

Bail commercial : la sommation de payer délivrée à un seul des co-preneurs au sein du local loué est réputée valablement notifiée à tous (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 60367	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6781
Date de décision 20241231	N° de dossier 2024/8219/5294	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Validité de la notification, Sommaton de payer, Résiliation pour défaut de paiement, Pluralité de preneurs, Notification, Non-paiement des loyers, Extinction du contrat, Eviction, Cour de renvoi, Co-preneurs, Cession de bail entre co-preneurs, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce, statuant sur renvoi après cassation, se prononce sur les effets d'une cession de droits au bail entre colocataires sur la validité d'une procédure d'éviction pour défaut de paiement. Le tribunal de commerce avait condamné les preneurs au paiement des loyers mais rejeté la demande d'éviction, au motif que la sommation de payer n'avait été délivrée qu'à l'un des colocataires.

Après que la Cour de cassation eut jugé la signification à un seul colocataire au local commercial valable pour tous, le débat portait sur l'opposabilité de l'acte par lequel l'un des preneurs avait cédé ses droits à l'autre avant l'engagement de la procédure. La cour retient que cet acte de cession, bien qu'unilatéral, est pleinement opposable et a rendu le preneur cessionnaire unique titulaire du bail.

Dès lors, ce dernier avait seul qualité pour recevoir la sommation et pour être défendeur à l'action en éviction. Faisant droit à la demande additionnelle, la cour condamne également le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance.

Le jugement est par conséquent infirmé en ce qu'il avait rejeté l'éviction et condamné les héritiers du cédant, la cour ordonnant l'expulsion du preneur unique et mettant lesdits héritiers hors de cause.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة فاطنة (ر.) بواسطة دفاعها والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13/09/2021 والذي تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 770/8206/2019 عدد 8821 بتاريخ 09/10/2019 والذي قضى بالحكم على المدعى عليهم بأدائهم للمدعية مبلغ 26.200 درهم واجب كراء عن المدة من 01/06/2016 الى متم 30/04/2019 بمشاهدة قدرها 750 درهم والنفاز المعجل وتحديد الإكراه في الأدنى ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

وحيث ان المقال الاستئنافي قدم مستوفية لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء الامر الذي يتعين التصريح بقبوله شكلا، و لا ينال منه ما عابه عليه المستأنف عليه من كونه وجه في مواجهته فقط دون باقي ورثة سعيد (ق.) المذكورين بالحكم الابتدائي باعتبارهم طرفا في العلاقة الكرائية ، و ذلك لانعدام صفتهم في الدعوى من الأساس بعد ثبوت تنازل هذا الأخير قيد حياته عن نصيبه في المحل التجاري موضوع النزاع لفائدة المستأنف عليه محمد (م.) .

وحيث ان المقال الاضافي قدم مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا و يتعين قبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن الطاعنة تقدمت بواسطة دفاعها لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي تعرض فيه أنها تكري للمدعى عليهما المحل التجاري الكائن بالشاوية رقم 4 بنسليمان بسومة كرائية قدرها 750 درهم يزاو لان فيها مهنة الحدادة و انهما توقفا عن أداء واجبات الكراء من 1/6/2016 رغم توجيه ائذار لهما لاجل ذلك تلتمس الحكم بالمصادقة على الانذار الموجه للمدعى عليهما و الذي توصلا به بتاريخ 12/10/2018 و الحكم تبعا لذلك بفسخ عقد الكراء الرابط بين العارضة و المدعى عليهما والحكم بإفراغهما هما او من يقوم مقامهما او بإدניהما من المحل التجاري الكائن بزققة الشاوية رقم 4 بنسليمان مع الحكم عليهما بأدائهما تضامنا للعارضة واجبات الكراء عن المدة ابتداء من 1/6/2016 الى متم 31/12/2018 ووجب فيها مبلغ 23.250 درهم و شمول الحكم بالنفاز المعجل و تحميلهما المصاريف و تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى. و ارفق المقال بنسخة عقد كراء مع محضر التبليغ .

