

Bail commercial : l'action en validation du congé pour non-paiement des loyers est soumise à un délai de forclusion de six mois à compter de l'expiration du délai accordé au preneur pour payer (CA. com. Casablanca 2023)

| Identification | | | |
|-------------------------------------|--|---|-------------------------------|
| Ref 63315 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 4201 |
| Date de décision 20230626 | N° de dossier 2023/8206/418 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Forclusion, Baux | | Mots clés Rejet de la demande, Loyers impayés, Loi 49-16, Intervention volontaire, Forclusion, Délai de six mois, Déchéance du droit du bailleur, Congé pour non-paiement, Bail commercial, Annulation du jugement d'expulsion, Action en validation de congé | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'éviction d'un preneur commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce se prononce sur la déchéance du droit d'agir du bailleur. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande en validation de la mise en demeure et ordonné l'expulsion. L'appelant soutenait que l'action en validation avait été introduite hors du délai de six mois prévu par la loi sur les baux commerciaux. La cour accueille le moyen et retient, au visa de l'article 26 de la loi n° 49-16, que le bailleur est déchu de son droit de demander la validation de la mise en demeure s'il n'agit pas dans les six mois suivant l'expiration du délai accordé au preneur. Dès lors que l'action a été introduite plus d'un an après la date à laquelle le preneur a été mis en demeure, la demande est jugée irrecevable sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens. Par voie de conséquence, la cour rejette la demande d'intervention volontaire formée par l'acquéreur de l'immeuble, celle-ci étant accessoire à une demande principale irrecevable. Le jugement entrepris est donc infirmé et la demande initiale rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون . حيث تقدم المستأنف بواسطة نائبه بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 18/01/2023 يستأنف من خلاله الحكم عدد 435 الصادر بتاريخ 24/1/2022 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 10442/8219/2021 القاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء مع تحمله الصائر ورفض باقي الطلبات . وحيث تقدم السيد محمد (ش.) بمقال رام الى التدخل في المسطرة مؤدى عنه بتاريخ 17/04/2023 . وحيث تقدم المستأنف بمقال إصلاحي مؤدى عنه بتاريخ 26/5/2023. في الشكل : حيث ان الحكم المستأنف صدر بين المستأنف يوسف (ك.) والمستأنف عليهم عبد الله (د.) ومن معه وان الاستئناف الذي قدم من قبل الاول في مواجهة الاخيرين يعد موجها من ذي صفة في مواجهة ذي صفة وان العبرة في تحديد اطراف الطعن بالاستئناف بأطراف الحكم الابتدائي المطعون فيه وليست العبرة بمن طلب تبليغ الحكم المستأنف او بمن آل اليه الحق بعد صدور الحكم المذكور مادام ان الاخير يسري عليه ما يسري على من آل اليه الحق منه باعتبار خلفا خاصا له وكما ان المشرع اتاح له الآليات القانونية التي تمكنه من التدخل في الدعوى وابداء اوجه