

Bail commercial : la reprise des locaux abandonnés par le bailleur est une mesure provisoire n'entraînant la résiliation du bail qu'à l'expiration d'un délai de six mois sans action du preneur (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 60373	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3692
Date de décision 20240703	N° de dossier 2024/8225/2330	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Restitution des lieux, Procédure de reprise, Paiement des loyers, Loi 49-16, Locaux abandonnés, Délai de six mois, Caractère provisoire de la mesure, Bail commercial, Apparition du preneur, Action en référé, Absence de résiliation du bail	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ordonnant la restitution d'un local commercial au preneur, la cour d'appel de commerce se prononce sur les effets de la procédure de reprise d'un local abandonné. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du preneur en restitution des lieux.

Le bailleur appelant soutenait que la reprise du local, consécutive à une absence prolongée du preneur, avait entraîné la résiliation de plein droit du bail et que les actes subséquents, notamment la conclusion d'un nouveau bail, faisaient obstacle à toute restitution. La cour rappelle que la procédure de reprise d'un local abandonné constitue une mesure provisoire dont les effets ne deviennent définitifs qu'à l'expiration d'un délai de six mois suivant son exécution, en application de l'article 32 de la loi 49-16.

Elle retient que le preneur qui réapparaît et justifie du paiement des loyers dans ce délai est fondé à demander la restitution des lieux, la relation locative n'ayant pas été rompue. Dès lors, les actes accomplis par le bailleur, tels que la conclusion d'un nouveau bail ou l'obtention de nouvelles immatriculations administratives, sont jugés inopposables au preneur initial.

La cour déclare par ailleurs irrecevable comme nouvelle en appel la demande d'intervention forcée du nouveau locataire. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد لحسن (ك.) ومن معه بواسطة دفاعهم بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 03/04/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 25/03/2024 تحت عدد 395 ملف عدد 136/8116/2024 و القاضي ارجاع الحال الى ما كان عليه قبل تنفيذ الأمر الاستعجالي عدد 1410 الصادر في تاريخ 16-10-2013 ملف عدد 16-567-2023 وامر المدعى عليهم بإرجاع المحل التجاري الكائن رقم 174 رقم 56 عرصه القاضي القنيطرة الى المدعي و ذلك افرأغهم منه هم ومن يقوم مقامه او باذنهم وتصرح ان الامر مشمول بالنفاذ المعجل بقوة القانون الصائر على المدعى عليهم ورفض الباقي.

و حيث قدم الاستئناف و وفق للشروط الشكلية المتطلبه قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه

قبوله شكلا .

في طلب ادخال الغير في الدعوى :

حيث يهدف الطلب الى ادخال السيد خالد (ا.) باعتباره المكثري الجديد للمحل موضوع النزاع.

و حيث انه استنادا الى الفصل 143 من ق م م «. لا يمكن تقديم أي طلب جديد أثناء النظر في الاستئناف باستثناء طلب المقاصة أو كون الطلب الجديد لا يعدو أن يكون دفاعا عن الطلب الأصلي. » و انه بالرجوع الى وثائق الملف فان طلب ادخال الغير في الدعوى لم يتم التقدم به امام محكمة اول درجة و لا يدخل ضمن الاستثناءات المنصوص عليها في الفصل المشار اليه أعلاه و ان من شان البث فيه حرمانه من درجة من درجات التقاضي مما يعتبر معه طلبه طلبا جديدا و يتعين معه التصريح بعدم قبوله مع إبقاء الصائر على رافعه.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض فيه أنه سبق للمدعى عليهم ان استصدروا بتاريخ 15-10-2013 عن المحكمة التجارية بالرباط امر استعجالي في ملف عدد 567-8116-2023 قضى لهم بالانز باسترجاع وحياسة المحن التجاري الكائن رقم 174 رقم 56 عرصه القاضي القنيطرة وان العارض كان يؤدي وجيبات الكراء بصفة منتظمة وفق ما هو ثابت من محضر تسلّم وجيبات الكراء من طرف لحسن (ك.) الذي توصل بما مجموعه 3150 در هم من يناير 2023 الى يونيو من نفس السنة وكذا بمنتضى محضر عرض وايداع مبالغ كراء بصندوق المحكمة الابتدائية بالقنيطرة الذي بموجبه اودع مبل 3150 من يوليوز وغشت و شتنبر و اكتوبر ونونبر ودجنبر من سنة 2023 مما تكون ذمة العارض بريئة من وجيبات الكراء لاجله و استنادا لمقتضيات الفصل 32 تلتمس العارض الامر باسترجاع وحياسة المذكور والامر بافرأغهم هم ومن يقوم مقامهم او باذنهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم امتناع عن تنفيذ ارفق المقال بنسخة من محضر العرض العيني - شهادة وضعية حساب امر استعجالي بفتح محل نسخة من عقد كراء ونسخة من محضر تسلّم وجيبات الكراء

بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليهم مدلى بها بجلسة 04-03-2024 اكد من خلالها ان العارضين باشروا مسطرة فتح محل لتبين ان المدعي كان بالسجن وانه استنادا لمقتضى المادة 32 من قانون 99-1-1 فانه اذا استمرت غيبة المكثري لمدة لا تقل عن ستة اشهر تصبح آثار التنفيذ نهائية ويترتب عنها فسخ الكراء وان المدعي اقر انه لم يؤدي الكراء. منذ يوليو الى الان وادلى بمحضر اخباري يقر من خلاله ان المفوض القضائي عرض وجيبات الكراء على المكثري وانه وجد باب المحل مغلق وهو مما يتبين ان المحل مغلق باستمرار وباعتراف المدعي وانه لا يمكن ان يكون المحل مغلق بوجود المدعي الذي يملك مفاتيحه وان السيد المفوض القضائي عوض عرض الوجبات على الجهة المكثري عرضها على المكثري وهذا يوضح ان شخص ما اجنبي على الموضوع هو من قام بتكليف المفوض القض في لان الطالب معتقل بالسجن لمدة 5 سنوات وعليه سيتبين للمحكمة ان المحضر الاخباري موضوع ملف التنفيذ عدد 6328-6201-2023 ليس له اي اثر قانوني منتج لانه يتعين القيام بعملية العرض على المكثري قبل الايداع وان العارضين بعدما حازوا المحل بشكل قانوني وبعد استيفاء الاجل القانوني الممنوح للمدعي حال ضهوره وبعد تعليق الأعلان بالمحل ومرور اجل 30 يوما دون ان يكون هناك اي اجراء من المدعي قاموا باجراء اصلاحات جوهرية على المحل من اجل استغلاله تجاريا وقاموا بتقديم طلب للمديرية العامة للضرائب من اجل تسجيلهم في شهادة التسجيل الضريبية المهنية وايضا قاموا بالتسجيل بالسجل التجاري الخاص وان المحل اصبح معتم من اصحابه بعد الحيازة واسسوا رسم ضريبي باسمهم واصبح المحل له رقم تعريفى موحدا للمقاولة باسم موكله لاجله فان العارضين يلتمسون الحكم رفض الطلب وارفعت المذكرة ب نسخة من حكم جنحي نسخة من اعلان نسخة من محضر تعلق اعلان نسخة من وحضر اخباري نسخة من شهادة التسجيل الضريبي وشهادة السجل التجاري

بناء على مذكرة نائب المدعية بجلسة 11-03-2024 اكد من خلالها ان الاطار القانوني للنازلة هو مقتضيات الفرع الثالث من قانون 49- وان المادة 32 من القانون المذكور وخلاف ما ذهب اليه المدعى عليهم حددت شروط ارجاع المحل وهي اداء وجيبات الكراء وان العارض ادلى بالوثائق التي تثبت ادائه للكراء بصفة منتظمة وان المدعى عليهم يتذرعون بكون العارض صدر في حقه حكم جنحي وانه رغم ادانته فانه ضل متشبها بمحله ويؤدي الكراء دون ان يتوقف عن ذلك مما يجعل اثاره القرار الجنائي غير ذي الموضوع وانهم يتمسكون بكون المحضر الاخباري يؤكد ان المحل مغلق في حين ان المحضر المغلق هو الكائن ب بعنوان المدعى عليهم اي الزنقة 174 رقم 58 وليس 56 الذي يمثل المحل موضوع راء وان انشائهم لسجل تجاري وتسجيل ضريبي فانه انشاء لحق في ظروف غير قانونية لعدم احترام المكثري لاحكام المساطر المنظمة لاسباب انتهاء العلاقة الكرائية للمحلات التجارية التي جاءت على سبيل الحصر في المادة 26 من قانون المادة 32 التي تنص على ان اثار التنفيذ غير نهائية الا بعد مرور اجل ستة اشهر ملتصا رد مزاعم المدعى عليهم والحكم وفق الطلب

