظ المحكمة أن هذا الجواب صادر عن شركة تجارية تحمل إسم "P.P.S.M. SARL AU" وهذا في حد ذاته إقرار منه أن العارضة قد أخبرته بكون المحل التجاري موضوع النزاع هو مكترى من طرف شركة تجارية مؤسسة حسب ما تفرضه القوانين المنظمة وخصوصا مقتضيات القانون رقم 96-5 المتعلق بشركة التضامن وشركة التوصية البسيطة وشركة التوصية بالأسهم والشركة ذات المسؤولية المحدودة وشركة المحاصة. وحيث إنه أمام استمرار المستأنف عليه في توجيه دعواه في مواجهة العارضة السيدة فاطمة (ص.) بصفتها الشخصية في حين أنها لا تربطها بالمحل التجاري إلا صفتها كمسير للشركة المذكورة وأن المحكمة التجارية حين قبلت الدعوى على حالتها تكون قد خرقت مقتضيات الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية وتكون قد عرضت حكمها للإلغاء .. وحيث إن ما تحت نوه المحكمة التجارية عندما عللت قبولها للدعوى على حالتها يكون دفوعات العارضة المتمثلة في أن المحل التجاري موضوع النزاع هو مقر الشركة تجارية إنما هو من قبيل الدفوع الشكلية التي لا تقبلها المحكمة لعدم تضرر مصالح العارضة في حين أن هذه المقتضيات تتعلق بالصفة التي هي من النظام العام وتؤطرها قواعد أمرة لا يمكن الاتفاق على مخالفتها خصوصا أن العارضة نازعت فيها بشكل جدي وصريح... حيث يكون الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به ويتعين التصريح بإلغائه وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا. خرق مقتضيات القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وأن الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب فيما قضى به وجاء خارقا لمقتضيات المادة 3 من القانون رقم 49.16 التي نصت على ما يلي: تبرم عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وجوبا بمحرر كتابي ثابت التاريخ." حيث إن القانون