دفاعه وبالتالي فإن الطعن بالاستئناف يبقى موجها من ذي صفة ضد ذي صفة. وحيث ان الطعن بالاستئناف قدم مستوفيا لسائر شروطه القانونية فهو مقبول شكلا. وحيث ان مقال التدخل الارادي في الدعوى قدم من قبل المتدخل في الدعوى محمد (ش.) باعتباره اصبح مالك العقار الذي يتواجد به المحل التجاري موضوع النزاع . وحيث ان مقال التدخل الارادي في الدعوى قدم وفق الشكل القانوني فهو مقبول شكلا. وحيث قدم المقال الاصلاحي وفق الشكل القانوني فهو مقبول شكلا. في الموضوع: حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف تقدم بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/10/2021 يعرض فيه أنه يملك مع باقي الورثة المذكورين أعلاه المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء. وأنهم يؤجرونها للمدعى عليه وذلك بسومة كرائية قدرها 800 درهم بالإضافة إلى واجبات النظافة وأن المدعى عليه تقاعس عن الأداء منذ بداية شهر نونبر 2019 إلى غاية متم شهر غشت 2020 مما اضطر بالمدعي إلى توجيه إنذار غير قضائي توصل به المدعي بتاريخ 30/09/2020 إلا أنه لم يبادر إلى إخلاء ما بذمته من المبالغ الكرائية المتخلدة به. ملتصا بالحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعي ما تخلد بذمته عن واجبات الكراء المتخلدة بذمته من بداية شهر نونبر 2019 إلى غاية متم شهر غشت 2020 إي مبلغ 9280 درهم والحكم على المدعى عليه بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بحي الاتصال تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم مع النفاذ المعجل والصائر والإكراه. وأرفق مقاله بنسخة من شهادة الملكية وإنذار مع محضر ووثائق أخرى. وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه بجلسة 13/12/2021 جاء فيها أنه بالرجوع إلى أصل الإنذار نقف على أن هذه العبارة (توصل المعني بالأمر بذكره) دون توقيع المطلوب في الإنذار لكون هذا الأخير ينفي نفيًا قاطعًا أنه سبق أن بلغ بأي إنذار لكونه أنذاك كان المحل مغلقًا لا يمارس فيه أي عمل منذ 24/01/2019 لإصابته بمرض ألزيمه الفراش ودفع به إلى زيارة الأطباء منذ تاريخ 02/06/2020 إلى غاية إجراء عملية جراحية بتاريخ لاحق. وأنه حافظًا على حقوقه في المحل موضوع النزاع كان يكلف أحد أقاربه بإيداع الواجبات الكرائية منذ 01/11/2019 إلى الآن. وحيث إنه بتصرفه هذا يعني إيداع الوجيبة الكرائية بصندوق المحكمة لم يكن مطلقًا في حالة مطل. ملتصا بالحكم برفض الطلب. وأرفق مذكرته بنسخ كل من ملف طلب ووصلات إيداع. وبناء على المذكرة التعقيبية لنائبة المدعي بجلسة 03/01/2021 جاء فيها أن المدعى عليه توصل بإنذار غير قضائي من المدعي بتاريخ 30/09/2020 وبصفة شخصية إل أنه ظل ممتنعًا عن الأداء ورفضًا رغم انقضاء الأجل المضروب في الإنذار. وأنه بعد مرور أزيد من 3 أشهر من التوصل قام بإيداع واجبات الكراء بتاريخ 06/01/2021 مما تكون معه واقعة التماطل ثابتة في نازلة الحال ومستوجبة للمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ. وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفه المستأنف مستندا على الاسباب الاتية : أسباب الاستئناف عرض الطاعن أساسا حول صفة المدعين فانه بالرجوع الى شهادة الملكية فان المدعين لم تعد لهم اية صفة في التقاضي خصوصا بعد اقدمهم على بيع العقار برمته الى السيد محمد (ش.) وبالتالي أصبحت هذه الدعوى غير ذي موضوع وان العلاقة الكرائية الحالية أصبحت تربط بين المستأنف وهذا الأخير هو الذي له الحق في تسلم الواجبات الكرائية وهذا اخلاص شكلي مهم من شأنه افراغ هذا الحكم من محتواه ويتعين الغاؤه واحتياطيا حول واقعة