و بجلسة 03/04/2019 تقدم نائب المدعية بمقال إصلاحي مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 02/04/2019 أوضح من خلاله ان احد المكترين توفي و عليه اداخل ورثته في الدعوى و التمس الحكم و فق المقال الافتتاحي.

و بجلسة 03/04/2019 تقدم نائب المدعى عليه الثاني بمذكرة جواب دفع من خلاله ان ما تدعيه المدعية من استمرار العلاقة الكرائية مع العارض وحده بعد وفات المرحوم سعيد (ق.) لا أساس له من الصحة و لا دليل على اثباته في غياب حجة كتابية تفيد تنازل ورثة المرحوم المذكور للعارض عن الحق في الكراء او إبرام عقد جديد و ان الانذار وجه للعارض كون ورثة المكتري الثاني و بالإضافة لعدم تضمن عقد كراء التضامن في أداء الكراء والتبعات المترتبة عن التماطل و الامس التصريح ببطلان الإنذار و بخصوص الأداء فإنه لا يمكن المطالبة بواجب الكراء الا في حدود نصيبه و انه يؤدي بانتظام وفق المبين بالحوالات لشهري 11 و 12 من سنة 2018 و التمس

الحكم برفض الطلب و ارفق المقال بثلاث حوالات.

و بجلسة 22/05/2019 تقدم نائب المدعى عليه الثاني بمذكرة جوابية دفع من خلالها ان المقال الإصلاحي لم يحدد الأسماء العائلية و الشخصية للورثة و ان دعوى الافراغ للتماطل لا تصح الا بمطالبة المكتري بالاداء و امتناعه عن ذلك و ان المدعية لم توجه لورثة المرجوم سعيد (ق.) أي اذار و ان اذار لم يبلغ بالشكل السليم للطرفين و التمس الحكم بعدم قبول الطلب.

وبعد استفتاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة مؤسسة استئنافها كمايلي: ان الحكم الابتدائي جاء تعليله تعليلا ناقصا بشكل يوازي انعدامه في شقه الخاص بالافراغ، وانه جاء في تعليله المحكمة الابتدائية في الصفحة الثالثة ما يلي: " وحيث انه في غياب ما يفيد نيابة السيد محمد (م.) في تسلّم الإنذار عن السيد سعيد (ق.) او ورتته او تنصيب عقد الكراء على ذلك يبقى الطلب الرامي الى الإفراغ غير مؤسس قانونا ويتعين رفضه". وان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد، وان العارضة توصلت مؤخرا بوثيقة عبارة عن تنازل بين شريكين بمقتضاها تنازل المرحوم سعيد (ق.) قيد حياته في 14/03/2000 عن حقه ونصيبه في الكراء للمستأنف عليه محمد (م.) ، لذا فإن المكتري الوحيد يبقى هو محمد (م.) ويلتمس معه الحكم بإخراج ورثة المرحوم سعيد (ق.) من الدعوى. وانه تبعا للتنازل المدلى به فإن المكتري الوحيد هو المستأنف عليه محمد (م.) وعليه فإنه وما دام أنه هو من توصل بالإنذار فإن شكليات الإنذار سليمة ويتعين الاستجابة للطلب الرامي الى الافراغ. أما بخصوص الأداء فإنه وأيضا وتبعا للتنازل المدلى به وما دام انه المكتري الوحيد وبعد الاستجابة لطلب اخراج ورثة المرحوم سعيد (ق.) من الدعوى يلتمس الحكم على المستأنف عليه محمد (م.) بأداء واجبات الكراء المطالب بها ابتداء من 01/06/2016 الى 30/04/2019 ووجب فيها مبلغ 26.250 درهم. ويتبين ان دفعات وأسباب استئناف العارضة جدية ومؤسسة. لأجله يلتمس الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به جزئيا والحكم من جديد بإخراج ورثة المرحوم سعيد (ق.) من الدعوى والحكم باعتبار محمد (م.) هو المكتري الوحيد والحكم على المستأنف عليه محمد (م.) بأدائه لفائدة العارضة مبلغ 26.250 درهم المطالب به مع الحكم عليه بافراغ المحل الذي يشغله على سبيل الكراء. و ارفق مقاله بنسخة طبق الاصل من الحكم الابتدائي ونسخة طبق الأصل من تنازل بين شريكين.