49.16 قد خصص الفرع الثاني منه للحديث والتأكيد على وجوب الشكلية المتمثلة في الكتابة كشرط لصحة العقد التجاري الذي يمكن قبوله واعتماده من طرف المحكمة لكن ملاحظة المحكمة أن المستأنف عليه يقر أن العقد الرابط بينه وبين المكترية ميرم بتاريخ ماي 2019 أي بعد دخول القانون رقم 49.16 حيز التنفيذ، حيث إنه في الوقت الذي تجاهلت فيه المحكمة التجارية الابتدائية دفعوات العارضة يكون الإنذار والدعوى موجّهتين ضدها وليس ضد شركة "P.P.S.M. SARL AU" واعتبرتها دفعوات لا تقبلها المحكمة في نفس الوقت الذي خرقت فيه المحكمة القواعد الآمرة للقانون 49.16 واعتبرت العقد الشفوي منتجا لآثاره في مواجهة العارضة وبخصوص سوء التعليل الموازي لانعدامه فإن المرجع الابتدائي حينما أسس حكمه على أن العقد الرابط بين الطرفين تخضع للقواعد العامة المنصوص عليها بقانون الالتزامات والعقود لعدم وجود عقد كراء مكتوب لكون العلاقة الكرائية نشأت بعد دخول القانون رقم 49.16 حيز التنفيذ ليأتي في الفقرة الموالية ويعتبر أن القانون رقم 49.16 هو الواجب التطبيق على نازلة الحال فيما يتعلق بالأداء والإفراغ. حيث يكون الحكم الابتدائي قد جاء متناقضا وسيء التعليل خاصة أن مجموعة من الدفعوات التي أثارها العارضة والمتعلقة بكون المحل التجاري هو مقر الشركة تجارية أو فرع من فروعها هذه الشركة التي لازالت تزاول نشاطها التجاري إلى الآن ولا علاقة للعارضة كشخص طبيعي بها وأن من عمد إلى تسليمها الإنذار قد أوقعها في خطأ ولم يضمن بشهادة التبليغ أن العارضة هي مسيرة للشركة التجارية ولا تمارس نشاطها التجاري بصفة شخصية وستلاحظ المحكمة أن الحكم الابتدائي قد أهمل مناط التفريق بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي وحدود تصرفات الشخص الطبيعي كمسير للشخص المعنوي واعتبر أن توجيه الدعوى في مواجهة العارضة له نفس الأثر القانوني متجاهلا الشروط الشكلية المطلوبة للتوجيه الدعوى في مواجهة الشخص المعنوي معتبرا أنه ليس هناك أي ضرر قد ينتج عن التقاضي بصفة شخصية في حين أن العارضة كشخص طبيعي قد تضررت من خرق هذه القواعد المسطرية خصوصا أن الذمة المالية للشركة مستقلة عن الذمة المالية للشخص الطبيعي وهو العارضة. وحيث إنه وكما سبق للعارضة أن دفعت خلال المرحلة الابتدائية من كون المستأنف عليه لم يكن يمكن الشركة من وصولات الأداء بسبب عدم تسويته لوضعية العقار القانونية وأن الجواب على الإنذار الذي بعثته الشركة له المؤرخ في 2023/11/22 يدل بشكل قاطع أن الشركة لم تتوقف يوما عن أداء الواجبات الكرائية بل إن المستأنف عليه هو من امتنع عن تسليمها وصولات الأداء تحدون رفقته صورة من جواب على إنذار ومحضر تبليغه موجه من طرف شركة. إلى المستأنف عليه P.P.S.M. SARL AU ومن جهة أخرى فإن الحكم الابتدائي جاء خاليا من أي تعليل هو طلب العارضة إجراء بحث للتأكد من واقعة افتراق ذمة العارضة عن ذمة الشخص المعنوي وهو شركة P.P.S.M. SARL AU ومن حقيقة عقد الكراء الرابط بين الشركة والمستأنف عليه والحال أنه بالرغم من أن إجراء بحث هو وسيلة من وسائل التحقيق فإن المحكمة تصبح ملزمة بإجرائه عند طلبه من أحد الأطراف وهو ما سار عليه قضاء محكمة النقض في العديد من القرارات تذكر من ذلك القرار الصادر عن محكمة النقض ( المجلس الأعلى سابقا) عدد 336 المؤرخ في 2006/04/10 في الملف الاجتماعي عدد 2005/1/5/1300 الذي جاء فيه: " حيث ثبت صدق ما عابته الوسيلة على القرار ذلك أن الاستئناف له أثر ناشر للدعوى ويحق لأطرافها تقديم ما لديهم من دفعات ووسائل والطاعة وقد التمسست إجراء بحث لإثبات ما تدعيه.... وإنه لا يتأتى لها ذلك إلا بالاستجابة لطلبها والقرار قد خرق حقوق الدفاع لما أعرض عن الاستجابة لهذا الطلب مما يعرضه للنقض والإبطال..... وكذلك القرار عدد 1236 المؤرخ في 2004/12/01 في الملف الاجتماعي عدد 2004/1/5/889 الذي جاء فيه: " حيث ثبت صحة ما عابته الوسيلة على القرار المطعون فيه ذلك أن الطاعة كانت قد التمسست إجراء بحث... إلا أن المحكمة صرفت النظر عن إجراءاته بعلّة عدم إدلاء بلائحة الشهود والحال أنه تبعا للفصل 71 من ق.م.م فإنه لا يلزم الإدلاء بلائحة الشهود أثناء تقديم الطلب الرامي إلى إجراءاته مما يتعين معه نقض القرار" وستلاحظ المحكمة أن الحكم المطعون فيه قد جاء ناقصا وسيء التعليل الموازي لانعدامه ما يتعين معه التصريح بإلغائه وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا أساسا التصريح بارتكاز الاستئناف على أساس قانوني سليم. بعد معاينة أن الحكم المستأنف جاء مخالفا للقانون وغير مرتكز على أي أساس قانوني سليم. بعد معاينة أن الحكم المستأنف قد أساء التعليل المنزل منزلة انعدامه. - التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الدعوى واحتياطيا الأمر تمهيدا بإجراء بحث بمكتب للمستشار المقرر قصد التأكد من صفة العارضة كشخص طبيعي واستغلال المحل التجاري من طرف شركة تجارية مع حفظ حق العارضة في تقديم مستنتاجاتها على ضوء ما ستسفر عنه جلسة البحث وحفظ حق العارضة في تقديم أسباب جديدة للاستئناف.

أرفقت ب: نسخة من الحكم المستأنف و مستخرج من السجل التجاري للشركة وجواب على إنذار ومحضر تبليغه و طي التبليغ .