التماطل : فان المستأنف اثناء المرحلة الابتدائية مكن دفاعه من وصل إيداع الكراء المطلوب في الإنذار ومع ذلك اعتبر في حالة مطل وتم الحكم بالإفراغ لهذا السبب وإثبات حسن نيته فانه سيبحث جاهذا من اجل سحب نسخة من العرض الذي قام به والذي يغطي جميع الواجبات الكرائية المطالب بها بمقتضى الإنذار الذي وجه اليه الشيء الذي يكون معه الحكم الابتدائي مجانيا للصواب فيما قضى به من افراغ وأداء ويتعين تبعا لذلك الغاؤه والحكم من جديد برفض الطلب وذلك لان ذمة المستأنف خالية من اية واجبات كرائية وخاصة المدة المطالب والمتعلقة بواجب الكراء من شهر نونبر 2019 الى غشت 2020 فهي مؤداة برمتها بل والى غاية أكتوبر 2022 وحول الطعن في التبليغ فانه بالرجوع الى وثيقة تبليغ الإنذار فانه كما ستلاحظ المحكمة بان المستأنف يؤكد انه لم يتم تبليغه اطلاقا بالإنذار وذلك للأسباب التالية : ان تاريخ التبليغ المشار اليه والذي هو 30/9/2020 فانه صادف فترة انتشار وباء كورونا وان المحل كان مغلقا آنذاك كما ان المستنف كان طريح الفراش بسبب اجرائه لعملية على القلب وبالتالي فهو يطعن في التبليغ المنسوب له الشيء الذي يلتمس معه المستأنف اجراء تحقيق بواسطة بحث يستدعي له مامول الاجراء الذي قام بعملية التبليغ مع مواجهته بالمستأنف وذلك احقاقا للحق وايمان من المستأنف بانه لم يلتق ابدا بالمفوض ولا بكتابه واما ما نسب اليه فانه ليس صحيحا مع الأمر بتحقيق امضائه طبقا لمسطرة تحقيق الخطوط يعهد بها الى خبير مختص . لذلك يلتمس أساسا الغاء الحكم الابتدائي لانعدام الصفة واحتياطيا الاشهاد له بطعنه في التبليغ مع اتخاذ المتعين بشأن هذا الطعن طبقا لمسطرة تحقيق الخطوط واحتياطيا جدا الغاؤه موضوعا والتصريح من جديد برفض الطلب لوقوع الأداء . وادلى بنسخة حكم وغلاف التبليغ وشهادة الملكية وامر واصل وصلي إيداع . وبجلسة 17/4/2023 ادلى نائب المستأنف بمذكرة توضيحية يدلي من خلالها بمحضر عرض عيني ومقال رامي الى عرض عيني وايداع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة وذلك لفائدة المالك الجديد الذي انتقلت اليه ملكية العقار برتمته وبصفة شخصية والذي بحكم تواجده خارج المغرب لم يتمكن من تسلمها فاودع له المستأنف الواجبات الكرائية المتخلدة بذمته ابتداء من تاريخ التملك الى نهاية شهر مارس 2023 ملتصقا ضم هذه الوثائق الى الملف المعروف امام المحكمة مع اعتبار استمرار العلاقة الكرائية بين المستأنف والملك الجديد المسمى محمد (ش.) لذلك يلتمس الاشهاد له بمذكرته الحالية والقول والحكم وفق المقال الاستئنافي مع اعتبار سريان عقد الكراء بين المستأنف والملك الجديد وبجلسة 17/4/2023 ادلى السيد محمد (ش.) بمقال رامي الى التدخل في المسطرة مع مذكرة جوابية جاء فيها ان العارض سبق له بتاريخ 17 مارس 2022 ان اشترى لعقار الحامل للرسم العقاري عدد c/80868 كاملا من عقد مالكيه المستأنف عليهم بماله وبما عليه و تم التنصيص في عقد شرائه بان العقار يوجد به : مكثري لشقة سكنية بالطابق الأرضي بسومة كرائية قدرها 750 درهم للمسمى محمد (خ.) ومكثري لمحل تجاري بنفس الطابق الأرضي بسومة كرائية قدرها 800 درهم للمسمى يوسف (ك.) وهو المستأنفوانه كان اشترى العقار من البائعين له على أساس ان المسمى يوسف (ك.) سبق لهم ان بلغوه بإنذار لأداء الكراء عن المدة من 2019/11/01 الى متم غشت 2020 و على اساس انه توصل بهذا الانذار بتاريخ 2020/09/30 ولم يؤد الكراء داخل الاجل الممنوح لهوعلى اساس انهم كانوا رفعوا عليه الدعوى