وبناء على جواب دفاع المستأنف عليه بجلسة 08/12/2021 ان المستأنفة وجهت طعنها بالاستئناف في مواجهة العارض لوحده دون ورثة سعيد (ق.) المذكورين بالحكم الابتدائي باعتبارهم طرفا في العلاقة الكرائية. وان المستأنفة حتى على فرض طلبها اخراج الورثة المذكورين من الدعوى فإنه من اللازم توجيه الطعن بالاستئناف ضدهم أيضا ما داموا طرفا في الدعوى ويحق لهم الدفاع عن مصالحهم والجواب على الاستئناف. وان التنازل الذي أدلت به المستأنفة لا يعني العارض في شيء ولا يلزمه ما دام انه ليس طرفا فيه ولم يسبق له التوصل به من السيد سعيد (ق.). وان التنازل عن حقوق والالتزامات مشتركة بين شريكين لا يكون الا بمقتضى عقد يتضمن اتفاقات الطرفين ومصادق عليه من طرفهما. وانه في غياب عقد ملزم للعارض فإن التنازل أعلاه يبقى والعدم سيما ان العارض لا علم له به ولم يسبق له التوصل به. وانه بناء على ذلك يبقى ما جاء في تعليله المحكمة التجارية بخصوص رفض طلب الإفراغ مصادفا للصواب. لأجله يلتمس التصريح بعدم قبول الاستئناف شكلا واحتياطيا في الموضوع اعتبار الدفع المسطرة أعلاه والتصريح بعدم قبول الدعوى.

وحيث إنه بتاريخ 15/12/2024 اصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارا تحت عدد 6146 في الملف عدد 2220/8206/2021 و القاضي في الشكل: قبول الاستئناف و في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على المستأنفة.

وحيث طعنت السيدة فاطنة (ر.) في القرار الاستئنافي المذكور بالنقض أمام محكمة النقض.

وحيث انه بتاريخ 21/05/2024 أصدرت محكمة النقض قرارها عدد 294/2 ملف عدد 1071/3/2/2023 والقاضي بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي متركة من هيئة أخرى بعلّة " حيث انه لما كان الثابت من وثائق الملف المعروضة على قضاة الموضوع أن المطلوب محمد (م.) كان يكتري المحل المدعى فيه مع شريكه سعيد (ق.) بعقد كراء واحد الأمر الذي يفيد أن لكل واحد منهما الصفة في التوصل بالإنذار موضوع الدعوى نيابة عن الآخر، وان تبليغ الإنذار الواقع لأحدهما بمحل النزاع الذي يعتبر موطنهما معا يرتب آثاره القانونية في مواجهة الطرف الآخر عملا بمقتضيات الفصل

38 من ق م ق م التي تنص على انه يسلم الاستدعاء والوثائق إلى الشخص نفسه أو في موطنه أو في محل عمله أو في أي مكان يوجد فيه، ويجوز أن يتم التسليم في الموطن المختار . وان المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه التي ذهبت خلاف ذلك وأيدت الحكم المستأنف الذي قضى برفض طلب إفراغ المدعى عليهما معا من المحل المنازع فيه بعلّة أن التنازل المدلى به من طرف الطالبة لا يواجه به المطلوب محمد (م.) لأنه ليس طرفا فيه ولا يتضمن توقيعه مع أن هذا الأخير تمسك بأنه يكتري المحل بمعية المرحوم سعيد (ق.) والذي توصل بالإنذار بالإفراغ عنه وعن شريكه المذكور فجاء قرارها معللا تعليلا فاسدا ينزل منزلة انعدامه مما يستوجب نقضه "

