

**Bail commercial : L'aveu du preneur, dans le cadre d'une plainte pénale, de l'existence d'un mandat valide rend opposable le congé notifié à son mandataire (CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 60369	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 6785
<b>Date de décision</b> 20241231	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/1083	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Bail, Commercial		<b>Mots clés</b> Validité de la notification, Recours en rétractation, Plainte pénale, Notification à mandataire, Forfaiture du droit de contestation, Eviction, Dahir du 24 mai 1955, Congé pour non-paiement, Bail commercial, Aveu du mandant, Absence de procédure de conciliation	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisie d'une opposition formée contre un arrêt rendu par défaut qui avait infirmé un jugement d'expulsion, la cour d'appel de commerce était amenée à statuer sur la validité d'une sommation de payer délivrée au preneur. Le tribunal de commerce avait initialement prononcé la résiliation du bail et l'expulsion pour défaut de paiement.

Le débat portait essentiellement sur la validité de la notification de la sommation, contestée au motif qu'elle aurait été reçue par un mandataire dont la procuration était arguée de faux, et sur la déchéance consécutive du droit du preneur à contester le congé faute d'avoir engagé la procédure de conciliation prévue par le dahir du 24 mai 1955. La cour d'appel de commerce retient que le preneur, dans sa propre plainte pénale, avait reconnu l'existence d'une première procuration valablement consentie au même mandataire, laquelle n'a jamais été révoquée.

Dès lors, ce mandataire avait qualité pour recevoir la sommation, rendant inopérante la contestation portant sur une seconde procuration. La cour relève en outre que la condamnation pénale du mandataire portait sur des faits de détournement et non sur la falsification de la procuration elle-même.

Faute pour le preneur d'avoir engagé la procédure de conciliation dans le délai de trente jours suivant cette notification jugée régulière, il est déchu de son droit de contester les motifs du congé. En conséquence, la cour rétracte son précédent arrêt rendu par défaut et, statuant à nouveau, confirme le jugement de première instance en ce qu'il avait prononcé l'expulsion du preneur.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت المتعرضات بواسطة نائبتهم بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 09/02/2024 تتعرضن بمقتضاه على القرار الغيابي الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/11/2022 تحت عدد 5199 ملف رقم 1735/8206/2021 والقاضي بناء على قرار محكمة النقض عدد 446/2 المؤرخ في 22/10/2020 الصادر في الملف التجاري عدد 1419/3/2/2017 القاضي: بالنقض الجزئي للقرار الاستئنافي عدد 247 فيما قضى من تأييد الحكم المستأنف بخصوص طلب الإفراغ . في الشكل سبق البث في الاستئناف والمقال الإضافي ومقال الطعن بالزور الفرعي والمقالين الإصلاحيين بمقتضى القرار الاستئنافي المنقوض جزئيا الصادر بتاريخ 16/01/2017 تحت عدد 247 في الملف رقم 1748/8206/2015. وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ و الحكم من جديد برفض الطلب بشأته و تحميل الطرف المستأنف عليه صائره .

في الشكل :

حيث سبق البث بقبول التعرض بمقتضى القرار التمهيدي عدد 435 الصادر بتاريخ 2024/06/25 وانه للمزيد من الايضاح وجوابا على دفع المتعرض ضدهم يكون التعرض جاء خارج اجل 10 أيام من تاريخ تبليغ القرار وفقا للفصل 130 من ق م م فان القرار الاستئنافي المتعرض عليه صدر في حق الجهة المتعرضة غيابيا بقيم وان الفصل 54 من ق م م المتعلق بتبليغ الحكم ينص في فقرته الثانية على مايلي " واذا تعلق الامر بتبليغ الى قيم وقع ذلك ضمن المقتضيات المشار اليها في الفصل 441 من ق م م وان الملف خال مما يفيد تبليغ القرار الى القيم وإنجاز الإجراءات المنصوص عليها في الفصل 441 المذكور حتى يكتسي الحكم الصبغة النهائية مما يبقى معه اجل الطعن بالتعرض مفتوحا و يتعين رد الدفع المذكور واعتبار ان الطعن بالتعرض قدم داخل الاجل القانوني ومستوف للشروط المتطلبية قانونا

وحيث انه بخصوص طلب التدخل الارادي في الدعوى فقد سبق البث بقبوله أيضا وفقا للقرار التمهيدي المشار اليه أعلاه.

في الموضوع :

حيث تتلخص وقائع النازلة في أن السيدات رجاء (ز)، الهام (ز)، سناء (ز)، أحلام (ز)، و صفاء (ز) تقدمن بواسطة دفاعهن بمقال عرضن فيه أنهن مالكات للعقار ذي الرسم العقاري عدد 10261/32 و الكائن بشارع أبي ذر الغفاري رقم 115 حي طارق سيدي البرنوصي البيضاء و أن المدعى عليه يكتري منهن محلين تجاريين واحد بالسفلي و الثاني عبارة عن شقة بالطابق الأول بمشاهرة قدرها 1.500,00 درهم لكل محل و أن المدعى عليه توقف عن أداء الكراء بالنسبة للمحل السفلي منذ 01/04/2004 لغاية 30/01/2007 و يجب فيها مبلغ 55.500,00 درهم و بالنسبة للمحل بالطابق الأول منذ 01/12/2006 لغاية 30/01/2007 و يجب فيها مبلغ 3.000,00 درهم وأنهن بعثن له بإنذار في إطار ظهير 24/05/1955 ينذرهن فيه بالأداء داخل أجل 15 يوما إلا أنه لم يبادر إلى الأداء كما لم يبادر إلى سلوك مسطرة الصلح و بالتالي يكون حقه في المنازعة في الإنذار قد سقط ملتزمات الحكم على المدعى عليه بأدائه لهن مبلغ 55500,00 درهم عن كراء المحل السفلي عن المدة من 01/04/2004 إلى 30/01/2007 و مبلغ 3.000,00 درهم عن كراء الشقة بالطابق الأول عن المدة

من 01/12/2006 إلى 30/01/2007 و بإفراغه من المحل التجاري السفلي الكائن بالرقم 115 سيدي البرنوصي الذي هو عبارة عن مخبزة تحمل اسم الناضور هو و من يقوم مقامه و لو بالقوة العمومية تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5.000,00 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ التنفيذ و بإفراغه من الشقة بالطابق الأول و هي عبارة عن ملحوق للمخبزة المتواجدة بالسفلي هو و من يقوم مقامه و لو بالقوة العمومية تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000,00 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ التنفيذ و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد الإكراه البدني في الأقصى و تحميله الصائر فصدر الحكم المشار إليه أعلاه فاستأنفه السيد الحسن (أ).

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

#### أسباب الإستئناف

حيث إن باعثات الإنذار غريبات عن عقد الكراء الذي يربطه حصرا بالسيدة زهور (ع). وهذه الأخيرة هي التي تنشئ التصرف القانوني الذي اتخذ شكل عقد كراء تتصرف أصالة باعتبارها طرف مكريا و ليس وكيل، و إنها هي التي كانت تتحوز بالواجبات الكرائية، و أن السيدات (ز). اللاتي استصدرن الحكم المستأنف لا صفة لهن في بعث الإنذار و مطالبته قضائيا، و أن صفتهم كمكريات منعدمة في النازلة استنادا الى عقد الكراء، و أنه ليس بالملف ما يفيد إعلامه بحوالة حق الكراء من زهور (ع). إلى السيدات (ز)، مما يتعين معه الغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي التصريح بعدم قبول الطلب و من جهة ثانية، فإن موضوع الدعوى يتضمن السبب المبني عليه الإنذار و هو التوقف عن أداء الكراء بالنسبة للمحل التجاري الكائن بالطابق السفلي بسومة كرائية 1500 درهم عن المدة من 01/01/2004 إلى متم يناير 2007 و بالنسبة للمحل المتواجد بالطابق الأول عن المدة من 01/12/2006 الى متم يناير 2007 مع تسجيل تحفظ بشأن السومة الكرائية إذ بينما تدعي المستأنف عليهن أنها محددة في 1500,00 درهم فانه ينازع في ذلك لكون السومة محددة في 1000,00 درهم شهريا و أنه تجب الإشارة أولا، أن الكراء مطلوب لا محمول، و أن المكزية السيدة زهور (ع). تتقدم عند نهائية كل شهر لتحصيل الوجيبة الكرائية و تتحوز بها في إبانها، إلا ان الطرف المستأنف سلط هذه المرة نهجا يحيد عن حسن النية في التقاضي بأن تعمد خلق اللبس و عدم المصادقية و هو يحشر نفسه في هذه المسطرة مع أن لا صفة له و حاول تغليط المحكمة في مقدار السومة الكرائية للشقة الكائن بالطابق الأول و التي مقدارها 1000,00 درهم شهريا و ليس 1500,00 درهم كما هو مضمن في أوراق الدعوى، كما أن الطرف المستأنف و هو يبعث بالإنذار تعمد عدم الإشارة إلى عنوانه و صفته و أن الإنذار غير مرفق بأية وثيقة تنم على صفة باعث الإنذار مع عدم تبيان مكان الأداء حتى إذا اراد المكثري الاستيضاح فإنه لا يستطيع نظرا لعدم معرفة مكان مخاطبة باعث الإنذار، لاسيما و ان العلاقة الكرائية تربط بينه وبين السيدة زهور (ع). لمدة سنوات طويلة هذه الأخيرة التي تعودت استخلاص الوجيبة الكرائية في موقع العين المكثرة و ان ما تمسك به من كون المحل الذي يكتريه بالطابق الأول بسومة شهرية 1000 درهم لا تسري عليه مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 باعتباره مخصصا للسكن هو دفع وجيه، و أن عدم توجيه إنذار مستقل عن كل محل مادام أننا بصدد عقدين للكراء و ليس عقدا واحد يجعل الإنذار باطلا و لا يرتب أثرا، مما يتعين معه الغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي التصريح بعدم قبول الطلب و من جهة ثانية، فإن المكثري الذي يمثل إلى الإنذار الذي يطالب بموجبه بأداء الواجبات الكرائية داخل اجل معين، ويكون فعلا قد أدى ما بذمته لا يمكن مواجهته بسقوط حقه في طلب إبطال الإنذار بسبب عدم تقديمه دعوى الصلح داخل الأجل القانوني و في النازلة فإنه غير ملتزم قانونا تجاه المستأنف عليهن و غير مدين بأية واجبات كراء عن المدة المطالب بها كما يتجلى من آخر تواصل الكراء و التي تفيد اداء ما قبلها إذ انه منتظم في أداء واجبات الكراء في نهاية كل شهر بالعين المكثرة سواء تلك المتعلقة بالمحل التجاري 1500 درهم، أو بالشقة الكائنة بالطابق الأول 1000 درهم، و بالتالي فإن السبب المؤسس عليه الإنذار لم يكن قائما مادام المكثري قد أدى واجبات الكراء و بتحصيل حاصل فإن الإنذار لم يعد له معنى، مما تكون معه دعوى الأداء و الإفراغ غير مبنيتين على سبب و التمس اساسا: إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي التصريح بعدم قبول الطلب و احتياطيا الغاء الحكم المستأنف في جميع ما قضى به و بعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليهن الصائر كما تقدم المستأنف عليهن بواسطة دفاعهن الاستاذ الزويكي عبد الله بمذكرة جاء فيها فيما يخص أن العلاقة تربطه بالسيدة زهور (ع). أنه برجوع المحكمة إلى ملف الموضوع ستجد أن المستأنف سبق له أن أثار هذا الدفع أمام المحكمة الابتدائية و تمت الإجابة عليه كما يلي: أن السيدة زهور (ع). هي أم العارضات و أنها تتوفر على وكالة في الموضوع و توجد ضمن وثائق ملف الموضوع. وفيما يخص كون الشقة المتواجدة بالطابق الأول غير خاضعة لظهير 24/05/1955 فإن المحكمة