موضوع الملف عدد 10442/8219/2021 وعلى اساس ان المحكمة التجارية اصدرت حكما ضد هذا المكثري بتاريخ 24/1/2022 قضت فيه في الشكل قبول الدعوى وفي الموضوع بإفراغ المدعى عليه هو و كل من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء وان المستأنف باعتباره أصبح المالك الجديد للعقار منذ 17 مارس 2022 فانه هو من كان تقدم بطلب لتبليغ الحكم القاضي بالإفراغ الى المكثري المذكور ملف التبليغ رقم 2022/8401/5583 رفقته الحكم وطلب التبليغ وان المكثري بعد تبليغه بالحكم بتاريخ 2023/01/06 قام باستئنافه في مواجهة البائعين للعارض وخدمهم وفتح لاستئنافه الملف طرته وان العارض والحالة هاته يرى من مصلحته التدخل في المسطرة طرته للدفاع عن حقوقه و مصالحه للاستفادة من الحكم التجاري القاضي بالإفراغ وانه بناء على كل ذلك يلتمس قبول تدخله في المسطرة شكلا واعتباره موضوعا مع تبليغ المستأنف نسخة من مقال التدخل و تحميله الصائر ومن حيث المذكرة الجوابية في الشكل : ان المدخل في الدعوى يدفع بعدم قبول المقال الاستئنافي شكلا استنادا الى ان رافع المقال الاستئنافي تعمد رفعه ضد البائعين وخدمهم رغم علمه أنهم لم يعودوا يملكون العقار ورغم علمه التام بذلك بحجة : ان اسمه كمكثري للمحل التجاري تم التنصيص عليه في عقد البيع كما تم التنصيص على اسمه و على السومة التي يكتري بها وهي 800 درهم في الشهر وان المدخل في الدعوى اجري معاينة بتاريخ 2022/06/29 مع استجواب وان المفوض القضائي عاين المستأنف بالمحل التجاري و سجل بطاقته الوطنية رقم [رقم بطاقة التعريف] وهو من صرح للمفوض القضائي بانه المكثري الفعلي للمحل التجاري وان المدخل في الدعوى هو من كان بلغهم بالحكم التجاري وان المفوض القضائي الذي بلغه باسم العارض بناء على طلب التبليغ المرفوع منه اقراره في الصفحة الرابعة من مقاله الاستئنافي بان العارض هو من اصبح يملك العقار وحده وانه بناء على تدخله في المسطرة و بناء على

الملاحظات الشكلية المبسطة اعلاه و المتمسك بها يلتزم التصريح بعدم قبول المقال الاستثنائي شكلا على حالته وتحميل رافعه الصائر ومن حيث الموضوع: فان الثابت من ملف تبليغ الانذار ومن تعليل الحكم التجاري المستأنف هو ان المستأنف كان تقاعس عن اداء الكراء عن المدة من 2019/11/01 الى متم غشت 2020 و انه توصل بالإنذار الموجه اليه في 2020/09/30 ولم يؤد الكراء المطلوب لمن يستحقه أنذاك وان الثابت كما سبق القول هو ان العارض اصبح المالك الجديد و الوحيد للعقار فيكون من حقه التدخل في المسطرة للدفاع عن مصالحه و حقوقه و التي أثبتتها واقعة التماطل لكون آثار هذه الواقعة أي واقعة التماطل تظل لصيقة بالعقار و بعقد الكراء الذي انتقل للعارض بمقتضى عقد شرائه و بمقتضى حلوله محل المالكين السابقين فيكل ما كان للعقار وما عليه و ان طعن المستأنف في تبليغ الانذار اليه هو طعن لا أساس له وان المستأنف تمسك به بغاية وحيدة وهي التهرب من المسؤولية المترتبة عليه من جراء عدم أدائه للكراء موضوع الانذار داخل الاجل القانوني وحيث ان ايداعه للكراء في 32022/01/06 هو ايداع من جهة اولى لم يسبقه عرض قانوني كما تنص على ذلك الفصول 275 و ما بعده من قانون الالتزامات و العقود وهو ايداع مباشر من جهة ثانية لا يعفي المكترى من مسؤولية التماطل الثابت في حقه وان الحكم التجاري أجاب في تعليقه بما لا يدع مجالا لاي شك وان المدخل في الدعوى تفاديا للتطويل عل المحكمة يكفي تبني تعلل الحكم التجاري حول قيام واقعة التماطل وحول ثبوت كل اثارها القانونية وحول ان الإيداع المتحدث عنه لم يسبقه عرض قانوني