و بجلسة 16/12/2024 أدلى دفاع المستأنفة بمستنتجات بعض النقض مع مقال إضافي جاء فيها حول أطراف العلاقة الكرائية : أن عللت محكمة النقض قرارها بخصوص ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف بخصوص صحة التنازل وأنه التزام مشترك وأن التنازل عليه يقتضي أن يكون بناء على اتفاق الطرفين و مصادق عليه من طرفهما وهو تعليل لا يستند على اساس قانوني مع وجود مقتضيات الفصل 668 من ق ل ع .

حول شكليات الإنذار : أن عللت محكمة النقض قرارها بخصوص هذه الوسيلة بالقول : " و أن المحكمة ناقشت فقط تنازل المرحوم سعيد (ق.) و لم تنظر إلى شكليات الإنذار التي تبقى سليمة على اعتبار أن المطلوب محمد (م.) توصل بالإنذار بالأداء عنه و عن شريكه و منحا معا الأجل القانوني وفق المادة 26 من القانون رقم 49-166 التي التزمت الطاعنة بمقتضياتها و بمقتضيات المادة 27 من نفس القانون و طالبت بالمصادقة على الإنذار و أن ما عللت به المحكمة التجارية حكمها القاضي برفض طلب الافراغ من أن الإنذار بلغ فقط للمسمى محمد (م.) و لم يبلغ لشريكه سعيد (ق.) لم يتم التقيد فيه بمقتضيات الفصلين 36 و 37 من ق م م و خاصة مقتضيات الفصل 38 من القانون المذكور التي جعلت تسلم الاستدعاء محل العمل توصلا قانونيا ."

حول الافراغ و الأداء و التعويض : أن عللت محكمة النقض قرارها حول أحقية العارضة في الحكم لها بالإفراغ و بالمدة المطالب بها ابتداء من 01-06-2016 إلى 31-12-2018 بمقتضى المقال الافتتاحي و كذا ابتداء من 01-01-2019 إلى 30-04-2019 بمقتضى المقال الإصلاحي ثم بالتعويض بقولها : " الثابت من محضر المفوض القضائي محرر محضر تبليغ الإنذار أن المطلوب محمد (م.) توصل بالإنذار موضوع الدعوى عن نفسه و عن شريكه سعيد (ق.) و أنهما و بمفهوم المادة 26 من القانون رقم 16-49 و الفصول 254 و 255 و 692 من ق ل ع يكونان في حالة مطل التي تستوجب الأداء و الإفراغ و التعويض مضيفة أنها أدلت في المرحلة الاستئنافية بوثيقة تفيد تنازل المرحوم سعيد (ق.) قيد حياته بتاريخ يا 14/3/2000 عن حقه و نصيبه في الكراء للمطلوب محمد (م.) و أوضحت أن هذا ت الأخير أصبح هو المكتري الوحيد للمحل موضوع الدعوى و التمسست بناء عليه بإخراج ورثة سعيد (ق.) من الدعوى مما كان يتعين معه اعتبار شكليات الإنذار سليمة و الاستجابة إلى طلب الطاعنة الرامي إلى إفراغ المطلوب من المحل المدعى فيه و الحكم عليه بأداء الواجبات الكرائية المطلوبة الأمر الذي يستدعي نقض القرار المطعون فيه ، كما أضافت في تعليلا بقولها : " حيث أنه لما كان الثابت من وثائق الملف المعروضة على قضاة الموضوع أن المطلوب محمد (م.) كان يكتري المحل المدعى فيه مع شريكه سعيد (ق.) بعقد كراء واحد الأمر الذي يفيد أن لكل منهما الصفة موضوع الدعوى نيابة عن الآخر و أن تبليغ الإنذار الواقع لأحدهما بمحل النزاع الذي نهما الصفة في التوصل بالإنذار يعتبر موطنهما معا يرتب آثاره القانونية في مواجهة الطرف الآخر عملا بمقتضيات الفصل 38 من ق م م التي تنص على أنه يسلم الاستدعاء و الوثائق إلى موطنه أو في محل عمله أو في أي مكان يوجد فيه و يجوز أن يتم التسليم في خص نفسه أو المستأنف الذي قض مصدرية القرار المطعون فيه التي ذهبت خلاف ذلك و أيدت برفض طلب إفراغ المدعى عليهما معا من المحل المنازع فيه بعلّة أن التنازل المدلى به من طرف الطالبة لا يواجه به المطلوب محمد (م.) لأنه ليس طرفا فيه ولا يتضمن توقيعه مع أن هذا الأخير تمسك بأنه يكتري المحل بمعية المرحوم سعيد (ق.) و الذي توصل بالإنذار بالإفراغ عنه و عن شريكه المذكور فجاء قرارها معللا تعليلا فاسدا ينزل منزلة انعدامه مما يستوجب نقضه حيث تؤكد طلباتنا الرامية إلى الأداء و التعويض و الإفراغ.