عند اطلاعها على العقدة ستلاحظ في السطر ما قبل الأخير أن المدعى عليه يقر بأنه سيخصص هذه الشقة كملحق للمحل التجاري المعد لمخبزة و الكائن بالسفلي. بمعنى أن هذه الشقة فرع تابع للمخبزة التي تعتبر الأصل. و أن القاعدة تقضي بأن ما يسري على الأصل يسري على الفرع. و بالتالي تكون العارضات محقات في أن يبعثن للمكتري بإنذار واحد للمحلين معا في إطار ظهير 24/05/1955 وفيما يخص كون السومة هي 1000 درهم : يبدو أن المستأنف وقع له خلط في تحديد السومة الكرائية لكل محل. فالثابت من خلال عقد الكراء الخاص بالمحل الكائن بالطابق الأول والملحق للمحل التجاري أن السومة الكرائية هي 1500 درهم إذن الاختلاف في السومة الكرائية يتعلق بالمحل الكائن بالسفلي اي المحل التجاري و هذا ما كان يتمسك به في المرحلة الابتدائية. إلا أن المستأنف في المرحلة الاستئنافية قلب الأمور وأخذ يصرح بأن المنازعة تخص المحل الكائن بالطابق الأول ناسيا أن هناك عقدة تحدد السومة في مبلغ 1500 درهم بعد هذا التوضيح نعود لمناقشة السومة المتنازع من أجلها و الخاصة بالمحل الكائن بالسفلي ففي البداية كانت السومة هي 1000 درهم و لكنها في بحر سنة 2003 اتفقا على رفع السومة إلى 1500 درهم والغريب في الأمر أنه في المرحلة الابتدائية أدلى بوصل عن سنة 1998 لإثبات أن السومة الكرائية هي 1000 درهم. و السبب في اختياره هذه السنة بالذات لأن السومة القديمة فعلا كانت 1000 درهم و لكنها رفعت إلى مبلغ 1500 درهم. لهذا، فإذا كان المكتري حسن النية فعليه ان يدلي بتواصل سنة 2003. لكنه لا يستطيع ذلك لأنه يعلم بأن هذه التواصل تتضمن السومة الجديدة التي هي 1500,00 درهم فيما يخص أنه أدى حسب التواصل. برجوع المحكمة إلى المقال الاستئنافية ستلاحظ أنه غير مرفق باي وصل و أن كل ما هنالك هو أنه أرفق مقاله بنسخة حكم مع طي التبليغ وبالتالي يبقى هذا الدفع غير جدير بالاعتبار وفيما يخص عدم مواجهته بسقوط حقه في المنازعة : برجوع المحكمة إلى وثائق الملف ستقف على أن المستأنف توصل بالإنذار و لم يبادر إلى سلوك مسطرة الصلح المنصوص عليها و على جزاء عدم سلوكها في الفصل 27 من الظهير فهذا الفصل يرتب جزاء قاسيا على كل من لم يسلك مسطرة الصلح و هي عدم تمتعه بالحماية التي يوفرها له الظهير فالقاعدة تقضي بأن عدم قيام المكتري لمحل تجاري بمسطرة الصلح داخل أجل 30 يوما يجعله محتلا للمحل بدون سند و لا يمكنه الاحتجاج بكونه رفع دعوى موضوعية لمناقشة الإنذار طالما أن المكتري لم يقم بمسطرة الصلح خلال أجل 30 يوما من تاريخ توصله بالإنذار الموجه إليه في نطاق ظهير 24/05/1955 فإنه يعتبر متنازلا عن تجديد الكراء و متنازلا عن المطالبة بالتعويض. و أنه لا عبرة بالدعوى التي يتقدم بها في الموضوع لمناقشة الإنذار فمعنى ذلك أنه إذا لم يسلك مسطرة الصلح للحفاظ على حقوقه في المنازعة فتبقى دفعاته غير مسموعة و يتعين عدم الالتفات إليها.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المستأنف بجلسة 12/03/2009 و المرفقة بوصولات كراء.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال إضافي المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليهن أوضح فيها التناقضات التي وقع فيها المستأنف وفي المقال الإضافي التمس أداء واجب الكراء عن المدة من 01/02/2007 لغاية 30/03/2009 و المتعلق بالمحل الكائن بالسفلي أي 1500,00 درهم × 26 شهرا = 39.000,00 درهم و بالنسبة للمحل الكائن بالطابق الأول من 01/02/2007 لغاية 30/03/2009 أي: 1500,00 درهم × 26 شهرا = 39.000,00 درهم.

وبناء على المذكرة الرامية إلى الطعن في تبليغ الإنذار والمشفوعة بمذكرة تعقيبية بجلسة 10/09/2009 جاء فيها أن القضية موضوع هذا الملف، تشكل حالة خاصة، لأن الطرف المكري تغير بشكل مريب من الشخص المذكور في عقدتي الكراء (زهور (ع)) إلى السيدات (ز). رجاء ومن معها، وهذا دون إشعار العارض بهذا الحلول وان الإنذار تم تبليغه دون مراجعة السيد رئيس المحكمة لأخذ الموافقة في إطار الأوامر الولائية، و أن إنذار يتضمن معطيات من قبيل ما ينص عليه ظهير 24/05/1955 و مجردا مما يثبت الصفة كان ماله حتما عدم القبول وان المفوض القضائي أو بالأحرى كاتبه الذي قبل تبليغ إنذار دون إرفاقه بما يثبت الصفة، خرق ضمنا فحوى و روح المادة 15 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين وان كاتب المفوض القضائي بلغ الإنذار للمسمى مصطفى (ع)، باعتباره ممثلا للعارض لدى المحاكم بحسب العبارة الواردة في شهادة التسليم، دون الاطلاع على تلك الصفة و أخذ نسخة من التوكيل التي يجب أن تكون من ضمن مستندات ملف التبليغ وان السيد محمد (ع) و هو يتبلغ بالإنذار من كاتب المفوض القضائي نيابة عن العارض لم تكن له الصفة و الصلاحية في ذلك، حتى إنه أخفى عن العارض طيلة جميع اطوار المسطرة أن ثمة دعاوى رائجة بالأداء والإفراغ أمام المحاكم، و أن المسمى محمد (ع) هو من كان يحرك خيوط هذه الدعوى من تسلم الاستدعاء و الزيادة في السومة الكرائية لأحد

المحليين من 1000 درهم إلى 1500 درهم إلى توكيل محامين للدفاع في المرحلة الابتدائية و استئناف الحكم الابتدائي ولما اكتشف المستأنف حقيقة الأمر صدفه و مراجعة مكتب المحامي الذي بيده ملف القضية للاستيضاح حول حقيقة ما اطلع عليه بالكمبيوتر، بادر توإ إلى مباشرة الإجراءات القانونية تجاه المسمى محمد (ع.) بوضع شكاية في مواجهته من أجل النصب و خيانة الأمانة و التزوير و استعماله وان الإنذار بلغ لشخص غريب عن عقد الكراء، و أن ادعاه تمثيلية العارض بموجب وكالة هو أمر موضوع شكاية لدى السيد وكيل الملك بالنظر إلى مضمون الشكاية المرفقة به وانه بالإطلاع على شهادة التسليم يلاحظ أن الإنذار بلغ بواسطة كاتب المفوض القضائي يسمى محمد (ش.) دون إشارة في طابعه إلى اسم المفوض القضائي الذي يعمل تحت إشرافه و الحال أن كاتب المفوض القضائي حتى إن كان معرفا بهذا الأخير ليس له وحده صلاحية تبليغ إنذار يتضمن تنبيها بالإخلاء لعل عدم الأداء، ناهيك على أن شهادة التسليم و التي هي وحدها تعتمد في مراقبة صحة التبليغ يجب أن تكون في هذه الحالة تحت طائلة البطلان بصريح المادة 44 من القانون رقم 03/81 بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين:

– أن يوقع المفوض القضائي أصول التبليغات المعهود إلى الكتاب المحلفين بإنجازها.

– أن يؤشر على تلك البيانات التي يسجلها الكتاب المحلفون في الأصول المذكورة.