وخارج الاجل الممنوح له لذلك يلتزم قبول تدخله في المسطرة شكلا وفي الموضوع اعتبار مقال التدخل والتصريح بعدم قبول المقال الاستثنائي شكلا ورده في كل الأحوال موضوعا وتأييد الحكم التجاري وتحميل المستأنف الصائر في كل الأحوال وادلى بصورة لعقد شراء وصورة لشهادة الملكية وصورة لمحضر معاينة ونسخة من الحكم التجاري مع طلب تبليغه وبجلسة 15/5/2023 ادلى نائب المستأنف بمذكرة جوابية جاء فيها إنه باستقرار محتويات طلب التدخل الذي تقدم به المالك الجديد في مواجهة المستأنف فإنه يتضمن عدة خروقات قانونية وتناقضات وأنه بني على استنتاج فقط، خاصة أنه بعد الرجوع إلى مقتضيات عقد البيع فإنه لم يتضمن اية إشارة إلى أن هناك نزاع قائم بين المستأنف والمالكين الأصليين أو وجود اية غارة إلى سلوكهم أية مسطرة في مواجهته وبأنهم يولونه حق متابعة هذه دعوى في مواجهة المكترى خصوصا وأن الدعوى بنيت على إنذار مختلا شكلا لم يحترم المقتضيات القانونية المطلوب توافرها وهي شكليات من النظام العام يمكن إثارتها من طرف المحكمة بصفة تلقائية كما أن مسطرة التبليغ لم تكن بدورها قانونية وأن المستأنف بمعرض استئنائه تقدم بطلب رامي إلى الطعن في التبليغ الذي لم يكن قانونيا. كما أن الطعن بالاستئناف ثم في مواجهة المالكين السابقين هذا من جهة ومن جهة ثانية فإنه بالرجوع إلى عقد البيع المؤرخ في 2022/03/17 وخاصة في الصفحة 4 البند المتعلق بالوضعية الكرائية للعقار المبيع فإنه ثم ذكر لائحة المكترين مع الإشارة إلى السومة الكرائية لكل واحد منهم ولم يتم تسجيل أي تحفظ بشأن وضعية العارض اتجاه البائعين أو المشتري الذي صرح بأنه على علم بوضعية العقار المكترى وشروط عقد الكراء، وهذا قول صريح وإرادي بانتقال جميع العقود الكرائية السارية المفعول إليه كمالك جديد. وبالتالي كان من المفروض ومن الضروري الإشارة إلى وجود مسطرة جارية أمام المحكمة أو هناك حكم قضى بإفراغ المستأنف لكن شيئا من ذلك لم يتم ولم يبد المشتري أي تحفظ وبالتالي يبقى والحالة من أية صفة في مواصلة هذه الدعوى، علما بأن الفترة المتعلقة بالنزاع سابقة عن تملكه ولا يمكنه والحالة كذلك مواصلة الدعوى بشأنها بصفته الحالية لأن المنازعة في الواجبات الكرائية تخص المستأنف والمالكين السابقين. كما أنه لم يبادر إلى بعث أية رسالة للمستأنف من أجل إخباره بكونه هو المالك الجديد وأنه هو الذي سيواصل الدعوى في مواجهته. كما أن طلب تبليغ الحكم باسمه يعتبر تصرف غير قانوني ولا يمكن أن يواجه به العارض على الإطلاق. خصوصا وأن عقد الكراء انتقل حاليا إلى المتدخل في الدعوى كما تضمن العقد بندا في صفحته الثالثة والذي صرح بمقتضاه المالك الجديد أنه طاف بالعقار موضوع البيع وارتضاه على الحالة التي هو عليها من دون استثناء أو تحفظ. الشيء الذي يؤكد أن العلاقة الكرائية بين العارض والمالك الجديد مسترسلة ولا غبار عليها وأنه في هذا الإطار، وبحكم تواجد المالك الجديد بالديار الأجنبية بادر إلى سلوك مسطرة عرض الواجبات الكرائية وإيداعها بين يديه الشيء الذي تعذر لتواجد خارج المغرب فقام بإيداع جميع المبالغ المستحقة له خلال المدة التي أصبح فيها المالك الجديد هو المكري، وقد أدلى بما يثبت ذلك، علما بأن المالك الجديد منذ شرائه للعقار وهو يساوم العارض من أجل التخلي عن محله التجاري مقابل تعويض هزيل لا يتماشى والظروف المادية والاقتصادية المرتفعة في الوقت الذي كان عليه سلوك مسطرة الإفراغ للاستعمال الشخصي وترك الأمور للمحكمة التي لها الصلاحية الكاملة لتحديد التعويض المستحق للعارض على ضوء خبرة تأمر بها المحكمة تفاديا لأي هضم للحقوق المكتسبة للمكترى ومما يؤكد عدم أحقية المالك الجديد في التدخل في العلاقة الكرائية السابقة التي كانت تربط بين العارض والمالكين السابقين أنهم بتاريخ 2023/4/12 قام هؤلاء بتبليغه بحكم مدني عدد 27 صادر بتاريخ