و بناء على إدلاء شركة ص.م. بمقال يرمي الى التدخل الإرادي في الدعوى بواسطة نائبها بجلسة 28/10/2024 التي جاء فيها أنه باطلاع العارضة على المقال الاستئنافي وباقي وثائق الملف وخصوصا الإنذار الموجه للمستأنفة تبين أن العارضة لم تتوصل بأي إنذار من أجل المطالبة بأداء الوجيبة الكرائية ولم يثبت أي تماطل عليها وأن الإنذار الوحيد هو الذي تم توجيهه للمستأنفة بصفتها الشخصية وردت عليه بأن المحل التجاري هو مستغل من طرف العارضة كشركة تجارية وهو مقرها التجاري بعد انتقالها من مدينة الدار البيضاء بعد انتهاء فترة المساكنة القانونية بالمقر القديم. وحيث إن أساس المطالبة بالإفراغ هو سلامة الإجراءات القضائية المتعلقة بتوجيه الإنذار وصفة الموجه له والمتسلم وهي من القواعد الآمرة التي لا يمكن الاتفاق على مخالفتها أو تجاوزها سواء من قبل الأطراف أو من طرف المحكمة وبالتالي فإن الإنذار أساس هذه الدعوى وجه لشخص غير ذي صفة بالرغم من علم المكري بأن المحل التجاري هو مقر لشركة تجارية ومستغل منها بموجب الإشعار الذي وجهته له العارضة بتاريخ 2023/11/22 تطالبه بتسليمها وصولات الأداء وأن ما تعيبه العارضة على الحكم الابتدائي هو مدى كشخص طبيعي مع صفة العارضة كشخص معنوي وكشركة تجارية لها قانونها الأساسي ولهامقرها ونشاطها التجاري وأن ما يدل بشكل قاطع أن المكري يعلم علم اليقين أن المحل التجاري هو مقر لشركة تجارية هو كونه يقطن بالطابق العلوي للمنزل وعلى اطلاع يقيني بأن المحل التجاري هو مقر للشركة العارضة هذا بالإضافة إلى أن العارضة كانت قد أنجزت مجموعة من بطاقات الزيارة cartes visite والتي تتضمن جميع بيانات العارضة من هوية وعنوان وغيره وهي البطاقات التي كانت رهن إشارة جميع الزبناء والزائرين فما بالك بالمكري الذي يقيم فوق المحل التجاري وأن هذه المعطيات هي نافية للجهالة التي يمكن أن يتدرج بها المكري لتبرير توجيه إنذاره للمستأنفة وليس للشركة العارضة في شخص ممثلا القانوني وتبين إسمها وشكلها ومقرها الاجتماعي في مقال دعواه وهي من الشكليات التي يكون الإخلال بها موجبا لعدم قبولالدعوى وأن العارضة بعدم استدعائها من أجل الدفاع عن مصالحها خلال المرحلة الابتدائية فقد حرمت من مرحلة من مراحل التقاضي ويتعين تبعا لذلك بعد التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به الحكم بإرجاع الملف إلى المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء للبت فيه من جديد طبقا للقانون بعد استدعاء العارضة للدفاع عن مصالحها ، ملتزمة بقبول مقال التدخل الإرادي شكلا وموضوعا التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم بإرجاع الملف إلى المحكمة التجارية الابتدائية بالدار البيضاء للبت فيه من جديد طبقا للقانون بعد استدعاء العارضة بشكل قانوني والبت فيما عدا ذلك وفق القانون.أرفق ب: صورة من القانون الأساسي للشركة وصورة من محضر معاينة وصورة من بطاقة الزيارة.