وبمراجعة شهادة التسليم المضمنة في الملف كإشهاد على تبليغ الإنذار يلاحظ أنها جاءت خرقا للمادة 44 من قانون 03/81 كونها مبلغة من طرف كاتب المفوض القضائي و عدم الإشارة أو التعريف بهذا الأخير، و انها غير مؤشرة و غير موقعة من المفوض القضائي الذي يعمل الكاتب تحت إشرافه و مسؤوليته و كما سلف شرحه في المذكرة التعقيبية المدلى بها بجلسة 12/03/2009، فإن المدة المطالب بها مؤداة إلى آخر شهر، و أنه بتوفره على آخر التواصيل و تشبته بأداء ما قبلها لتعذر الاحتفاظ عليها و مع إعمال قرينة الوفاء تماشيا مع الفصل 253 من ق ل ع، و بالتالي فإن العارض أدلى بموجب مذكرته بتوصيلي كراء برسم سنة 2005 و أربع صور مصادق عليها من تواصيل كراء تغطي شهور يونيه، يوليو، غشت، سبتمبر، أكتوبر، و نونبر من سنة 2006، فقط ينقص المدة المضمنة في الإنذار الذي لم يتوصل به العارض وجيبة شهر دجنبر 2006، و التي استنادا إلى الوصل رقم 995 حساب 82663 في الملف رقم 39474/06 فإن العارض يتوفر على صورة من هذا الوصل بإيداع السيد محمد (ع.) لمبلغ 1500 درهم بصندوق المحكمة أما فيما يخص المطالبة بكراء الشقة فإنها جاءت محصورة في شهري دجنبر و يناير 2007، وقد ظل دوما يتمسك من أن طبيعة عقد الكراء ذات طابع سكني حتى أن التواصل الكرائية تشير إلى مصطلح – دار – في حين تشير بقية تواصل المخبزة إلى ذات التسمية – مخبزة – وبمراجعة الوصل الصادر عن المفوض القضائي محمد (ط.) الذي أجرى محاسبة فإنه تسلم مبلغ 3000,00 درهم كراء شهري دجنبر و يناير 2007 و لتبسيط الصورة لمحكمة الاستئناف، فإن السيد محمد (ع.) بالنظر إلى العلاقة التي كانت تربطه بالمكرية زهور (ع.) كان يتحوز منها بتواصل الكراء و يؤدي لها الواجبات الكرائية، لكن العارض لم يكن يعلم حقيقة نوايا هذا الشخص الذي رفع السومة الكرائية لإحدى المحلين إلى 1500 درهم دون مراجعة العارض هذا من جهة، و قام بإجراء عرض عيني للمحل الكائن بالطابق السفلي على أساس سومة كرائية 1000 درهم بعد أن تقدم بطلب في إطار ملف المختلفات دون إشفاعة بوكالة و وقعه أصالة كما لو كان هو السيد لحسن (أ.) بعرض وجيبة كراء شهر دجنبر 2006 بالنسبة للمخبزة، و وجيبة كراء شهر دجنبر 2006 بالنسبة للمحل السكني لكن على أساس سومة كرائية 1000 درهم وأن العارض الذي لم يكن يوما هدفه التماطل أو التقاعس في أداء الواجبات الكرائية المتيسرة للمحليين، وجد نفسه ضحية عملية نصب و تزوير لا زالت أطوارها لم تتضح إلا بالقاء القبض على المشتكى به محمد (ع.) وأنه للإعراب عن حسن نيته و صفاء سجيته قام بواسطة دفاعه باستصدار أمر في إطار ملف المختلفات عدد: 11760/10/2008 يعرض واجبات كراء المحلين عن المدة اللاحقة بحسب التفصيل المضمن في الطلب، و أن المفوض القضائي إبراهيم (ق.) حرر محضرا إخباريا بامتناع السيدة زهور (ع.) بقبض الواجبات الكرائية، حيث تم على إثر ذلك إيداع الواجبات الكرائية المتخلدة بصندوق المحكمة بموجب الوصل رقم 2946 حسب 96559 ملف 11760/2009 مبلغ 81.000,00 درهم لذلك يلتمس العارض أساسا التصريح ببطلان اجراءات تبليغ الانذار الذي يتضمن تنبيها بالاخلاء استنادا الى الاسباب الواردة فيه و المتخذة اجراءاته في شهادة التسليم الصادر عن كاتب المفوض القضائي محمد (ش.) مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية واحتياطيا ايقاف البت في ملف القضية موضوع المقال الاستئنافي الى حين البت القضاء الجنحي في الشكاية عدد 1772 ش 09 المتضمنة للنصب والتزوير وفي المذكرة التعقيبية رد دفع المستأنف عليهن والحكم وفق المقال الاستئنافي

واحتياطيا اجراء بحث في النازلة.

وارفقت المذكرة بصورة من شهادة تبليغ الانذار، صورة من شكاية عدد 1772، صورة من الوكالة محررة في 23/01/2007، صورة وصل.

وبتاريخ 01/07/2010 أمرت المحكمة بإجراء بحث استمعت خلاله للطرفين بحضور نوابهما إذ تشبث المستأنف بان المحل السفلي يكتريه بمبلغ 1000,00 درهم والشقة بمبلغ 1500 درهم.

وصرح السيد خالد (ب.) النائب عن المالكات بمقتضى وكالة عدلية بان المحل السفلي مكرى أيضا بمبلغ 1500 درهم وابتداء من سنة 2003 بدون أي اتفاق كتابي.

وبتاريخ 20-05-2011 أدلى نائب المستأنف عليهم بمذكرة بعد البحث جاء فيها ان المحكمة لما سألت المكري عن السومة الكرائية للمحل التجاري الكائن بالسفلي صرح لها بان السومة محددة في مبلغ 1000 درهم بناء على وصل لسنة 1998، ولما طلبت منه تمكينها من التواصيل التي تحمل مبلغ 1000 درهم عجز عن ذلك الأمر الذي يتأكد معه ان السومة الحقيقية هي 1500 درهم وان المكري لا يريد الإدلاء بالتواصيل للمحكمة حتى لا ينكشف أمره وكما صرح بأنه بتاريخ 22/01/2009 أدى بين يدي المفوض القضائي كراء شهرين، مع ملاحظة ان هذين الشهرين يدخلان في المدة المطلوبة في الإنذار الذي توصل به المكري في 08/02/2007 الأمر الذي يثبت معه ان الأداء كان بعد سنتين يعني خارج الأجل وبذلك يكون التماطل ثابت في حق المكري واخذ يتذرع بالتواصيل المزورة من طرف وكيله بمقتضى وكالة مصادق عليها فهذه معطيات لا تهمنا ولا يمكن ان نواجه بها طبقا لنظرية نسبية العقود، فعقد الوكالة مبرم بينه وبين وكيله لا دخل لأعمال الوكيل في موضوع النازلة وعندما عجز المكري أو بالأصح امتنع عن الإدلاء بالتواصيل التي تحمل مبلغ 1000 درهم اخذ يدعي بأنه أدى ما بذمته لكن برجوع المحكمة إلى التواصيل المدلى بها -على علتها- سيتضح لها انها تتعلق بمحل واحد دون الآخر في حين نحن نطالب بكراء محلين واحد بالسفلي والثاني في الطابق الأول من جهة، كما ان التواصيل محدودة في شهر نونبر 2006 في حين ان الإنذار المؤسس عليه الحكم يتعلق أيضا بالشهور الموالية أي 12/206 و 01/2007 من جهة ثانية، مما يستفاد معه ان المستأنف لم يؤد واجب كراء المدة المطلوبة في الإنذار لا بالسومة التي كان يتمسك بها في المرحلة الابتدائية أي 1000 درهم ولا بالسومة التي أصبح يعترف بها في مذكرته الأخيرة، خاصة وانه يعترف بأنه أدى للمفوض القضائي كراء شهرين وأدلى بوصل الأداء إذن هذا الأداء تم بعد توصله بالإنذار ومروا جل ستة اشهر واستنفاد الإجراءات أمام المحكمة الابتدائية وصدور الحكم وتبليغه وتنفيذه بمعنى انه تم خارج الأجل الممنوح في الإنذار وبذلك يثبت في حقه التماطل الذي يعتبر من الأسباب الخطيرة المخولة لطلب فسخ عقد الكراء بدون أي تعويض.

وبنفس التاريخ أدلى نائب المستأنف الأستاذ بوعبيد بنيعيش بمستنتجات بعد البحث جاء فيها انه استظهر بعقد كراء يربطه بالسيدة زهور (ع.) وليس بالسيدات رجاء (ز.) ومن معها وأكد انه غير مدين لفائدة الطرف المكري بأية واجبات كرائية، وان المدة المطالب بها مؤداة إلى آخر شهر وان المفوض القضائي السيد محمد (ط.) بموجب ملف التنفيذ عدد 6916-2008 الذي كانت تباشر من خلاله المستأنف عليهن تنفيذ الحكم الابتدائي أنجز محاسبة تبين من خلالها ان المستأنف مدين فقط بمبلغ 3000 درهم.

وان المستأنف أدلى خلال المرحلة الاستئنافية من التقاضي بمجموع مذكرات، إذ تم الربط بين فقراتها يتبين للقضاء انه بصدد حالة خاصة، شخص تاجر ملتزم في أداء الواجبات الكرائية، يدير استثمار اصل تجاري يتمتع بسمعة جيدة، يفاجئ ان حكما صدر ضده بالإفراغ بعد اقل من اسبوع على انتهاء اجل الاستئناف، ليتبين له ان الشخص الذي تسلم عنه جميع إجراءات الدعوى بدءا من الإنذار إلى مقال الدعوى شخص زور عنه وكالة، حيث في مثل هذه الحالة يكون القضاء الجنحي ملاذا للضحايا حيث تم فعلا متابعة المسمى مصطفى (ع.) من طرف السيد قاضي التحقيق، وأدلى للمحكمة بمراجع ملف الشكاية ونسخة منها، ثم تقدم بجلسة 10/09/2009 بمذكرة تتضمن طلب الطعن في تبليغ الإنذار وفق ما جاء فيها من أسباب ومسوغات كلها تصب في اتجاه عدم قانونية التبليغ وبطلب إيقاف البث إلى حين انتهاء المسطرة الجنحية تم إحالة محكمة الاستئناف إلى مقتضيات الفصل 38 من ق م ق م الذي يبين زمرة الأشخاص

الذين يبلغ لهم الاستدعاء ويعتبر تسليمهم صحيحا وهم الشخص نفسه أو أقاربه أو خدمه إذا بلغوا في موطنه أو لكل شخص آخر يسكن معه، فأين إذا موقع المسمى مصطفى (ع.) من كل هؤلاء والذي عند البحث معه تبين انه صحافي وان المستأنف الذي قام بإبراء ذمته من جميع الواجبات الكرائية، بادر إلى عرض وإيداع واجبات كرائية لاحقة إلى ما بعد صدور الحكم بموجب وصل رقم 2946 حساب رقم 96559 ملف مختلفات 11760/09 مبلغ 81000 درهم، وذلك إعرابا منه على حسن نيته وبرهانا على عدم تماطله.

وبتاريخ 22/3/2012 أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارها عدد:1640/2012 الذي نقضته محكمة النقض.

وبجلسة 21/5/2015 أدلى نائب المستشار عليهن بمذكرة بعد النقض جاء فيها أن التواصل المدلى بها من طرف المكثري محدودة في شهر نونبر 2006 وتتعلق بمحل واحد والعرض العيني وقع سنة 2009 ولاينفي التماطل ملتمس تأييد الحكم المستأنف .

وبجلسة 23/7/2015 أدلى المستشار بواسطة نائبه ذ/ الفاطمي الرميد بمذكرة مفادها أن العارض معفى من سلوك مسطرة الصلح تقيدا بقرار محكمة النقض لوقوع الأداءومنازعته في مبلغ الكراء بالنسبة للمحل التجاري موضوع العقد الأول المبرم سنة 1984 وادائه الكراء بالنسبة للطلب الاضافي وايداعه جميع الواجبات حسب وصل الايداع رقم 2946 ملتمسا الحكم وفق المقال الاستئنافي .

وحيث إنه بتاريخ 29/10/2015 اصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرار تمهيدي تحت عدد 763 في الملف عدد 1748/8206/2015 و القاضي بإجراء بحث بواسطة المستشار المقرر .