2023/1/2 في الملف عدد 2022/1301/298 والذي قضى لفائدتهم بأداء المستأنف للواجبات الكرائية عن المدة من 2021/8/1/1 إلى غاية متم مارس 2022 بمشاهرة قدرها 800 درهم وبالتالي فكل ما تعلق بعقد الكراء السابق يبقى تحت مسؤوليته ومصصلحة المالكين السابقين الذين مازالوا إلى غاية اليوم أصحاب حق ف يكل ما تعلق بالفترة السابقة عن تملك المشتري المالك الجديد خصوصا في غياب وجود أي تنازل لفائدته عن الواجبات الكرائية السابقة وما تعلق منها بأية مسطرة من المساطر أمام هذه المعطيات وأمام انتفاء صفة المتدخل في الدعوى لمواصلتها لأنها تتعلق بنزاع سابق بين المالكين السابقين والعارض وبأداء واجبات كرائية لا تخص المالك الجديد ولا يتوفر على أية تنازل بشأنها اضع الى ذلك ان المستأنف طعن في تبليغ الإنذار الذي لم يكن قانونيا وانه من المستحيل مناقشة هذه النقطة مع المالك الجديد الذي لم يكن آنذاك تربطه بالمستأنفة اية رابطة مما تعين معه استبعاد جميع دفعوات المتدخلين في الدعوى لذلك يلتمس القول والحكم في التدخل الإداري التصريح برفضه لعدم وجود ما يبرره في المقال الاستثنائي استبعاد جميع الدفعوات الواردة على لسان المتدخل في الدعوى والحكم للمستأنف وفق مقالة الاستثنائي وتحميل المستأنف عليهم الصائر. وادلى بصو ة عقد بيع واصل حكم وغلاف التبليغ . وبجلسة 29/5/2023 ادلى محمد (ش.) بمذكر تعقيب عرض فيها ان عقد البيع حسب تسميته وموضوعه وأطراف لا يمكن ان يذكر فيه الا العلاقات الكرائية اما النزاعات القضائية المنصبة حول هذه العلاقات فلا تذكر في وثيقته لانها قد يكون لها اثر وقد لا يكون لها اثر وبالتالي فقعد البيع كوثيقة رسمية لا يمكن تعريضه لنتيجة هذه العلاقة الكرائية المحصورة بين أطرافه خارج سند وثيقته وان النزاع ليس حول عقد الكراء حتى يتم التحفظ عليه من البائعين او المشتري في عقد البيع وانما هو منصب حول واقعة التماطل بسبب عدم أداء المستأنف لواجب الكراء داخل الاجل القانوني وان الحكم صدر في 24/1/2022 والبيع لم يتم الا في 17/3/2023 وان الحكم كان سيبلىغ وينفذ ضد المكثري في جميع الأحوال سواء من المالكين السابقين او من المالك الجديد لكون الصفة في هذا التبليغ والتنفيذ تنتقل للمالك الجديد بمجرد عقد شرائه تماشيا مع قاعدة الحل المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود وان المدخل في الدعوى في اطار هذه الصفة والمصلحة تدخل في هذه الدعوى طبقا للفصل 111 من قانون م م بعدما قام بتبليغ الحكم للمستأنف المحكوم عليه لكونه محق في هذا الاجراء المسطري وحق له للدفاع عن مصالحه في الحكم وهو ما قام به في مقال تدخله وفي مذكرته الجوابية الدين يؤكدهما تفاديا لتطويل على المحكمة وان المستأنف كرر في تعقيبه بان الإنذار مختل شكلا وانه طعن في تبليغه اليه وبدون ان يبين وجه الخلل في الإنذار ووجه الطعن في التبليغ اليه وانه يكون ادعاءه عديم الجدوى والاثر القانوني وانه عكس ادعائه فالعلاقة الكرائية انتقلت للمدخل في الدعوى منذ 17/3/2022 تاريخ ابرام عقد البيع وان هذه العلاقة انتقلت اليه بكامل تحملاتها الاجارية وهو حقه في تتبع الدعوى بالتدخل فيها للدفاع عن مصالحه في الحكم المستأنف وان طواف المدخل في الدعوى بالعقار وقت البيع واطلاعه عليه لا يعني انه قبل التخلي عن الحكم الصادر ضد المستأنف