من حيث المقال الإضافي : أن التمسست الحكم لها بواجبات كراء إضافية عن المدة من 01-05-2019 إلى 30-11-2024 و جب عنها مبلغ 50250 درهم مع تعويض عن التماطل قدره في مبلغ 10000 درهم ، لذلك تلتمس الحكم بالغاء القرار الاستئنافي جزئيا فيما قضى به والحكم من جديد و الحكم وفق طلباتها في مقالها الافتتاحي و الإصلاحي على المستأنف عليه محمد (م.) بأدائه لفائدتها واجبات كراء إضافية عن المدة ابتداء من 01-05-2019 إلى 30-11-2024 و جب عنها مبلغ 50250 درهم مع تعويض عن التماطل قدره 10000

درهم و تحميل المستأنف عليه الصائر.

و بجلسة 16/12/2024 أدلى دفاع المستأنف عليه بمستنتجات بعض النقض جاء فيها إنه على فرض أن الإنذار بلغ بشكل سليم للعارض وشريكه ، فإن المستأنفة تقدمت باستئنافها ضده لوحده، دون ورثة شريكه مع أنها وجهت لهم دعاواها ضدهم أيضا وصدر الحكم الابتدائي في مواجهتهم وإن المستأنفة وجهت استئنافها ضده فقط دون ورثة شريكه بعلة أن هذا الأخير تنازل له عن واجبه في عقد الكراء ، مع أن الحكم الابتدائي لم يعتد بذلك التنازل لكونه ليس طرفا فيه ولم يقربه وإن القرار الاستئنافي المنقوض وقرار محكمة النقض نفسه أكدوا على نفسه أكدوا على أن ورثة سعيد (ق.) هم طرف في الدعوى وإن تقديم المستأنفة لاستئنافها في مواجهته لوحده دون ورثة شريكه ، يجعله غير مقبول شكلا بغض النظر عن النقطة التي بثت فيها محكمة النقض وإنه لا يمكن قانونا لمحكمة الاستئناف أن تصدر قرارا بالإفراغ في مواجهته وورثة شريكه معا ، والحال أن المستأنفة لم تدخل هؤلاء في مقالها الاستئنافي ، ولا يمكنها من جهة أخرى ولنفس العلة إصدار قرارها في مواجهته لوحده وإلزام الورثة الشركاء به، ولا يمكنها أيضا إصدار قرار ضده وحده دون إلزام الشركاء به لكون العلاقة الكرائية واحدة لا تقبل التجزئ ، لذلك يلتمس التصريح بعدم قبول الاستئناف شكلا لعدم توجيهه ضد جميع أطراف الدعوى والحكم الابتدائي لصادره فيها.