و بتاريخ 16/01/2017 أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء القرار عدد 247 في الملف رقم 1748/8206/2015 و القاضي : في الشكل : قبول الاستئناف و المقال الإضافي و مقال الطعن بالزور الفرعي و المقالين الإصلاحيين و في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء عن كراء المحل بالطابق الأول و الحكم من جديد برفض الطلب و تأييده في الباقي مع تعديله بحصر المبلغ المستحق عن واجب الكراء للمحل السفلي في 45000 درهم و جعل الصائر بالنسبة .

وحيث طعن ورثة الحسن (أ.) في القرار الاستئنافي المذكور بالنقض أمام محكمة النقض.

وحيث انه بتاريخ 22/10/2020 أصدرت محكمة النقض قرارها عدد 446/2 ملف عدد 1419/3/2/2017 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 ثبت صحة ما نعاه الطالبون على القرار المطعون فيه ، ذلك أنه لئن كانت محكمة الإحالة ملزمة بالنقطة القانونية التي بثت فيها محكمة النقض فإن النقض الكلي ينشر الدعوى أمامها من جديد وهو ما يجعلها ملزمة بالجواب على الدفوع المثارة أمامها ، والثابت من وثائق الملف ومستنداته أن الطالبين أثاروا أمام المحكمة أن الإنذار المؤسس عليه طلب الإفراغ بلغ للسيد مصطفى (ع.) الذي يتوفر على وكالة ثبتت زوريتها بمقتضى حكم جنحي صدر بتاريخ 13/3/6 في الملف الجنحي عدد 13/1103 والذي قضى بإدانته من أجل النصب وخيانة الأمانة والزور، وان هناك دعوى معروضة أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء موضوعها بطلان وكالة السيد مصطفى (ع.)، إلا أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تناقش الدفوع المذكورة بعلّة أنها ملزمة بالتقيد بالنقطة القانونية المثارة من طرف محكمة النقض رغم أنه بالرجوع الى قرار محكمة النقض عدد 2/788 المؤرخ في 2014/12/18 في الملف التجاري عدد 2012/2/3/854 يتبين أن محكمة النقض نقضت القرار الاستئنافي موضوع الإحالة بعلّة عدم مناقشته لوثائق الملف المدلى بها لإثبات الأداء وهو ما يتعلق بالوقائع التي تتمتع محكمة الإحالة بتقديرها ولا يرتبط بأي نقطة قانونية بمفهوم الفصل 369 من ق م م ، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت أنه لا موجب لمناقشة الدفوع المتعلقة بالإنذار والوكالة وبطلانها وطلب إيقاف البث بعلّة تقيدها بالنقطة القانونية المثارة من طرف محكمة النقض رغم أن هذه الأخيرة لم تنقض القرار بناء على نقطة قانونية ورغم أن الدفوع المثارة والوثائق المتعلقة بها تم التمسك بها من طرف الطاعنين من خلال مستنتاجاتهم بعد النقض لم تجعل لقرارها أساسا من القانون و جاء بذلك خارقا للمقتضيات المحتج بها مما يعرضه للنقض ."

وحيث صدر القرار الإستئنافي المتعرض عليه بتاريخ 22/11/2022 .

اسباب التعرض

حيث تتمسك المتعرضات ببطان إجراءات تبليغ الإستدعاء لخرق مقتضيات الفصول 37 و 38 و 39 من ق.م.م ، لأن المحكمة عينت قيما في حقهن دون توجيه الإستدعاء بالبريد المضمون ولم تتم الإشارة إلى جواب القيم كما ان تاريخ صدور القرار هو 22/11/2022 في حين ان جواب السلطة كان بتاريخ 14/12/2022 وتوصلت به المحكمة بتاريخ 16/12/2022 ، كما انه لا وجود بالملف لما يفيد جواب النيابة العامة ، مما يجعل القرار باطلا ، وتعييب الحكم أيضا خرق حقوق الدفاع ، لأن المتعرضين استصدروا امرا بإرجاع الحالة قبل تنفيذ القرار الصادر بتاريخ 22/03/2012 بعدما رجعت شواهد التسليم بملاحظة دون احترام شكليات التبليغ وبالرغم من ان الدفاع الذي كان ينوب عنهم سحب نيابته منذ سنة 2007 ، دون اشعارهم وان مصالحهم تضررت بسبب عدم اشعارهن من قبل دفاعهن بسحب نيابته عنهن ، وان القرار المطعون فيه يتسم بفساد التعليل لعدم مناقشته للوثائق ، وبأن واقعة التوصل بالإنداز تحققت لتوفر الوكيل على وكالة عامة صحيحة والتي لم يقم الطرف المطوب بإلغائها، كما ان الوكيل اقر في عدة مناسبات بانه منح الوكالة للسيد مصطفى (ع.) وخاصة الشكاية الجنحية وحاول الطرف المطلوب اقناع المحكمة ان الحكم الجنحي أثبت ان الوكالة مزورة ، في حين أن الإدانة تنصب على خيانة الأمانة لعدم إيداع واجبات الكراء وتسليم تواصيل مزورة ،مما يجعل الإدانة لا تنصب على الوكالة ومادام ان الحكم الجنحي تم تأييده استثنافيا فإنه أصبح حائزا لقوة الشيء المقضي به وهي الوثائق التي لم يتم الإلتفات إليها ، وبأن الحكم المستأنف لم يرتكز على أساس قانوني او واقعي سليم ، لأن الطرف المتعرض عليه سقط حقه في أسباب الإنداز لعدم لجوئه لمسطرة الصلح المنصوص عليها في المادة 27 من ظهير 24/05/1955 داخل أجل 30 يوما من تاريخ توصله بالإنداز وهو ما يجعله في وضع المحتل بدون سند ، وبأن الوكالة تبقى صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية ، وبالنسبة لصفة مصطفى (ع.) في التوصل بالإنداز فإنه تبقى له الصفة في التوصل به لتوفره على وكالة عامة وصحيحة موقعة من طرف مورث المتعرض ضدهم وقت تسلمه الإنداز ، كما انه لا وجود بالملف لما يفيد زورية الوكالة سواء الأولى المؤرخة في 2006 او في 2007 ، والتمس الغاء القرار الإستثنافي الغيابي فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب واعتبار القرار المطعون فيه كأن لم يكن وتحميل المتعرض ضدهم الصائر والحكم بصحة التعرض على القرار الإستثنافي والغائه فيما قضى به من افراغ والحكم بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من تأييد الحكم القاضي بالإفراغ وتحميل المطلوبين الصائر . وأرفق المقال بنسخة طبق الأصل من قراراستثنافي الجنحي عدد 3259/13 في الملف عدد 2875/2601/2013 و صورة حكم جنحي عدد 1103/13 وجواب السلطة وامر استعجالي وشهادة بعدم النقض وبطاقة ملف مدني ونسخة طبق الأصل حكم مدني عدد 5568/17 وصورة من شكاية.

وبتاريخ 26/03/2024 تقدم دفاع المتعرض ضدهم ورثة لحسن (ا.) بمذكرة جوابية جاء فيها ان التعرض يبقى غير مقبول بعدما اصبح القرار الإستثنافي نهائيا بعد انصرام أجل التعرض 10 أيام من تاريخ تبليغ القرار وخرق الفصل 1 من ق.م.م، لأنه سبق للمطلوبين ان تقدموا بطلب إيقاف التنفيذ صدر بشأنه امر برفض الطلب ،كما انهم يقرون بتفويت العقار بتاريخ 22/02/2017 للسيد بسيم (م.) ومالك (ب.)، مما يجعل صفتهم منعدمة ، وان الأصل التجاري لورثة لحسن (ا.) لا يزال قائما ومثقل بحجوزات الحيان (م.) منذ 19/02/2015 وان عقد الكراء لا يفسح بالتفويت الإختياري استنادا للفصل 694 من ق.ل.ع ، وانه صدر امر استعجالي قضى برفض طلب تعرض الغير الخارج عن الخصومة المقدم من قبل شركة ب. ، وان ورثة لحسن (ا.) مارسوا حق التقاضي بحسن نية وان غاية المتعرضات هو المساس بحجية الشيء المقضي به ، وبالنسبة لجدية الطعن في التبليغ فإن المتعرضات يقرن بأنهن لم يعدن يقطنن بالعنوان الكائن بالرقم 24 الزنقة 28 ، تجزئة لكريمات ، الدار البيضاء بعدما انتقلوا من العنوان وتم تعيين قيم في حقهن ، وانه لم يسبق للمتعرضات ان اشعرنهم بعملية بيع الرسمين العقاريين ولم يشرن إلى عنوانهن الحقيقي كما انهن يقرن بأن دفاعهن السابق كان ينوب عنهن في جميع المساطر ، مما يتعين معه رد الدفع المتعلق في الطعن في إجراءات التبليغ وحول زورية الوكالة المعتمدة من قبل المبلغ اليه مصطفى (ع.) ، فإن محمد (ا.) لم يسبق له ان توصل بالإنداز والذي بلغ لمصطفى (ع.) الذي أنجز لفائدته وكالة مزورة بتاريخ 29/01/2007 وثبتت زوريتها بمناسبة الشكاية المودعة في مواجهته وان اليد مصطفى (ع.) صنع الوكالة بتواطؤ تام بينه وبين الكي العقار لحرمان المكتري من اصله التجاري، مما يجعل التوصل غير قائم ، والتمس أساسا عدم قبول التعرض واحتياطيا بعدم قبول الطلب واحتياطيا جدا رفض الطلب وارفقت المذكرة بمقال وعقدي تفويت ومقال التعرض الخارج عن الخصومة وامر استعجالي وصورة من حكم .وصورة لشهادة الملكية للرسم العقاري عدد 96771/49 محررة في 2/2/2024 وصورة لشهادة السجل التجاري عدد 189488 وتاريخ

وبتاريخ 16/04/2024 تقدم دفاع المتعرضين بمذكرة أكد فيها ما ورد بمقال التعرض .

وبتاريخ 07/05/2024 تقدم دفاع المتعرض ضدهم بمذكرة التمس من خلالها الحكم وفق مذكرته السابقة.