و بناء على إدلاء المستأنفة بمذكرة تعقيب بواسطة نائبها بجلسة 28/10/2024 التي جاء فيها أن المستأنف عليه لازال متشبثا بأن العارضة هي التي تكتري المحل التجاري بصفة شخصية وعلى إثر ذلك وجه إليها الإنذار بصفتها تلك وهو ما يستشف من مذكرته الجوابية وفي نفس الوقت يدفع بكون ذلك لم يحدث أي ضرر على حق شركة كة في التقاضي وفي ممارسة طعونها ومستدلا على دفعه بقرار لمحكمة النقض إن ما ضمن بهذه المذكرة الجوابية يبقى مفتقدا للجديتوالأساس القانوني وهو ما تعقب عليه العارضة كما يلي أن العارضة تود أن تلتفت نظر المحكمة أن المذكرة الجوابية المدلى بها مرفوعة لجهة غير الجهة المفروض الإدلاء بها أمامها إذ ستلاحظ المحكمة أن المذكرة الجوابية مرفوعة إلىالسيدالرئيس الأول لمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء. حيث يتعين على المحكمة عدم الالتفات إلى ما ضمن بهامن دفع ومن جهة أخرى فإن المستأنف عليه يقر من خلال مذكرته الجوابية أن المحل المكترى هو مقر الشركة تجارية وأن العارضة توصلت بالإنذار الذي وجه لها بصفة شخصية وليس بصفتها الممثلةالقانونية للشركة التي يتعين توجيه الإنذار لها بصفة نظامية. حيث إن المستأنف عليه لا يعير أي اهتمام للفرق بين الشخص المعنوي والشخص الطبيعي حين أثار أنه ليس هناك أي ضرر في هذاالتوصل طالما أنها مارست حقوقها في الطعن وفي المنازعة لكن ما يحاول المستأنف عليه شرعته لا أساس له منالواقع أو القانون طالما أن المشرع قد ميز ما بين الشخصية المعنوية والشخص الطبيعي كما حدد التزاماتها وحقوقهما تجاه الأغيار وأن العارضة بصور هذا الحكم في مواجهتها بالرغم منأنها لا علاقة لها بالشركة إلا في حدود القانون الأساسي لهذه الشركةوفي حدود صفتها كمسيرة لشركة ذات مسؤولية محدودة تتحدد مسؤوليتها في حدود ما تملكه الشركة ولا يمكن تحميلها مسؤولية شخصية عن التزامات الشركة وأن المحكمة التجارية الابتدائية حين اعتبرت أنه لا فرق بين صفة العارضة وصفة الشركة كشخص معنوي خاص تكون قد جانبت الصواب فيما قضت به ولم تجعل لما قضت به من أساس خصوصا أن القانون 49.16 المتعلق بالكرء التجاري قد حدد الجهة التي يمكن توجيه الإنذار لها في حالة ما إذا كان المكترى شركة تجارية وأن قيام المستأنف عليه بتوجيه الإنذار والدعوى في

مواجهة العارضة كشخص طبيعي ومقاضاته لها أمام القضاء المدني الذي أصدر حكمه بعدم الاختصاص النوعي إنما يكون قد وجه الإنذار في مواجهة شخص غير ذي صفة وتكون الدعوى على حالتها غير مقبولة شكلا وأن ما بني على إنذار باطل فهو باطل وأن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد وأن من شأن المحكمة التثبيت من الوثائق المقدمة من طرف المستأنف عليها التي تثبت بشكل جلي أن الدعوى والإنذار وجها لغير ذي صفة ، ملتزمة رد دفعات المستأنف عليه لعدم جديتها وتمتيع العارضة بما ورد بمقالها الاستئنافي ومذكرتها الحالية .