بل العكس فان هذا الحكم هو الذي شجعه على شراء العقار بالثمن المشترك من البائعين له وانه لولا اطلاعه على هذا الحكم ودراسة أسبابه لما كان قبل شراء العقار من اصله بالثمن المدفوع منه وانه فضلا عن كل ذلك فان البائعين السابقين في شخص وكليهم سلموا للمدخل ف الدعوى اشهادا بموجبه يتنازلون له عن مبلغ النظافة المحكوم به ومكنونه من كل الصلاحيات القانونية لرفع حجزهم على الأصل التجاري للمحكوم ضده المستأنف وان قيامه بعرض الكراء عن المدة الموالية لتاريخ البيع وتعذر العرض وقيامه بالإيداع لا علاقة له بواقعة التماطل الثابتة بمقتضى انذار الدعوة المبلغ اليه وبمدة الكراء الغير المؤدى داخل الاجل القانوني الممنوح له في الإنذار وان قيام البائعين للمدخل في الدعوى العقار برفع دعوى ثانية عن المدة الموالية للإنذار الى تاريخ البيع هي دعوى كذلك لا علاقة لها بالإنذار وبواقعة التماطل ولا اثر لها عليهما بل تؤكد واقعة التماطل وللبائعين الحق فيها لان كراء هذه المدة ملك خالص لهم . لذلك يلتمس رد كل ما جاء في تعقيب المستأنف والحكم له وفق ملتمساته بمقال التدخل وبالمذكرة الجوابية . وبجلسة 29/5/2023 ادلى نائب المستأنف بمذكرة توضيحية مع مقال إصلاحي جاء فيها ان استئناف المستأنف انصب حول عدم موضوعية الحكم الابتدائي فيما قضى به من إفراغ وكذا الطعن في التبليغ. وحيث إن هذا الطعن يعتبر ذو شقتين أو له عدم تبليغ العارض على الإطلاق وقد أفاض في معرض مناقشته لهذا الدفع. وهو بمقتضى هذه المذكرة يعزز طعنه بواسطة شهادة إدارية صادرة عن قائد الملحقة الإدارية 57م العثمانية التي تفيد بصفة جازمة أن المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] والمملوك للسيد يوسف (ك.) الذي يشغله في حرفة التجارة كان مغلقا منذ عشرة أشهر من سنة 2020. وهذه الوثيقة تعتبر إثباتا جازما على عدم صحة ما دون شهادة التسليمحول الإصلاح حيث إن العارض أغفل مناقشة الشق الثاني من عدم قانونية الإنذار والتبليغ الذي أسست عليه هذه الدعوى والمتجلية في مرور أكثر من سنة على واقعة التبليغ المزعوم للعارض بعدها تقدم المستأنف عليهم أمام المحكمة المختصة لطلب المصادقة على الإنذار علما بأن تاريخ التبليغ الذي نسب للعارض هو 2020/9/30 غير أنهم لم

يتقدموا بطلب المصادقة إلا بتاريخ 2021/10/25 و هذا إخلال شكلي وجيه يجعل الإنذار غير مجد ويتعين التصريح ببطلانه المؤدي إلى عدم قبول الدعوى لهذا السبب، خصوصا وأن المشرع المغربي نص في القانون الجديد لكراء المحلات التجارية على أنه من الواجب تقديم دعوى الفسخ أو المصادقة على الإنذار داخل أجل 6 أشهر من تاريخ تبليغه إلى المكتري. لذا وحتى فرضا أن التبليغ وقع فعلا للعارض بصفة شخصية فإن الإنذار يعتبر باطلا لمرور أكثر من 6 أشهر على تبليغها أمام هذه المعطيات يلتمس العارض وإعمالا للمقتضيات القانونية المنصوص عليها في القانون الجديد للكراء التجاري فإنه يتعين التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من إفراغ وبعد التصدي التصريح ببطلان الإنذار لهذا السبب. لذلك يلتمس القول والحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من افراغ والتصريح من جديد أساسا ببطلان الإنذار لاختلاله شكلا ومخالفته للمقتضيات القانونية بما في ذلك تقديم دعوى الافراغ بعد مرور أكثر من سنة بعد التبليغ المزعوم واحتياطيا الأمر بإجراء بحث وادلى بشهادة إدارية وتنزل . وبجلسة 19/6/2023 ادلى نائب السيد محمد (ش.) بمذكرة تعقيب يلتمس من خلالها اخراج الملف من المداولة لتمكينه من اطلاع موكله على مذكرة الطرف المكتري