وارفقتها بصورة من امر قضائي رقم 1157 في الملف رقم 801/8101/2024 ، كما تقدمت شركة م.ب. بمقال التدخل الإداري في الدعوى مؤدى عنه بتاريخ 19/04/2024 جاء فيه انه بعد صدور قرار محكمة الإستئناف التجارية بعد النقض والإحالة بتاريخ 16/01/2017 فإن المتعرضين قاموا بتفويت المحل الكائن بالطابق الأرضي للسيدتين نسيم (م.) ومالك (ن.) بتاريخ 22/02/2017 على أساس انه خال من أي تحمل وان المالكين الجدد باعوا العقار الكائن بالطابق الأرضي للمتدخل شركة م.ب. بتاريخ 14/11/2020 والذي اكرته لمصطفى (ك.) وان المكترى الجديد أقام نشاطا تجاريا وجعل منه مقرا لشركة تدعى شركة P. وان المحل المتواجد بالطابق الأول تم كذلك بيعه من قبل المتعرضين لفائدة بسيم (م.) وبسيم (م.) وأصبح شقة سكنية ، مما يجعل وضعية العقار قد عرفت تغييرا جذريا يستحيل معها إرجاعه إلى سابق عهده بعدما تمت تجزئته إلى عقارين وان المطالبة بإرجاع الحالة لم تعد ممكنة . والتمس إلغاء القرار الإستئنافي والحكم من جديد برد استئناف المتعرض ضدهم .

وبتاريخ 21/05/2024 تقدمت شركة م.ب. برسالة الإداء بوتائق جاء فيها انه تدعيما لما جاء في كتاباتها السابقة تدلي بالقانون الأساسي للملكية المشتركة وشهادة الملكية وعقدي بيع ونموذج "ج" .

كما تقدم دفاع المتعرض ضدهم بمذكرة جاء فيها انه سبق لشركة م.ب. ان تقدمت بمقال رام إلى إيقاف التنفيذ أمام الرئيس الأول لدى محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء وتم رفضه، مما يجعل دفعها سبق البث فيها كما ان شركة ب. سبق لها ان تقدمت بتاريخ 30/01/2024 بطلب تعرض الغير الخارج عن الخصومة بتاريخ 30/01/2024 في مواجهة الأمر الإستعجالي القاضي بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وصدر بتاريخ 21/02/2024 أمر قضى برفض طلبهم ، وان الأصل التجاري لورثة لحسن (أ.) لا يزال قائما. والتمس صرف النظر عن دفع م.ب. والحكم وفق ما جاء في المستنجات السابقة .

و بجلسة 04/06/2024 تقدم دفاع المتعرضات بملاحظات شفوية اكد من خلالها المذكرات السابقة وادلى بمذكرة المرافعة الشفوية كما تقدم دفاع المتعرض ضدهم بملاحظات شفوية اكد من خلالها مذكراته السابقة ملتصقا رد الطلب ،

وبناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2024/06/25 القاضي باجراء بحث في النازلة.

وبناء على ملتصقات النيابة العامة الرامية الى تطبيق القانون.

وبناء على ما راج في جلسة البحث بتاريخ 05/11/2024 انه حضرت السيدة زهور (ع.) التي أكدت أنها كانت تقطن بعنوانها بالسيبال وأن اخر عنوان كان بالكريمتات وانها تقطن بالسيبال منذ 15 سنة وانها هي التي كانت تقوم بتحرير تواصيل مقابل الأداء وانها كانت تنتقل الى المحل لتسليمه التواصيل وانها عند توجيه اذار موضوع الدعوى لم يسلمها المفوض القضائي اي وكالة وأفادت على ان المكترى مورث الحاضر توقف عن اداء الواجبات الكرائية منذ 2006 بالنسبة للشقة المتواجدة بالطابق الاول وأنه بالنسبة للطابق السفلي توقف عن أداء واجبات كرائه من 01/04/2004 وأنه تم الاتفاق على ان المحل المكروى هو المكان الذي سيتم فيه تسليم الواجبات الكرائية وأفادت الحاضرة ان سبب توقف المكترى عن اداء الواجبات الكرائية هو مطالبة المكترى لها بتسليمها وصولات كرائية تحمل 1000 درهم في مقابل ان يسلمها فقط 1500 درهم وأن هاته الاخيرة رفضت وأفاد المسمى الحسين (أ.) نيابة عن الورثة (احمد (أ.) وفضيلة (أ.) والحسن (أ.) وخلجة (أ.)) بمقتضى وكالة مصححة الامضاء في 24/10/2024 بانه لا علم له بالوكالة المؤرخة في 06/06/2006 المسلمة لمصطفى (ع.) ولا يعرف عنها شيئا وانه لا علم له بأي دعوى مدنية وأن الوثائق يتوفر عليها دفاعه والوكالة العامة المشار اليها في الشكاية من أجل النصب والاحتيايل وخيانة الامانة ونفى معرفته بأي وكالة أفاد الممثل القانوني للشركة السيد مروان

(ع.) ما جاء في مذكرة دفاعه وأكد أنه عند إبرام العقد بخصوص المحليين الأول والسفلي كانا فارغين من أي نشاط تجاري أو أي شاغل وأن ذلك أكده الموثق في عقده وتم ختم البحث.

وبناء على مذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف ورثة الحسن (أ.) بواسطة نائبيهم بجلسة 10/12/2024 جاء فيها أن السيدة زهور (ع.) اكدت خلال جلسة البحث أنها كانت تقطن بالسيال منذ 15 سنة و ان آخر عنوان لها كان بالكريما مضييفة انها هي التي كانت تقوم بتحرير تواصيل الأداء مقابل الأداء و انها كانت تنتقل الى المحل لتسليمه التواصيل و انه عند توجيه الإنذار موضوع الدعوى لم يسلمها المفوض القضائي أي وكالة و ان الهالك المكتري توقف عن أداء الواجبات الكرائية منذ 2006 بالنسبة للشقة المتواجدة بالطابق الأول و انه بالنسبة للشقة المتواجدة بالطابق السفلي توقف عن أداء واجبه كرائه منذ 2004/04/01 مضييفة انها سلمت توكيلا لصهرها من اجل القيام محلها لتسلم واجبات الكراء و انها كانت تسلم تواصيل الكراء شخصيا للكري مباشره او من احد ابناه و كان التسليم يتم في اول شهر و انه تم الاتفاق على ان المحل المكري هو المكان الذي سيتم فيه تسليم الواجبات الكرائية وفي اطار نفس جلسة البحث و بعد عرض الوكالات العامة المؤرخة في 2007/10/23 و 2007/11/23 و 2008/05/19 على السيد الحسين (أ.) اكد هذا الأخير انها كلها مزورة و انها غير صادرة عن المورث الهالك الحسن (أ.) مضييفا انه لا علم له بالوكالة المؤرخة في 2006/06/06 المسلمة لمصطفى (ع.) و لا يعرف عنها شيئا مؤكدا نفي معرفته بأي وكالة ممنوحة لهذا الأخير ومن هذا المنطلق و مما راج بجلسة البحث فان العارضين يؤكدون ان المتوصل بالانذار بالاداء الموجه بناء على السيدة رجاء (ز.) و من معها هو السيد مصطفى (ع.) الذي لم تكن له الصفة و الصلاحية في التبليغ و انه قام بتزوير وكالة عامة ووضع تأشيرة مصادق عليها من قبل الموظف المكلف بتصحيح الامضاءات وتم تقديم شكاية انتهت بادانته من اجل التزوير وان متابعة السيدة مصطفى (ع.) و ادانته من اجل خيانة الأمانة والتزوير يثبت كون هذا الأخير هو الذي تعمد الى تزوير وكالة عامة ووضع تأشيرة المصادقة عليها بتاريخ يناير 2007 و تسلم بها الإنذار بتاريخ 2007/02/08 أي فقط بمرور حوالي 10 أيام على انشاء الوكالة مما يؤكد انه من وراء التزوير مشروع اجرامي للاضرار آنذاك بالسيد لحسن (أ.) مورث العارضين و حرمانه من اصله التجاري وأنه يتضح من ملف التبليغ سوف ان تاريخ تحرير الإنذار الموجه لمورث العارضين بناء على طلب السيدة رجاء (ز.) و من معها أي 2007/01/29 يصادف تاريخ انجاز الوكالة المزورة من لدن مصطفى (ع.) وان السيدة زهور (ع.) عند الاستماع اليها في جلسة ابحاث اكدت بدورها انها كانت تتسلم الواجبات الكرائية من لدن مورث العارضين و انه بعد ذلك عملت الى توكيل صهرها من اجل القيام محلها بتسلم الواجبات الكرائية دون الادلاء بدورها ما يثبت ذلك حتى تكون المحكمة على بينة من تاريخ انجاز هذه الوكالة ثم هل هي قائمة بالأساس ام لا او ان الامر لن يعدو أن يكون سوى محاولة تضليلية نتيجة علمها المسبق بالانذار اللاقانوني المبني على تبليغ قائم على وكالة مزورة منسوب تبليغه لمورث العارضين وان الإنذار بلغ لشخص غير عن عقد الكراء وان ادعائه تمثيلية العارض بموجب وكالة هو امر مزور وثبت زورته بمقتضى حكم قضى بإدانة السيد مصطفى (ع.) من اجل الزور واستعماله تم تاييده استئنافيا وانه بالاطلاع على شهادة التسليم يلاحظ ان الإنذار بلغ بواسطة كاتب المفوض القضائي يسمى محمد (ش.) الذي أشار انه بلغ الطي الى مصطفى (ع.) ممثل المعني بالامر الحسن (أ.) بوكالة حسب تصريحه دونما إشارة في طابعه الى اسم المفوض القضائي الذي يعمل تحت اشرافه و الحال ان كاتب المفوض القضائي حتى ان كان معرفا بهذا الأخير ليس له وحده صلاحية تبليغ انذار يتضمن تنبيها بالاخلاء لعل عدم الأداء ناهيك على ان شهادة التسليم و التي هي وحدها تعتمد في مراقبة صحة التبليغ يجب ان تكون في هذه الحالة تحت طائلة البطلان بصريح المادة 44 من القانون رقم 81-03 بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين وبمراجعة شهادة التسليم المضمنة في الملف كاشهاد على تبليغ الإنذار يلاحظ انها جاءت خرقا للمادة 44 من قانون 81-03 كونها مبلغة من طرف كاتب المفوض القضائي وعدم الإشارة او التعريف بهذا الأخير و انها غير مؤشرة و غير موقعة من المفوض القضائي الذي يعمل الكاتب تحت اشرافه ومسؤوليته وهذا ما سبق ان عاينه قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 2020/10/22 تحت عدد 2/446 في الملف عدد 2017/2/3/1419 و القاضي بنقض القرار المطعون فيه وان محكمة الإحالة ملزمة بالتقييد بالنقط القانونية التي تبت فيها محكمة النقض وفق مقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 369 من ق م م و عدم البت بما يخالف تلك النقطة وان قرار محكمة النقض نقض القرار المذكور جزئيا فيما قضى به من تاييد الحكم المستأنف بخصوص طلب الافراغ وانه بعد إحالة الملف على محكمة الاستئناف التجارية في اطار الملف عدد 2021/8206/1735 استدعت هذه الأخيرة جميع اطراف النازلة و ثبت لمحكمة الاستئناف التجارية بعد الاطلاع على وثائق الملف ان الوكالة المعتمدة من طرف المبلغ اليه السيد مصطفى (ع.) المؤرخة في 2007/01/29 هي وكالة مزورة و ثبت زوريتها