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 11/11/2024 التي جاء فيها من حيث اختلال مقال التدخل الإرادي و انعدام الصفة والمصلحة في المدخلة في الدعوى فإن الشرع قد اشترط لقبول طلب التدخل الإرادي في الدعوى أن يكون صادرا عنصاحب حقله مصلحة في النزاع المطروح واللذين لهم الحق في استعمال التعرض عن الخصومة ، وفق ما تنص عليه مقتضيات الفصل 144 من قانون المسطرة المدنية التي جاء فيها على أنه : " لا يقبل أي تدخل إلا ممن قد يكون لهم الحق في أن يستعملوا التعرض خارج عن الخصومة بمعنى أن الشخص الذي له الحق في التدخل في المرحلة الاستئنافية هو الذي له الحق في استعمال تعرض الغير الخارج عن الخصومة وأن الشخص الذي يجوز له سلوك مسطرة تعرض الغير عن الخصومة بصريح مقتضيات الفصل 303 من م وما يليه هو ذلك الغير الذي لم يكن طرفا في الدعوى ، وصدر حكم قضائي مس بحقوقه وهو ما ينعدم في نازلة الحال على اعتبار أن ، الحكم القضائي الصادر في الدعوى لم يمس نهائيا بحقوق طالبة التدخل الارادي فيالدعوىوهو نفس ما استقرت عليه محكمة النقض في عدد من قراراتها ، نذكر منها على سبيل المثال القرار عدد : 22/617 المؤرخ في : 2013/11/28 في الملف التجاري عدد 2013/2/3/588 الذي جاء فيه على أنه لكن حيث انه بمقتضى الفصل 303 من ق م م يمكن لكل شخص أن يتعرض على حكم قضائي يمس بحقوقه اذا كان لم يستدع هو أو من ينوب عنه في الدعوى ، ومؤدى ذلك أن المشرع وضع تعرض الغير الخارج عن الخصومة كقطع غير في الدعوى التي صدر فيها عادي في متناول كل شخص لم يكن طرفا أو ممثالا للحكم المتعرض عليه اذا كان الحكم المذكور قد مس بحقوقه وأضر بمصالحه وأن الثابت من وقائع القضية المعروضة على قضاة الموضوع، ومن خلال ما راج أثناء سريان الدعوى التي صدر بشأنها القرار المتعرض عليه بتاريخ 2011/12/53 فيالملف الاستئنافي عدد 1/2009/2181 أن الطاعنة والتي ورد اسمها كمدعية ضمن باقي ورثة (ب.) في المقالين الافتتاحي والإصلاحي في مواجهة زوجها مولاي محمد (ح.) قضت محكمة الدرجة الأولى وأيدتها في ذلك محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها الاستئنافي المشار إلى مراجعه أعلاه والمتعرض عليه بعدم قبول الدعوى المقامة باسمها بعدما نفت صفتها كمدعية في مواجهة زوجها المذكور وبذلك يكون القرار المتعرض عليه من حيث النتيجة التي انتهى إليها لم يلحق بالطاعنة أي ضرر ولم يمس بحقوقها . وأن هذه العلة المستمدة من الوقائع الثابتة لقضاة الاستئناف تحل محل العلل المنتقدة في القرار ويكون ما انتهى إليه هذا الأخير من رد التعرض المقدم من طرف الطاعنة في محله وكل ما استدلت به الطاعنة على غير أساس فالأصل أن الحكم القضائي الصادر عن المحكمة الابتدائية رقم : 5961 بتاريخ: 2024/05/14 في الملف رقم : 2024/8219/1231 لم يقض بأي شيء في : مواجهة المتدخلة في الدعوى ولم يمس نهائيا بحقوقها ، باعتبارها طرفا أجنبيا عن النزاع وانه طبقا للفصل 1 من قانون المسطرة المدنية فانه لا يصح التقاضي إلا ممن له الصفة المصلحة لإثبات حقوقه سواء في المدعي أو المدعى عليه وحتى بالنسبة للمتدخلين في الدعوى، ولما كانت المصلحة هي الفائدة التي يطمح الطرف إلى تحقيقها من الحكم ، غير أنه يتبين من خلال مقال التدخل الإرادي في الدعوى أنه لم يتضمن المطالبة بالحكم للمدخلة بأي شيءفهد الأخرى هي طرف أجنبي عن النزاع وليست لها أية صلة به ، باعتبار أن التواجد الواقعي والقانوني للشركة بالعقار المكترى منعدمة، ويكون طلب التدخل في الدعوى يتضمن اخلالات شكلية وموضوعية تتعلق بشروط صحة وقبول الطلب، ومن حيث عدم وجود أية علاقة ما بين المحل والشركة المتدخلة في الدعوىفدعت المتدخلة في الدعوى بخرق المقتضيات المتعلقة بالصفة، على اعتبار أنها شركة تجارية وأن العارض قد وجه دعواه باسم المستأنفة دون اسم الشركة، غير أن هذا الدفع لا يستند على أي أساس قانوني سليم ، على اعتبار أن الدعوى على حالتها قد أقيمت صحيحة شكلا وموضوعا فبالرجوع إلى النموذج ج من السجل التجاري المدلى به من جانب المستأنفة، نجد أن المقر الاجتماعي للشركة المتدخلة في الدعوى المزمع وجودها يتواجد ب 56 زنقة ابن وعنان حي السمارة الحي المحمدي ، الدار البيضاء وهو نفس العنوان الذي حددته المتدخلة في الدعوى في نظامها الأساسي الملفي بالملفون المقر الاجتماعي سواء المضمن بالنموذج ج أو بالنظام الأساسي للشركة لا يتضمن الإشارة إلى أية فروع أو ما يفيد تغيير المقر الاجتماعي للشركة ، وأن الاكتفاء بالإدلاء بالنظام الأساسي للشركة لا يغير شيئا على اعتبار أن قرار تغيير