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعنون : من حيث انعدام التعليل الموازي لانعدامه : إن محكمة الدرجة الأولى لم تصادف الصواب فيما قضت به وذلك بالحكم على العارض بإرجاع الحالة إلى ماكانت عليه، علما بأن العارضين حازوا محلهم التجاري الذي كان لمدة فاقت 4 سنوات وأنهم استصدروا حكما قضى باسترجاع محلهم وباشروا جميع الاجراءات القانونية الخاصة به، و إن العارضين بينوا لمحكمة الدرجة الأولى، لم تتفحص الوثائق المدلى بها من طرف العارضين لا سيما وان المستأنف عليه ، متابع في قضية جنائية، لأنه قام باغتصاب فتاة قاصر داخل المحل موضوع المنازعة الحالية وحكم عليه سنة 2019 بخمس سنوات حبسا، وأن المحل التجاري بقي مهجورا لمدة فاقت 4 سنوات، و إن العارضين يؤكدون للمحكمة انهم فور استجابة محكمة الدرجة الاولى لطلب باسترجاع محلهم، باشروا مسطرة التنفيذ وفق القواعد المؤطرة لذلك من خلال تعليق إعلان لمدة 30 يوما، لم يظهر خلالها المستأنف عليه ، وأن السيد المفوض القضائي أكد أنه خلال مدة تعليق الحكم عاين أن المحل مغلق باستمرار، وإن العارضين وتأسيسا على أحكام المادة 32 من القانون 16-49 قاموا بواسطة مجرد جميع المنقولات التي وجدوها بالمحل من أجل بيعها بالمزاد العلني ووضعها الأموال الناتجة عن عملية البيع بالمحكمة، و جاء في المادة 32 ما يلي: يقوم المكلف بالتنفيذ بتحرير محضر وصفي للأشياء والمنقولات الموجودة بالمحل إذا استمرت غيبة المكثري

لمدة لا تقل عن 6 أشهر تصبح آثار التنفيذ نهائية ، ويترتب عنها فسخ عقد الكراء ، وإن المستأنف عليه العربي (ح) ، أقر في مقاله في المرحلة الابتدائية أنه لم يؤدي واجبات الكراء منذ يوليوز 2023 إلى الآن وأدلى بمحضر إخباري يؤكد ذلك ، وإن محكمة الدرجة الاولى لم تلتفت لدفعات العارضين الجديدة ومنها أنهم بعدما حازوا محلهم حيازة فعلية أنشؤوا رسما تجاريا جديدا وسجلا تجاريا جديدا باسمهم بشكل قانوني، وذلك بعد انتهاء الاجل القانوني الممنوح للمستأنف عليه حالة ظهوره، وذلك بعد تعليقهم للإعلان بالمحل ومرور 30 يوما دون أن يكون هناك أي إجراء من المستأنف عليه، وإن العارضين يؤكدون للمحكمة أنهم لحظة حيازتهم للمحل وجدوه في حالة مزرية، وأنهم أنفقوا مبالغ مالية لإصلاحه وتهيئته للنشاط التجاري الجديد وهو ما يؤكد أن العارضين أصبحوا بحكم القانون والواقع يتصرفون في محلهم، وأن العارضين تقدموا بطلب للمديرية العامة للضرائب من أجل تسجيلهم في شهادة التسجيل الضريبي المهني وايضا قاموا بالتسجيل في السجل التجاري الخاص، وإن محكمة الدرجة الاولى لم تنتبه إلى أن المحل موضوع المنازعة اصبح يعتمره أصحابه بعد أن حازوه حيازة فعلية بمقتضى الحكم القضائي، التجاري، وأنهم أسسوا رسما ضريبيا باسمهم ، وأن هذا المحل أصبح له رقما تعريفيا موحدا للمقاولة باسم السيد الحسن (ك). وهو : ICE 3427530000025 □ وأنه لم يعد هناك أي وجود قانوني للمستأنف عليه بالمحل موضوع المنازعة بعدما تم إنشاء تعريف ضريبي جديد ورسم تعريف موحد للمقاولة جديد، وذلك لأنه لم يؤدي الضريبة على المحل طيلة 5 سنوات إضافة إلى عدم أدائه للرسوم الواجبة الأداء مما يعني فعليا اندثار الأصل التجاري الخاص بهذا المحل، وبذلك فالمستأنف عليه، لم يعد له وجود قانوني فعلي، بعدما تم التشطيب على سجله التجاري الخاص به، وإن المحكمة سيتبين لها أن الحكم الابتدائي لم يراعي روف النازلة الحالية وأنه جانب الصواب فيما قضى به وأن مصيره الالغاء، ومن تم رفض الطلب.