بمناسبة الشكاية المقدمة في مواجهته من قبل المستأنف لحسن (أ.) قيد حياته بتاريخ 2009/02/12 تحت عدد 1172 ش 09 من أجل النسب والاحتيال و خيانة الأمانة والزور و استعماله له والتي ادين بموجبها المشتكى به بمقتضى الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية الزجرية بالدار البيضاء بتاريخ 2013/03/06 الملف الجنحي التلبسي عدد 2013/1103 الذي قضى بادانته بما نسب اليه ب 10 اشهر حبسا نافذا وغرامة نافذة قدرها 5.000 درهم مع الصائر والاجبار في الأدنى و في الدعوى المدنية بادانته لفائدة المطالب بالحق المدني تعويضا قدره 250.000 درهم و المؤيد استئنافيا بتاريخ 2013/06/11 الملف عدد 2013/8601/2875 و الذي اكتسب حجية الامر المقضي به بمقتضى شهادة بعدم الطعن بالنقض و عليه فانه و ما دام ان المسمى مصطفى (ع.) هو من بلغ بالانذار موضوع الدعوى بتاريخ 2007/02/08 والذي ثبت ان الوكالة التي اعتمد عليها هي وكالة مزورة وفق ما تم بسطه أعلاه فان توصله بالانذار نيابة عن المكترى غير صحيحا وغير قائما و لا ينتج اثره في مواجهة هذا الأخير و ان الحكم الابتدائي لما لم يعتبر ذلك وقضى بالمصادقة على الإنذار و الافراغ من العين المكراة يكون قد جانب الصواب ويتعين الغاؤه فيما قضى به من الافراغ وان العارضين يدلون بصورة مطابقة للاصل من شهادة صادرة عن رئيس مجلس مقاطعة سيدي البرنوصي بتاريخ 2024/11/20 مسلمة للسادة ورثة الحسن (أ.) يشهد من خلالها رئيس المقاطعة انه بعد البحث بسجلات تصحيح الامضاءات لمكتب تصحيح الامضاءات المركزي التابع لمقاطعة سيدي البرنوصي لسنة 2007 بشأن تصحيح امضاء وثيقة تتعلق بوكالة عامة من طرف السيد الحسن (أ.) وطنيته رقم ب 396765 لم نجد هذا الاسم مضمن في هذا الرقم وانما يخص اشخاص آخرين وبثبوت ذلك يتضح بما لا يدع أي مجال للشك ان الوكالة المعتمدة في تبليغ السيد مصطفى (ع.) بالانذار أي الصادرة بتاريخ 2007/01/29 موضوع الدعوى بتاريخ 2007/02/08 بناء على طلب السيدة (ز.) و من معها هي وكالة مزورة و زوريتها اصبح ثابت بوثيقة رسمية صادرة عن مؤسسة حكومية ومن كل ذلك يتضح ان غاية المدعيات من التعرض وكذا غاية شركة م.ب. كمتدخلة اراديا في الدعوى هو المساس بحجية الشيء المقضي به ليس الا وفيما عدا ذلك و بخصوص الممثل القانوني للشركة فقد اكتفى في تصريحاته خلال جلسة البحث الزعم انه عند ابرام العقد بخصوص المحليين الأول و السفلي كان فارغين من أي نشاط تجاري او أي شاغل و ان ذلك أكده الموثق في عقده وجوابا عن ذلك فتكفي الإشارة هنا ان العبرة بان المحل التجاري كان ما زال النزاع معروضا بشأنه على محكمة النقض ثم محكمة الاستئناف التجارية بناء على الدعاوى المقدمة من طرف ورثة لحسن (أ.) الذين ظلوا دوما و منذ تاريخ افراغهم يتمسكون باصلهم التجاري الذي تم افراغ مورثهم منه بطرق غير قانونية وان المفرط أولى بالخسارة ذلك بان عدم سؤال و استفسار الشركة عن مآل النزاع القضائي بشأن المحليين التجاريين للعارضين يتحملون مسؤوليته الى جانب الموثق الذي ابرم عقد البيع دون التأكد من مآل الأصل التجاري الذي لا زال مقيدا لحد تاريخ يومه باسم مخبزة وحلويات الناظور بالعنوان موضوع النزاع الحالي و باسم مورث العارضين السيد لحسن (أ.) وفق ما يتضح ذلك من السجل التجاري الحديث العهد الذي سبق ان تم الادلاء به ضمن مذكرة العارضين السابقة هذا مع الإشارة هنا انه سبق لشركة م.ب. ان تقدمت بمقال رام الى إيقاف تنفيذ الامر الاستعجالي عدد 5919 الصادر عن قاضي المستعجلات لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2023/11/8 في الملف عدد 2023/8101/5821 القاضي بارجاع الحالة الى ما كانت عليه و صدر بشأنه قرار استئنافي رقم 2511 بتاريخ 2024/05/09 في الملف رقم 2024/8110/135 قضى برفض الطلب لذلك يلتمس العارضين الخمن وفق ما جاء في مستنتجاتهم السابقة وذلك بتأييد القرار الاستئنافي الغيابي عدد 5199 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/11/22 في الملف عدد 2021/8206/1735 فيما قضى به من الغاء الحكم فيما قضى به من افراغ و الحكم من جديد برفض الطلب.

وارفقت المذكرة بصورة حكم قاضي بادانة السيد مصطفى (ع.)، صورة من قرار استئنافي مؤيد له، صورة انذار، صورة من شهادة التسليم، صورة قرار محكمة النقض، صورة قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء، شهادة صادرة عن رئيس مجلس مقاطعة سيدي البرنوصي بتاريخ 20/11/2024، صورة من قرار استئنافي.

وبناء على مذكرة ختامية المدلى بها من طرف ورثة الحسن (أ.) بواسطة نائبيهم بجلسة 17/12/2024 جاء فيها انه تدعيما لمذكرتهم بعد البحث السابقة يدلون بصورة من امر استعجالي صادر في اطار دعوى سابقة رامية الى تعرض الغير الخارج عن الخصومة سبق ان اقامتها شركة م.ب. و صدر بشأنها أمر عن القاضي الاستعجالي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 2981 بتاريخ 20/05/2024 في الملف رقم 2604/8101/2024 قضى برفضها وان المحكمة عاينت عن صواب مدى عدم ارتكاز التعرض المقدم من طرف شركة م.ب. استنادا على وجود عقد كراء قائم وثابت ومتواصل بخصوص المحل التجاري موضوع النزاع لذلك يلتمس العارضين الحكم وفق

وبناء على مذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبيهم بجلسة 17/12/2024 جاء فيها ان الطرف المتعرض ضده لازال يحاول جاهدا خلط الاوراق وقلب الحقائق وذلك لادلائه بوثيقة لا علاقة لها لا بموضوع نازلة الحال ولا بالوكالة المؤرخة في 23/01/2007 وانه بالاطلاع على الوكالة المزعوم زوريتها من طرف المتعرض ضدهم فهي مؤرخة في 23/07/2007 ومصادق على صحة امضائها بتاريخ 29/01/2007 بمقاطعة سيدي البرنوصي عن الرئيس وبتفويض منه (a.bentaher). تحت عدد 9/906 وباجراء مقارنة بين ما ورد بالرسالة الجوابية لرئيس مقاطعة سيدي البرنوصي والوكالة المؤرخة في 23/01/2007 يتضح ان الرسالة ورد بها ان الرقم المشار اليه في الطلب وهو عدد 91/312 لسنة 2007 في حين ان الرقم المضمن بالوكالة المذكورة هو 9/906 مصادق عليها بتاريخ 29/01/2007 وبالتالي فان الطرف المتعرض ضده تقدم بطلب يخص رقم المصادقة تحت عدد 91/312 لسنة 2007 وهذا الرقم لا علاقة له بنازلة الحال ومن جهة ثانية ان الطرف المتعرض ضده ادلى فقط بمجرد صورة من الحكم الجنحي والقرار الاستئنافي المؤيد له واللذان سبق للجهة العارضة ان تقدمت بهما وبالتالي فهي تؤكد ما جاء بمقال تعرضها ومذكراتها السابقة من دفع وملتزمات مضيضة ان الحكم الجنحي المتمسك به لا يتعلق بادانة المسمى مصطفى (ع.) من اجل تزوير وكالة بل ينصب على خيانة الامانة لعدم ايداع الكراء من طرف الوكيل المسمى مصطفى (ع.) وتسليم الموكل الحسن (ا.) وصل ايداع مزور ومن جهة ثالثة ان الانذار المدلى بها لا يخص نازلة الحال بل هو انذار من اجل الافراغ لاحداث تغييرات بالمحل المكترى كما ان الطرف العارض ادلى خلال المرحلة الابتدائية بجلسة 03/01/2008 في الملف التجاري عدد 12470/2007 بطلب ارفاق وثائق يتضمن ملف التبليغ برمته والذي يتضمن محضر التبليغ يشهد فيه المفوض القضائي السيد محمد (ط.) بانه انتقل الى عنوان المحل المتنازع فيه ووجد المسمى مصطفى (ع.) الذي ادلى بكونه يتوب عن المبلغ له بواسطة وكالة وتم تبليغه بالانذار ووقع على شهادة التسليم مما يتعين استبعاد مزاعم المتعرض ضده لكون التبليغ من طرف المفوض القضائي صحيحا وسبق للمحكمة ان قضت بصحته وفي التعقيب على البحث أن محضر جلسة البحث تسرب إليه خطأ مادي تمثل في تاريخ الوكالة الثانية المشار اليها بالمحضر بحيث ضمن كاتب الضبط بتاريخ 2007/11/23 ، في حين أن التاريخ الصحيح والمضمن بالوكالة الملفة بالملف هو 2007/01/23 وليس كما ورد في المحضر وانه بالاطلاع على تصريحات الطرف المتعرض ضده يتضح بأن هذا الأخير يتناقض بين تصريحاته المضمنة بمذكراته وبمقالاته وبمحاضر جلسات البحث السابقة، وبين ما جاء بتصريحاته المضمنة بمحضر جلسة البحث فيبالنسبة للوكالة المؤرخة في 2008/05/19 وكما تمت الإشارة إلى ذلك بمرافعة العارضات الشفوية فإنه تم الإدلاء بهاته الوكالة من طرف دفاع الطرف المتعرض ضده الأستاذ بنعيش بجلسة 2010/02/18 في الملف الإستئنافي عدد 08/5806 أمام محكمة الإستئناف قبل النقض وبتفحص الوكالة المشار إلى رقم المصادقة على صحة إمضائها تحت عدد A/6322 فهي نفس الوكالة المؤرخة في 2008/05/19 وبالنسبة للوكالة المؤرخة في 2007/10/23 فإن الطرف العارض وهو يقوم بتصوير محضر جلسة البحث فوجئ بوجود وكالة أصلية مؤرخة في 2007/10/23 وبالنسبة للوكالة المؤرخة في 2007/01/23، تم الادلاء بها من طرف دفاع الطرف المتعرض ضده الأستاذ بنعيش مرفقة بنفس الرسالة المشار إليها أعلاه مع الشكاية وبقية الوثائق المشار إليها بالرسالة المذكورة وتم الادلاء بها كذلك من طرف دفاع العارضات بملف تبليغ الإنذار التي تفيد صفة المبلغ بالإنذار وفيما يخص الوكالة المؤرخة في 2006/06/06 صرح الطرف المتعرض ضده بجلسة البحث بأنه لا يعرف شيئا عن هاته الوكالة وان ما صرح به يتناقض مع ما ورد بشكايته المرفقة بنفس الرسالة المدلى بها من طرف دفاعه الأستاذ بنعيش والمشار إليها أعلاه، بحيث سطر بالصفحة الأولى من الشكاية ما يلي: ((وحيث إن المشتكي السيد الحسن (أ.) سلم للمشتكى به وكالة عامة محررة بتاريخ 2006/06/06 ومصادق عليها ب 2006/06/07، ومن ثم سلم المشتكى للمشتكى به مبالغ وصلت الى حد 300.000,00 درهم تتعلق بواجبات الكراء (...)) كما سبق لنفس الوكيل عن الطرف المتعرض ضده بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2016/05/02 في الملف عدد 2015/8206/1748، بعد النقض والإحالة، حيث جاء..... وبالرجوع إلى محضر جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2011/04/07، في الملف الإستئنافي قبل النقض عدد 2008/15/5806 بحيث حضر مورث المتعرض ضدهم شخصا ولم يشر قط إلى مسألة الوكالة أو تزويرها أو غيره من المزاعم وفيما يخص الدعوى المدنية صرح المتعرض ضده بجلسة البحث بأنه لا علم له بأي دعوى مدنية في حين سبق لدفاعه وطيلة مراحل الدعوى وأن آثار دفوعا تتعلق بكونه تقدم بدعوى بطلان الوكالة وان الدعوى المدنية صدر فيها حكم قضى بعدم قبول الطلب لعدم إدلاء مورثهم بما يفيد زورية الوكالة المراد إبطالها بالرغم من أنه سبق وأن أدلى للمحكمة المدنية بنسخة