المحل أو المقر الاجتماعي للشركة من القرارات التي تتخذ في إطار الجموع العامة، ويجب تقييد هذا التغيير بالسجل التجاري لكي ينتج أثرا في مواجهة الأغيار وفق مقتضيات المادة 45 من مدونة التجارة في حين أن العقار موضوع الكراء يتواجد ب: الزنقة 16 رقم الدار 16 مجموعة الصفا ألف الطابق السفلي الشلالات المحمدية وأن المادة 61 من مدونة التجارة قد نصت على أنه: "لا يحتج تجاه الغير إلا بالوقائع والتصرفات المقيدة بصفة صحيحة بالسجل التجاري يجوز للأشخاص الملزمين بالتسجيل في السجل التجاري أن يحتجوا تجاه الغير، خلال مزاولة نشاطهم التجاري، بالوقائع والتصرفات القابلة للتعديل إلا إذا تم تقييدها بالسجل التجاري طبقا لمقتضيات هذا القانون، إذا لم يطلب التقييدات الواجبة في الآجال المنصوص عليها، " وأن المستأنفة باحتفاظها بالمقر الاجتماعي للشركة بالحي المحمدي دون إدخال التغييرات على السجل التجاري تعتبر غير نافذة وغير موجودة بالنسبة للعارض ولا يحتج بها في مواجهته، وتكون الدعوى على صيغتها قد أقيمت صحيحة شكلا، وصفة والدفع المثارة على غير أساس ويتعين استبعادها كما أن الاخلالات الشكلية المثارة من جانب المستأنفة بمقالها الاستثنائي لا تنتج أي ضرر، حيث ينص الفصل 49 من قانون المسطرة المدنية على أنه: "يسري نفس بالنسبة لحالات البطلان والاخلالات الشكلية والمسطرية التي لا تقبلها المحكمة إلا إذا كانت مصالح الطرف قد تضررت فعلا فالمستأنفة قد توصلت بالانذار شخصيا ونازعت في مضمونه بواسطة دفاعها ابتدائيا والآن استئنافية وأنها في كل هذه المدة كان لها الحق في إدخال الشركة إن وجدت للدفاع عن مصالحها إلا أنها امتنعت عن ذلك، مما يؤكد على أنه لم يكن هناك أي مساس بحقوقها، فالأصل أنه يكون موطن كل شركة هو المحل الذي يوجد به مركزها الاجتماعي وأن الشركة المتدخلة في الدعوى يتواجد موطنها ومركزها الاجتماعي بالعنوان المضمن بكل من النظام الأساسي للشركة وكذا النموذج ج، و لا علاقة لها بالمحل الكائن بزنقة 16 رقم الدار 16 مجموعة الصفا ألف الطابق السفلي الشلالات المحمدية، بل ما يؤكد ذلك هو كون المبالغ المالية المتعلقة بالوجيبة الكرائية كانت تؤديها باسمها الشخصي فاطمة (ص.) لفائدة المستأنف عليه ما قبل توقفها عن الأداء فالعلاقة الكرائية ثابتة بتصريحات الطرفين في أكثر من مناسبة، وأن الوجيبة الكرائية كذلك ثابتة بإقرار المستأنفة ولم ينازع العارض في قيمتها، وأن محل العقد معروف وناف للجهة، كما أن المطل ثابت بمقتضى أحكام وقرارات قضائية سابقة أرفقها العارض بمستنتجاته بالمحكمة التجارية الابتدائية، أن الأحكام والقرارات القضائية لها حجية على الوقائع المضمنة بها، وأنه لغاية يومه لم تدل المستأنفة بما يفيد براءة ذمتها رغم استغلالها المستمر للعين المكراة باعتبار أن المطل قد تحقق بانصرام أجل 15 يوما الممنوحة لها بالانذار، ملتصا بالحكم بعدم قبول طلب التدخل الإرادي في الدعوى شكلا وموضوعا بالحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميل المستأنفة الصائر.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 11/11/2024، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 25/11/2024

## التعليل

- في المقال الاستثنائي ومقال التدخل الإرادي في الدعوى:

حيث أسست المستأنفة استئنافية على ما سطر أعلاه من أسباب، في حين دفع المستأنف عليه بالدفع المشار إليها صدره، في حين تدخلت شركة ص.م. في الدعوى وفق ما جاء في مقالها أعلاه..