و بجلسة 30/12/2024 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة رد و جواب جاء فيها حول رد على المستنتجات : أن ما جاء في مستنتجات المستأنف يكون قرار محكمة النقض ، نقض القرار الاستئنافي المطعون فيه لكون الإنذار الذي استندت عليه دعوى الإفراغ كان سليما من حيث شكلياته وتبليغه إنه كما جاء في مستنتجات العارض بعد النقض فإنه بغض النظر عن النقطة التي على أساسها نقض القرار السابق ، فإن الاستئناف يبقى غير مقبول شكلا ، لكونه وجه ضده لوحده في حين أن الدعوى وجهت ضده وضد ورثة شريكه وصدر الحكم الابتدائي ضدهما معا باعتبارهما شريكين وإن توجيه الاستئناف ضد العارض دون الشريك الآخر يجعله مختلا شكلا ، على اعتبار أن الدعوى الحالية غير قابلة للتجزئ مادام وجهت وصدر فيها حكم واحد ضدهما معا. – حيث يتعين بناء على ذلك التصريح بعدم قبول الاستئناف شكلا.

و حول جواب على المقال الإضافي : إن المقال المذكور يبقى بدوره غير مقبول شكلا تبعا للاختلال الشكلي الذي شاب الاستئناف الأصلي وفق ما وضحناه أعلاه ، لذلك يلتمس التصريح بعدم قبول الاستئناف والمقال الإضافي شكلا .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 30/12/2024 حضر نائب المستأنف عليه وادلى بتعقيب بعد النقض و تخلف نائب المستأنفة فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 31/12/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث ان محكمة النقض قضت بنقض القرار الاستئنافي الصادر في النازلة استنادا الى التعليل التالي: " حيث انه لما كان الثابت من وثائق الملف المعروضة على قضاة الموضوع أن المطلوب محمد (م.) كان يكتري المحل المدعى فيه مع شريكه سعيد (ق.) بعقد كراء واحد الأمر الذي يفيد أن لكل واحد منهما الصفة في التوصل بالإنذار موضوع الدعوى نيابة عن الآخر، وان تبليغ الإنذار الواقع لأحدهما بمحل النزاع الذي يعتبر موطنهما معا يرتب آثاره القانونية في مواجهة الطرف الآخر عملا بمقتضيات الفصل 38 من م ق م م التي تنص على انه يسلم الاستدعاء والوثائق إلى الشخص نفسه أو في موطنه او في محل عمله أو في أي مكان يوجد فيه، ويجوز أن يتم التسليم في الموطن المختار. وان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ذهبت خلاف ذلك وأيدت الحكم المستأنف الذي قضى برفض طلب إفراغ المدعى عليهما معا من المحل المنازع فيه بعلة أن التنازل المدلى به من طرف الطالبة لا يواجه به المطلوب محمد (م.) لأنه ليس طرفا فيه ولا يتضمن توقيعه مع أن هذا الأخير تمسك بأنه يكتري المحل بمعية المرحوم سعيد (ق.) والذي توصل بالإنذار بالإفراغ عنه وعن شريكه المذكور فجاء قرارها معللا تعليلا فاسدا ينزل منزلة انعدامه مما يستوجب نقضه "

وحيث انه وطبقا للفصل 369 من م ق م م فإن محكمة الاحالة ملزمة بالتقيد بالنقطة القانونية التي بتت فيها محكمة النقض .