من الحكم القاضي بالإدانة وعليه وكما سبق الإشارة إلى ذلك بمقال التعرض وبالمذكرات السابقة للعارضات وكما ورد بالمرافعة الشفوية فإن الطرف المتعرض ضده يتناقض في أقواله وحججه وما دام أن الطرف المتعرض ضده في شخص المسمى الحسين (أ.) الذي صرح خلال جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2016/05/02 في الملف عدد 2015/8206/1748، المشار إليه أعلاه بأن والده أنجز وكالة للمسمى مصطفى (ع.) وذلك قصد أداء الكراء لفائدة الجهة المستأنفة عليها إلا أنه لم ينفذ التزامه وما دام أن مورث المتعرض ضدهم سطر بشكايته بالصفحتين 1 و2، "بأنه سلم للمشتكى به وكالة عامة محررة بتاريخ 2006/06/06 ومصادق عليها ب 2006/06/07، ومن ثم سلم المشتكى للمشتكى به مبالغ وصلت الى حد 300.000,00 درهم تتعلق بواجبات الكراء وأن مالكي العقار الذي توجد به المخبزة بعثوا له بإنذار من أجل أداء الواجبات الكرائية تسلمه المشتكى به بمقتضى الوكالة الممنوحة له من طرف المشتكى ولم يباشر مسطرة الصلح ولم يعرض المبالغ التي سلمها له المشتكى ولم يدعها بصندوق المحكمة فصدر حكم على العارض بالأداء والافراغ وما دام أن الطرف المتعرض صرح بأنه انجز وكالة في سنة 2006 كما صرح بأن المشتكى به تسلم إنذارا ولم يبادر الى مسطرة الصلح وإيداع المبالغ وأنه زور وصولات الإيداع بالمحكمة يتضح بأن الحسن (أ.) زعم بأن الوكالة بالمؤرخة في 2007/01/23 والمصادق على صحة إمضائها بتاريخ 2007/01/29 إلا بعد صدور الحكم القاضي بإفراغه من المحل المتنازع فيه وما دام أن مورث المتعرض ضدهم لم يدل قط، بالوكالة التي يزعم أنه أنجزها بتاريخ 2006/06/06 وأن زعمه يكون الوكالة المؤرخة في 2007/01/23، والمصادق على صحة إمضائها بتاريخ 2007/01/29 مزورة وقيامه بإنجاز وكالتين مؤرختين على التوالي في 2007/10/23 وفي 2008/05/19 ودسهما بالملف كان غايته من ذلك خلط الأوراق وقلب الحقائق والتمويه ليس إلا وهو ما تأتى له طيلة هاته السنوات من التقاضي بسوء نية لمدة 17 سنة وصرحت وكلية العارضات بجلسة البحث أنها كانت تقطن سنة 2021 بالسيال، وآخر عنوان لها بالكريمات وكانت تقوم بتحرير تواصل م قابل الأداء وأنها كانت تنتقل إلى المحل لتسليمه التواصل وأجابت بأنها عند توجيه إنذار موضوع الدعوى لم يسلمها المفوض القضائي أية وكالة وأنها كانت تسلم تواصل الكراء شخصيا للكاري مباشرة أو من أحد أبنائه وكان التسليم يتم من أول الشهر وأنه تم الاتفاق على أن المحل المكري هو المكان الذي سيتم فيه تسليم الواجبات الكرائية وبأنها عند توجيه إنذار موضوع الدعوى لم يسلمها المفوض القضائي أية وكالة وتوقف عن أداء واجبات الكراء منذ 2006 عن الشقة المتواجدة بالطابق الأول، ومنذ 2004 الطابق السفلي، وأن سبب توقف المكثري عن الأداء هو مطالبته لها بتحرير وصل الكراء يتضمن سومة كرائية محددة في 1000 درهم ويسلمها مبلغ 1500 درهم فرفضت وان وكلية العارضات كانت تنتقل الى المحل المتنازع فيه (المخبزة)، لتتسلم الواجبات الكرائية من المسمى قيد حياته الحسن (أ.) شخصيا أو من أحد أبنائه ثم تسلمه وصل الكراء وانها لا تعرف المسمى مصطفى (ع.) ولم يسبق لها التعامل معه وبعد إحجام المتعرض ضده عن أداء واجبات الكراء ولظروفها الصحية كلفت صهرها فقط لتعيين محام للنيابة عن بناتها العارضات في سلوك المساطر القانونية قصد أداء الواجبات الكرائية مما يتضح أن الطرف المتعرض ضده يتقاضى بسوء نية بحيث صرح انه أنجز وكالة للمسمى مصطفى (ع.) سنة 2006 ثم زعم بزورية الوكالة المؤرخة في 2007/01/23 وإن كان الطرف المتعرض ضده يزعم يكون المسمى مصطفى (ع.) قام بتزوير الوكالة ووضع تأشيرة المصادقة على التوقيع من قبل الموظف المكلف بتصحيح الامضاءات ترى لماذا لم يتقدم الحسن (أ.) او ورثته من بعده وإلى غاية يومه، بشكاية من أجل التزوير والمشاركة في مواجهة كل من المسمى مصطفى (ع.) والموظف الذي صادق على صحة توقيع بالوكالة أضف إلى ذلك أن الطرف المتعرض ضده كان يتحدث في السابق عن زورية الوكالة المؤرخة في 2007/01/23، في حين انه بعد أن عرضت عليه المحكمة بجلسة البحث الوكالات الثلاث صرح بأنها كلها مزورة في حين هو من أدلى بها ولم يسبق له الطعن فيها أو الإشارة الى تلك الوكالات في مقالاته ومذكراته إما لأنه لم ينتبه لكثرة الوكالات المنجزة وإما انه دسها في الملف عمدا وتعمد عدم الاشارة اليها ولتوارخها لغاية في نفسه مما يتضح جليا بأن عدم إدلاء الطرف المتعرض ضده بالوكالة المؤرخة في 2006 ثم قيامه بحك هذا السيناريو، وذلك بتحرير عدة وكالات لنفس الشخص ودسها في الملف، فقط من أجل الطعن في تبليغ الإنذار الذي استند عليه الحكم القاضي بالافراغ وذلك قصد إلغائه وهو ما تأتى لهم بل قام باستصدار قرار عن القضاء الاستعجالي لإرجاع الحالة الى ما كانت عليه وفي غيبة العارضات وأن قيام الطرف المتعرض ضده بواسطة دفاعه الأستاذ بنعيش بالإدلاء بالوكالة دون الإشارة الى تاريخها وتمت الاشارة بالرسالة إلى الوكالة المؤرخة في 2007/01/23 وتم ذكر رقم المصادقة على توقيع الوكالة تحت A/6322 دون الإشارة إلى تاريخها وهو رقم يخص الوكالة المؤرخة في 2008/05/19 وأنه لم يسبق للطرف المتعرض ضده وأن أشار بمذكراته ومقالاته الى الوكالتين المؤرختين في 2007/10/23، و 2008/05/19 ولم يسبق له الطعن فيهما وإنما اكتفى بدسهما بالملف وان الطرف المتعرض ضده يتناقض في تصريحاته وأن من