وخصوصا على الوثائق المرفقة بها مع ادراج الملف في اقرب جلسة وبصفة احتياطية يرد على ما جاء فيها بالاتي : ان الشهادة الإدارية المدلى بها لا علاقة لها بواقعة التماطل المثبوت بتوصله بإنذار بكيفية قانونية وعدم أدائه لكل الكراء المطلوب من المالك السابق كما لا علاقة لها بواقعة صحة التبليغ من عدمه وان المدخل في الدعوى بصفته المذكورة كمالك جديد يلتمس صرف النظر عن هذه الشهادة الإدارية واعتبارها عديمة الجدوى والأثر القانوني و ان الإصلاح المتحدث عنه هو بدوره مردود عليه لكونه خارج الأجل القانوني على تاريخ تبليغه بالحكم و ان العمل القضائي دأب على الحكم بعدم قبول أي إصلاح للمقال الاستئنائي يقدم خارج اجل الاستئناف وفقا ل142 و 143 من ق م م وتبعاً لذلك يلتمس من المحكمة صرف النظر عن هذا الإصلاح كذلك وفي كل الأحوال عدم قبوله و في كل الأحوال فان ما تمسك لا اثر له لكون الإنذار مؤسس على طلب وهو بذلك لا علاقة له بأجل 6 شهور المحددة لأسباب الإنذارات الأخرى الأداء تحت طائلة الإفراغ حيث بناء على كل ذلك يلتمس رد ما جاء في المذكرة التوضيحية والحكم له وفق مقال تدخله مع المذكرة الجوابية لذلك يلتمس صرف النظر عن الشهادة الإدارية وعن طلب الإصلاح وفي كل الاحوال التصريح بعدم قبوله لكونه خارج الاجل القانوني و لكونه عديم الأثر القانوني وتحمله صائره . وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 29/5/2023 والفي بالملف مذكرة توضيحية مع مقال إصلاحي للاستاذة (أ.) وتسلم الأستاذ (أ.) نسخة منها وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 19/6/2023 مددت لجلسة 26/6/2023 . محكمة الاستئناف حيث استند المستأنف في استئنافه على الأسباب المفصلة اعلاه. وحيث دفع المستأنف بكون دعوى المصادقة على الانذار بالافراغ اقيمت خارج اجل ستة اشهر من تاريخ تبليغه. وحيث ينص القانون 16-49 المطبق على كراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي في مادته 26 الفقرة الخامسة على انه يسقط حق المكري في طلب المصادقة على الانذار بمرور ستة اشهر من تاريخ انتهاء الاجل الممنوح للمكثري في الانذار. وفي نازلة الحال فإن الانذار بالافراغ المبلغ للمستأنف اسس على التماطل في اداء واجبات الكراء وحسب المادة 26 من القانون 16-49 المشار إليه سلفا فإن اجل الافراغ من تاريخ التوصل بالانذار في حالة كون الطلب مبني على عدم اداء واجبات الكراء يتحدد في خمسة عشر يوما، وما دام ان المستأنف توصل بالانذار بتاريخ 30/09/2020 وان المستأنف عليهم لم يتقدموا بدعوى المصادقة على الانذار إلا بتاريخ 25/10/2021 حسب تأشيرة كتابة الضبط الموضوعة على المقال الافتتاحي للدعوى فإن دعوى المصادقة على الانذار تكون قد سقطت بفعل تقديمها خارج الاجل القانوني المنصوص عليه في المادة 26 من قانون 16-49 المشار اليه سلفا. وحيث انه وبغض النظر عن باقي الدفوع المثارة من قبل المستأنف، فإنه يتعين التصريح بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر. وحيث ان طلب التدخل الارادي في الدعوى يهدف الى الدفاع عن الطلب الاصلي وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ وبالتالي فهو طلب انضمامي يسري عليه ما يسري على الطلب الأصلي مما يستدعي التصريح برفضه وابقاء الصائر على رافعه. لهذه الأسباب تصرح وهي تبث انتهائيا ،علنيا وغيابيا بقيم في حق المستأنف عليهم وحضوريا في حق المتدخل اراديا في الدعوى. -في الشكل: -في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر برفض طلب التدخل الاردي في الدعوى و ابقاء الصائر على رافعه.