وحيث صح للمحكمة ما تمسكت به الطاعنة من مجانية الحكم المطعون فيه للصواب برفض طلبها الرامي الى افراغ المدعى عليهم من المحل بعلّة عدم تبليغ المكثري الثاني في شخص ورثة سعيد (ق.) بالانذار بالاداء و الافراغ قبل ترتيب التماطل في جانبه كجزاء ، ما دام لا يوجد ضمن وثائق الملف و لا سيما عقد الكراء الرابط بين اطراف الدعوى ما يفيد نيابة المكثري الثاني السيد محمد (م.) في تسلم الإنذار نيابة عنه ، و ادلت بوثيقة تثبت تنازل المرحوم سعيد (ق.) عن نصيبه في المحل التجاري موضوع النزاع لفائدة المستأنف عليه محمد (م.) اتضح للمحكمة بالاطلاع عليها انها مؤرخة في 14/03/2000 و موقعة من قبل الشخص الذي يحتج به ضده و مصادق على توقيعه بنفس التاريخ ، أي قبل التوصل بالانذار موضوع الدعوى من قبل المستأنف عليه و الثابت في 12/10/2018 و هو تصرف صادر بإرادة المتنازل المنفردة و ملزم له و يترتب عنه استمرار علاقة الكراء مع المستأنف عليه كمكتر وحيد ، مما يكون معه هذا الاخير هو وحده صاحب الصفة في التوصل بالانذار و كذلك في دعوى المصادقة عليه ، مما يكون معه الاستئناف مؤسسا و يتعين اعتباره ، و الغاء الحكم المطعون فيه سواء في شقه القاضي بأداء ورثة سعيد (ق.) لواجبات الكراء المطلوبة ، او في الشق القاضي برفض طلب الافراغ مجانبا للصواب و مخالفا لمقتضيات قانونية امرّة و يتعين الغاؤه بهذا الخصوص .

و حيث انه و استنادا للاثر الناشر للاستئناف و بعد التصدي طبقا لمقتضيات الفصل 146 من ق.م.م ، و بعد ثبوت تماطل المستأنف عليه في أداء واجبات الكراء المطلوبة بموجب الإنذار المتوصل به بصفة صحيحة و قانونية طبقا لمقتضيات الفصل 38 من ق.م.م كما تم الحسم فيه بموجب قرار محكمة النقض أعلاه ، يكون طلب افراغه من المحل مبررا طبقا لمقتضيات المادتين 8 و 26 من ظ 16-49 اعتبارا لكون واجبات الكراء المطالب بها تفوق ثلاثة اشهر و يتعين الاستجابة له و الحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار بالافراغ و بافراغ المستأنف عليه السيد محمد (م.) هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بزقة الشاوية رقم 4 بنسليمان .

وحيث يتعين جعل الصائر على عاتق المستأنف عليه .

في الطلب الاضافي:

حيث تقدمت الطاعنة بعد النقض و الإحالة بطلب إضافي رام الى الحكم لها بواجبات الكراء عن المدة اللاحقة لتلك المحكوم بها بموجب الحكم المطعون فيه و الممتدة من 01/05/2019 الى متم نونبر 2024 والتي وجب فيها مبلغ 50.250,00 درهم ، و التي لا دليل بالملف على أدائها مما يتعين معه الاستجابة للطلب الاضافي و الحكم على المستأنف عليه السيد محمد (م.) بادائها .

وحيث ان طلب التعويض عن التماطل لا أساس له في غياب ما يثبت انذار المستأنف عليه بالاداء و تخلفه عن تشريف التزاماته رغم التوصل به بصفة قانونية ، مما يتعين رفضه .

و حيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

وبعد النقض والاحالة

في الشكل: بقبول الاستئناف و المقال الاضافي .

في الموضوع: باعتباره والغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من أداء في مواجهة ورثة سعيد (ق.) و الحكم من جديد برفض الطلب في مواجعتهم ، و الغائه فيما قضى به من رفض طلب الافراغ والحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار بالافراغ و افراغ المستأنف عليه محمد (م.) من المحل الكائن بزقة الشاوية رقم 4 بنسليمان هو و من يقوم مقامه ، و بتأييد الحكم المستأنف في الباقي وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وفي الطلب الاضافي : بقبوله شكلا و موضوعا باداء المستانف عليه لفائدة المستانفة مبلغ 50.250,00 درهم عن واجبات كراء المدة الممتدة من 01/05/2019 الى متم نونبر 2024 وتحميله الصائر.