من حيث طلب الإدخال: إن المحل موضوع المنازعة بعدما اصبح يعتمره أصحابه الذين حازوه حيازة فعلية بمقتضى القضائي التجاري ، وأنهم أسسوا رسما ضريبيا باسمهم ، و أصبح له رقما تعريفيا موحدا للمقاولة باسم السيد الحسن (ك). وهو : ICE 3427530000025 □ قاموا بكرائه للسيد خالد (ا). الذي سيستغله كمخزن للسلع، وذلك منذ تاريخ: 1/1/2024 إلى غاية تاريخ: 2026/12/31 بسومة شهرية قدرها : 1800 درهم، وإن الحكم الابتدائي أضر أيضا إضرار بالعارضين وأيضا سينتقل مفعوله للمكتري الجديد السيد خالد (ا)، مما يكون طلب العارضين بإدخاله في الدعوى وجيها ومؤسسا، حماية لمصالحه، ولكونه تربطه علاقة كرائية صحيحة مع العارضين ، وإن المحكمة بعد إدلاء العارض بما يفيد قانونية الاجراء المتخذ من طرفه سيتبين لها أن الحكم الابتدائي جانب الصواب فيما قضى به وأنه أتى غير مؤسس وأخل بمقتضى قانوني جوهري، ملتصقا شكلا قبول المقال الاستئنافي وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي أساسا الحكم برفض الطلب ومن حيث طلب الإدخال بإدخال المكتري الجديد للمحل السيد خالد (ا). في الدعوى الحالية

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 05/06/2024 جاء فيها انه دفع المستأنفون بكون الأمر الإستعجالي القاضي بارجاع الحالة الى ماكانت عليه قبل التنفيذ قد جاء غير مصادق للصواب وغير معلل من الناحية القانونية ، أن الأمر على خلاف ما ذهب اليه المس لمستأنفون لعل أن الأمر الاستعجالي قد جاء معللا تعليلا سليما من الناحية الواقعية والقانونية طبقا لمقتضيات المادة 32 من قانون 16-49 والتي تعطي الحق للمكتري في اللجوء الى القضاء الإستعجالي قصد إسترجاع حيازة المحل داخل أجل ستة أشهر من تاريخ التنفيذ وهو الشرط المتوفر في نازلة الحال، و أنه من المعلوم قانونا طبقا لمقتضيات المادة 32 من قانون 16.49 أن مسطرة إسترجاع المحلات المهجورة لا يمكن بأي حال من الاحوال أن تنتج أثرها القانوني في مواجهة المكتري إلا بعد مرور ستة أشهر من تاريخ التنفيذ ، و أن العارض قد باشر المسطرة المنصوص عليها في المادة ذكرها داخل الأجل القانوني المقرر بموجبها والمحدد في ستة اشهر من تاريخ التنفيذ ، و دفع المستأنفون بكون عقد الكراء قد أصبح مفسوخا بعد تنفيذ مسطرة استرجاع المحل المهجور غير أن الأمر على خلاف ما ذهبوا اليه في الاستئنافي لعل أن المادة المستدل بها في نازلة الحال وهي المادة 32 من قانون 16.49 والمتعلقة بمسطرة إسترجاع المحلات المهجورة والتي لا يمكن سلوكها الا في حالة واحدة وهي توقف المكتري عن أداء واجبات الكراء وأن يقترب هذا التوقف بهجر المحل بل الأكثر من ذلك فالمشروع المغربي اشترط لصحة مسطرة إسترجاع المحلات المهجورة أو المغلقة ضرورة توجيه اذار للمكتري لأداء واجبات الكراء ولو تعذر تبليغه ، و أن شرط توجيه الإنذار بالأداء قد جاء بصيغة الوجوب تحت طائلة البطلان ، وأن العارض يؤدي واجبات الكراء بصفة منتظمة وفق ما هو ثابت بمقتضى الوثائق المدلى بها بالمرحلة الابتدائية ، و أنه المكتري إلترم بالالتزام الملقى على عاتقه إتجاه المكريين وفق مقتضيات المادة 663 من ق ل ع والمتمثل في أداء