وحيث أن المحكمة برجوعها الى وثائق الملف ثبت لها بان العلاقة الكرائية التي محلها المحل التجاري موضوع دعوى الافراغ هذه تربط بين المستأنفة شخصيا السيدة فاطمة (ص.) والمستأنف عليه السيد محمد (ن.)، إذ بالرجوع الى نسخة من الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بالمحمدية عدد 40 بتاريخ 27/02/2023 ملف رقم 47/1303/2023 نجد ان المستأنفة تقدمت بمذكرة جوابية بجلسة 02/2023-06 جاي فيها حسب ما ورد في وقائع الحكم المذكور" الدعوى تتعلق بكراء محل تجاري تستغل فيه المدعى عليها-أي المستأنفة- نشاطها التجاري.....وان المدعي-المستأنف- يقر بكون المدعى عليها تكتري منه المحل التجاري"، وأيضا جاء في تصريحاتها شخصيا امام الضابطة القضائية المضمنة بمحضر الدرك الملكي رقم 5589 بتاريخ 05/11/2022 المنجز بمناسبة شكاية تقدمت بها المستأنفة في مواجهة المستأنف عليه" انني اكرتي لمدة اربع سنوات تقريبا"، ويبقى معه ما اثارته المستأنفة بكون هناك شركة تجارية وانها تتسلم الاشعارات فقط بصفتها ممثلتها القانونية غير واقع في محله على اعتبار ان ابرام العلاقة الكرائية مع شخص طبيعي

والذي يقوم باستغلال المحل التجاري على شكل شركة تجارية لا يغير من اطراف العلاقة الكرائية الى اذا كانت هناك حوالة حق بينهما وتم أيضا اشعار المالك بها حتى تتم مواجهته بها وهو الشيء المنتفي في نازلة الحال، ويتعين رد ما اثير بهذا الخصوص ومنه رفض طلب التدخل الارادي لنفس العلل وإبقاء الصائر على رافعته.

وحيث ان المستأنف عليها جاء في معرض جوابها على الإنذار أساس الدعوى الذي توصلت به بتاريخ 13/11/2023، المبلغ الى المستأنف عليه بتاريخ 23/11/2023 جاء فيه ان العلاقة الكرائية التي تربطها والمستأنف عليه ابتدأت في بداية شهر ماي 2019 ، وطالما ان عقد الكراء الرابط بينهما هو عقد شفوي وعدم انصرام اجل 4 سنوات على ابرام العلاقة الكرائية وان كانت انصبت على محل لمزاولة نشاط تجاري فان دعوى افراغه قبل انصرام المدة المذكورة يبقى خاضع للقواعد العامة وليس للقواعد المنصوص عليها في القانون رقم 49.16 طبقا لما جاء في مقتضيات المادتين 3 و 37 منه، ويتعين رد ما اثير بهذا الخصوص.

وحيث إذا أثبت المدعي الالتزام فإن على من يدعي انقضائه أو عدم نفاذه اتجاهه إثبات ادعائه وفق مقتضيات الفصل 400 من ق ل ع ، وطالما ان العلاقة الكرائية ثابتة في الملف، كما أدلى المستأنف عليه إثباتا للتماطل بما يثبت توجيه إنذارا للمستأنفة توصلت به شخصيا حسب الوارد اعلاه ، في حين لم تدلي هذه الأخير بما يفيد أداء المبالغ المتفق عليها سواء خلال الأجل الممنوح في الإنذار الذي لا تنازع في التوصل به بشكل شخصي او بعد ذلك، والتمسها اجراء بحث غير ملزم للمحكمة طالما انها تتوفر على كافة المعطيات التي مكنتها من البت في النزاع.

وحيث يتبين من خلال ما ذكر عدم جدية أسباب الاستئناف وأن الحكم المستأنف كان صائبا فيما قضى به و معللا تعليلا سليما من الناحية الواقعية والقانونية، ويتعين تبعا لذلك رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعته.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف ومقال التدخل الارادي في الدعوى

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعته. و برفض طلب التدخل الارادي في الدعوى وإبقاء الصائر على رافعته.