واجبات الكراء، و دفع المستأنفون يكون عقد الكراء أصبح مفسوخا بعد إسترجاعهم المحل غير أن دفعهم هذا غير منتج في نازلة الحال لعلة أن المشرع المغربي حدد الحالات الموجبة لفسخ عقد الكراء على سبيل الحصر بموجب الفصل 26 من قانون 49.16 وأنه من المعلوم قانونا أن عقد الكراء لا يمكن فسخه إلا بطريقة رضائية أو بموجب حكم قضائي حائز لقوة الأمر المقضي به بعد سلوك مسطرة دعوى المصادقة على الإنذار، وأن الإطار القانوني للدعوى الحالية ينظمه الفصل 32 من قانون 49.16 و أن موجبات إرجاع الحالة الى ماكانت عليه متوفرة في نازلة الحال مما يكون معه طلب استئنافية غير مؤسس من الناحية القانونية ويتعين رده .

حول عقد الكراء المستدل به في نازلة الحال و أن المستأنفون يتقاضون بسوء نية خلافا لمقتضيات المادة 5 من قانون المسطرة المدنية والتي تلزم كل متقاض بضرورة ممارسة حق التقاضي وفق قواعد حسن النية وهي

القاعدة التي خالفها المستأنفون ، وبعد إقدامهم على كراء المحل موضوع الدعوى بتاريخ 01-4-2024 بعد صدور الأمر الاستعجالي الذي كان بتاريخ 25-23-2024 الشيء الذي يدل على سوء نيتهم ، و أن عقد الكراء المنصب على المحل موضوع الدعوى لا يمكنه بأي حال من الأحوال أن ينتج أثرا قانونيا في مواجهة العارض لكون جاء لاحقا على تاريخ صدور الامر الاستعجالي القاضي بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه يجعله عقدا صوريا بغرض التمويه ، و إن الاجتهاد القضائي يصب في أن إقدام مالك العقار على كراء المحل بعد أن إسترجعه في إطار أمر إستعجالي بفتح محل لايرتب أي حق للمكثري الثاني لأن مصالح المكثري الأول أولى بالحماية حيث أن عقد الكراء الرابط بين العارض والمستأنفين لا يمكن فس له إلا وفق ما هو منصوص عليه ضمن مقتضيات الفصل 26 من قانون 49.16 حيث أن المسطرة المنصوص عليها في البند الثاني من الفصل 32 القانون قد سلكها العارض داخل الأجل المقرر فيها مما يكون معه مؤسسا من الناحية القانونية والواقعية مما يتعين معه تأييد الأمر الاستعجالي فيما قضى به.

حول الادخال : أن طلب المستأنفين المتعلق بإدخال الغير أث المرحلة الاستئنافية غير مؤسس من الناحية القانونية ومخالف لمقتضيات المسطرة المدنية، وأنه من المعلوم قانونا وفقها وقضاء أن الخصومة الاستئنافية تتحدد بالأشخاص الذين كانوا مختصمين أمام محكم الاولى وبذات صفاتهم، و أن طلبهم هذا يعتبر طلبا جديدا يصطدم بالطلب الأصلي ومخالف لمبدأ التقاضي على درجتين كما جاء في القرار الصادر عن محكمة النقض في الملف رقم 2013/2/3/588 عدد 617/2 المؤرخ في 28/11/2013 ملف تجاري "لكن حيث إن ما جاء في تعليق القرار من مقال إدخال الغير في الدعوى هو بمثابة ادعاء مقدم ضد هذا الغير يجب مباشرته ابتداء أمام محكمة الدرجة الاولى وبالتالي لا يقبل ادخال الغير في الدعوى لأول مرة أم محكمة الاستئناف لاستئناف سواء اء بالنسبة للموضوع أو بالنسبة للاطراف ويساير قرره الفصل 350 من ق م ق م الذي إستثنى من ضمن الفصول المطبقة امام محكمة الاستئناف ، ملتصقا شكلا عدم قبول طلب الإدخال وموضوعا تأييد الأمر المستأنف فيما قضى به وتحميل المستأنفين كافة الصوائر.

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبيهم بجلسة 12/06/2024 يؤكدون فيها ما جاء في مقاله الإستئنافية ملتصقين بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 12/06/2024 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 03/07/2024 مددت لجلسة 26/06/2024

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك الطاعنون بأوجه استئنافية المسطرة أعلاه.

و حيث ان المستقر عليه قضاء و اجتهادا ان مسطرة استرجاع المحل المكثري المهجور هي مسطرة وقتية ينقضي اثرها بزوال السبب الذي أسست عليه أي بظهور المكثري و مطالبته بإرجاع المحل و من تم فان الامر المتمسك به من طرف الطاعنين و الذي قضى لهم بالإذن باسترجاع حيازتهم للمحل موضوع النزاع انما منح لهم بصفة مؤقتة لرفع ضرر الاغلاق حفاظا على العين المكثرة الى حين ظهور المكثري الذي هو المستأنف عليه و بذلك فان الامر الاستعجالي ليس حكما بفسخ عقد الكراء كما ان غياب المستأنف عليه عن محله لا

يعد رضى منه بفسخ العقد بل أن ظهوره يخول له حق المطالبة بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه طالما ان العلاقة الكرائية لا زالت قائمة شريطة اثبات أدائه ما بذمته من دين الكراء و مادام ان المستأنف عليه قد باشر مسطرة استرجاع حيازة المحل داخل اجل ستة اشهر من تاريخ التنفيذ كما انه قد ادلى بما يفيد أداء الواجبات الكرائية حسب الثابت من محضر قبول تسلم مبلغ الكراء مؤرخ في 24/01/2023 و محضر اخباري مؤرخ في 12/07/2023 مما يكون معه طلبه مستوفي لشروط الفقرة الثانية من المادة 32 من قانون 46-16 المتعلقة بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه بخصوص استرجاع المحلات المهجورة و ما جاء بالسبب يبقى على غير أساس و يتعن رده.

و حيث انه بخصوص ما يتمسك به الطاعنون من حيازتهم للمحل فعليا و انهم اصبحوا يعتمروه و اسسوا رسما ضريبيا باسمهم و لم يعد هناك أي وجود قانوني للمستأنف عليه . فانه تجدر الإشارة الى انه في ضل قيام العلاقة الكرائية مع المستأنف عليه و التي لم يتم فسخها اتفاقا او قضاء مادام ان الامر الاستعجالي القاضي باسترجاع حيازة المحل ليس من شأنه انتهاء العلاقة الكرائية و ان اثار التنفيذ لا تصبح نهائية حسب مدلول المادة 32 المومأ اليها أعلاه و لا يترتب عنها الفسخ الا في حالة استمرار غيبة المكثري لمدة لا تقل عن ستة اشهر من تاريخ تنفيذ الامر الاستعجالي و هو الشيء المنتفي في نازلة الحال مادام ان المكثري قد ظهر قبل انتهاء المدة المذكورة مما يبقى معه السبب المتمسك به مردود لهاته العلة.

و حيث انه تبعا لما تم بسطه أعلاه يتعين رد الاستئناف و تأييد الامر المستأنف و تحميل رافعه الصائر.

لهذه الأسباب

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

- في الشكل: قبول الاستئناف عدم قبول مقال ادخال الغير مع إبقاء الصائر على رافعه.

- في الموضوع : برده و تأييد الامر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.