تناقضت أقواله بطلت حججه وان الغاية من الإنذار قد تحققت ما دام قد تم التوصل به قانونيا، لأن السيد مصطفى (ع.) كان يتوفر وقت تسلمه الإنذار على وكالة عامة صحيحة وموقعة من طرف الحسن (أ.). هذا التوقيع المصحح الامضاء لدى السلطات المختصة وما دام أنه لا يوجد بالملف ما يفيد إلغاء الوكالة سواء الأولى المؤرخة في سنة 2006 أو الثانية المؤرخة في سنة 2007، والمزعوم أنها مزورة وتبعا لذلك أن تصرفات الوكيل تلزم طبعاً الموكل أي الطاعن الذي أجاز له أن ينوب عنه وأن المتعرض ضده لم يستطع إثبات كونه أشعر وكيله بالتوقف عن النيابة عنه وبإلغائه الوكالة برسالة مضمونة الوصول أو بواسطة إشعار عن طريق مفوض قضائي وان الحكم الجنحي المتمسك، لا يتعلق بإدانة المسمى مصطفى (ع.) من أجل تزوير وكالة بل ينصب على خيانة الأمانة لعدم إيداع الكراء من طرف الوكيل وتسليم موكله الحسن (أ.) وصل إيداع مزور (وصل المحكمة) وان تلك الجنح لا علاقة لها بالعارضات ولا بملف النازلة وما دام أن الدعوى المدنية موضوع بطلان وكالة صدر فيها حكم بتاريخ 2017/12/13 في الملف عدد 2016/1201/3304 تحت عدد 17/5568 قضى بعدم قبول طلب بطلان الوكالة لعدم إداء الحسن (أ.) بالحجج المعززة للطلب وما يفيد زورية الوكالة المراد إبطالها وبالتالي فإنه لا يمكن التذرع بكون الوكالة التي تسلم بمقتضاها الوكيل الإنذار مزورة وعليه فإن التبليغ صحيح ومنهج لآثاره ويتعين استبعاد جميع مزاعم الطرف المتعرض ضده لعدم صدقيتها، ولعدم ارتكازها على أي أساس قانوني وواقعي سليم، لذلك يلتمس العارضين التصريح باستبعاد جميع مزاعم وتصريحات الطرف المتعرض ضده بمذكرته بعد البحث، وبجلسة البحث، ولتناقضها، ولعدم صدقيتها، ولعدم ارتكازها على أي أساس قانوني وواقعي والتصريح باستبعاد الرسالة الجوابية الصادرة عن رئيس مقاطعة البرنوصي، لكونها لا تخص لا نازلة الحال ولا الوكالة المؤرخة في 2007/01/23 مع الحكم وفق ما جاء بمقال الطعن بالتعرض للعارضات ومذكراتهم السابقة والمرافعة الشفوية من ملتمسات.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 17/12/2024 حضر دفاع الطرفين فتقرر اعتباره جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 31/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت الجهة المتعرضة ببطلان إجراءات تبليغ الاستدعاء الوارد في القرار المطعون فيه خلافا على مقتضيات الفصل 39 من ق م م واعتبرت أن المحكمة قامت بتعيين قيم في حقها دون ان تقرر المحكمة إعادة استدعائها بالبريد المضمون واستندت في ذلك على الملاحظة الواردة في شهادة التسليم التي تفيد بان الجهة المعنية بالامر قد انتقلت من العنوان ، فضلا عن أن دفاع الجهة الطاعنة قدم طلبا بسحب نيابته دون ارفاقه بما يفيد اشعارها بطلب السحب لكن وحيث انه بالرجوع إلى وثائق الملف يتبين انه بعد إحالة القضية على محكمة الاستئناف بناء على قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 22/10/2020 تحت عدد 2/446 في الملف عدد 2017/1419/23 وخلال المرحلة الاستئنافية تم استدعاء الجهة المستأنف عليها (الجهة المتعرضة حاليا ) في عنوان سابق لها وارد بالملف بناء على "المقال الإصلاحي بمواصلة الدعوى" المدلى به من طرف السادة ورثة الحسن (أ.) خلال جلسة 26/12/2016 والكائن بتجزئة الكريمات الرقم 24 الزنقة 28 الدار البيضاء والذي أرجع بتاريخ 14/7/2021 بملاحظة تفيد " انه حسب تصريح سكان الجوار القاطنين في العنوان المذكور فان المعنيين بالامر انتقلوا من هذا العنوان "وليس بملاحظة "تعذر العثور على أي احد في العنوان " ، وعلى ضوء هذه الملاحظة، قررت المحكمة تعيين قيم في حق الجهة المستأنف عليها، مما يجعل إجراءات التبليغ أثناء جريان المسطرة صحيحة ، وتمت وفقا للشكل المطلوب قانونا طبقا للفقرة 7 من الفصل 39 من ق.م.م التي تنص " ....تعيين المحكمة في الأحوال التي يكون فيها موطن او محل إقامة الطرف غير معروف عونا من كتابة الضبط بصفته قيما يبلغ اليه الاستدعاء .. " مما يبقى ماتمسكت به الجهة المتعرضة بهذا الخصوص غير مرتكز على أساس ،أما ما تمسكت به الجهة المستأنف عليها بشأن عدم إشعارها من طرف دفاعها بسحب النيابة فهي أمور تندرج ضمن نطاق العلاقة المهنية بين المحامي وموكليه، والتي تخضع لأحكام قانونية خاصة ،وبغض النظر عن ذلك فإنه ثابت من وثائق الملف وبالخصوص الملف عدد 1735/8206/2021 أن الدفاع المعني قد أدلى بطلب سحب نيابته مؤرخ في 7/9/2021 وقد أوضح في هذا الطلب أنه نظرا لعدم تمكنه من التواصل مع المستأنف عليهم، ولأن المسطرة الجديدة تتطلب توكيلا جديدا اضطر إلى سحب نيابته عنهم، ملتمسا استدعاءهم شخصا كما أرفق هذا الطلب ببيئته بريدية تحمل الرقم المرجعي RR002707493MA ورسالة استدعاء مؤرخة في 16/6/2021، موجهة إلى المستأنف عليهم (الجهة المتعرضة في نازلة الحال)، يدعوهم فيها إلى ربط الاتصال

به بسبب وجود مسطرة جديدة متعلقة بقضية المكثري لحسن (أ). وبالتالي، فإن ما أثير بهذا الشأن من طرف الجهة المتعرضة لا يؤثر على سلامة الإجراءات القانونية التي تمت خلال المرحلة الاستئنافية.

وحيث إن إجراءات التبليغ تمت وفقا للقانون مما لا يمس بحق الطاعنة في الدفاع أمام القضاء وبالتالي فإن الطعن المقدم بشأن خرق حقوق الدفاع يفتقر إلى الأساس هذا من جهة، ومن جهة ثانية فإن التعرض على القرار الاستئنافية يمنح الحق لكل طرف التقدم بأوجه دفاعه و تعزيزها بالمستندات المؤيدة لها، مما يؤدي إلى إعادة فتح باب المنازعة و إعادة مناقشة النزاع بشكل شامل ومنح الطرفين فرصة جديدة لتقديم دفوعهم ومستنداتهم.

وحيث دفع المتعرض ضدهم بخرق طلب التعرض للفصل 1 من م ق م م بدعوى أن الجهة المتعرضة اقرت من خلال طلب إيقاف التنفيذ المقدم من طرفها امام محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء موضوع الملف عدد 50/8110/2024 بانها قامت بتفويت العقارين موضوع الرسم العقاري عدد 96771/49 والرسم العقاري عدد 96772/49 منذ تاريخ 22/02/2017 مما يجعل علاقتها بهذين الرسمين وكذا بالاصل التجاري منعدمة وأن صفتها ومصحتها منذ تاريخ التفويت لم تعد قائمة لكن وحيث ان الدفع بانعدام الصفة بسبب التفويت، في هذه المرحلة غير مؤثر لان الحكم موضوع الطعن قد صدر بناء على صفة صحيحة للجهة المتعرضة وقت رفع الدعوى ووقت صدور الحكم محل الطعن وخلال فترة التقاضي علما ان الصفة في التقاضي يتم تقييمها وفقا للفصل 1 من قانون المسطرة المدنية عند تقديم الدعوى وبالتالي فإن الصفة القانونية للجهة المتعرضة لتقديم الطعن بالتعرض تظل قائمة.

وحيث ان القرار الاستئنافية موضوع التعرض الحالي هو القرار رقم 5199 بتاريخ 22/11/2022 في الملف رقم 1735/8206/2021 وهو القرار الصادر بناء على قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 22/10/2020 تحت عدد 2/446 في الملف عدد 2/3/1419/2017 الذي قضى بنقض القرار الاستئنافية جزئيا عدد 247 الصادر بتاريخ 16/1/2017 عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء في الملف عدد 1748/8206/2015 .

وحيث قضت محكمة النقض في قرارها عدد 2/446 المشار اليه أعلاه بنقض القرار عدد 247 جزئيا فيما قضى به من تاييد الحكم المستأنف بخصوص طلب الافراغ وذلك بعلّة "... والمحكمة مصدررة القرار المطعون فيه لما اعتبرت انه لا موجب لمناقشة الدفوع المتعلقة بالانذار والوكالة وطلبتها وطلب إيقاف البت بعلّة تقيدها بالنقطة القانونية المثارة من طرف محكمة النقض رغم ان هذه الأخيرة لم تنقض القرار بناء على نقطة قانونية ورغم ان الدفوع المثارة والوثائق المتعلقة بها تم التمسك بها من طرف الطاعنين من خلال مستنتاجاتهم بعد النقض لم تجعل لقرارها أساسا من القانون وجاء بذلك خارقا للمقتضيات المحتج بها مما يعرضه للنقض...".

وحيث تمسكت الجهة المتعرضة بكون واقعة التوصل بالانذار قد تحققت لتوفر الوكيل على وكالة عامة وصحيحة وان الإدانة المشار اليها في الحكم الجنحي المؤيد استئنافية حسب الملف الجنحي الاستئنافية عدد 2875/2601/2013 لا تتعلق بتزوير الوكالة موضوع الدعوى ومن جهة أخرى تمسكت الجهة المتعرضة بعدم سلوك الطرف المتعرض ضده مسطرة الصلح المنصوص عليها في مقتضيات الفصل 27 من ظهير 24/5/1955 داخل اجل الثلاثين يوما من تاريخ توصله بالانذار وهو ما يسقط حقه في المنازعة وأصبح بعد انتهاء ستة اشهر في حكم شاغل المحل بدون وجه حق.

وحيث ان هاته المحكمة امرت بتاريخ 25/06/2024 باجراء بحث في النازلة الذي تم اجراؤه بتاريخ 05/11/2024 حضره الأطراف ونوابهم وتبين للمحكمة من خلال نتيجة البحث والمعطيات والوثائق التي يتوفر عليها الملف انها كافية للنظر في الدعوى.

وحيث انه بالرجوع الى وثائق الملف وخاصة صورة الشكاية المتعلقة بالنصب والاحتيال وخيانة الأمانة والتزوير واستعماله المسجلة تحت عدد 09/1772/ش والمقدمة من طرف مورث المتعرض ضدهم (السيد الحسن (أ)) بواسطة دفاعه في مواجهة السيد مصطفى (ع)، يتبين ان المشتكي (السيد الحسن (أ)) قد أوضح في شكايته بانه سلم للمشتكى به وكالة عامة محررة بتاريخ 6/6/2006 ومصادق عليها بتاريخ 7/6/2006 وأشار المشتكي الى انه سلم للمشتكى به مبالغ وصلت الى حدود 300.000 درهم تتعلق بواجبات الكراء ومصاريف أخرى مختلفة وأن مالكي العقار الذي توجد به المخبزة بعثوا له (أي للمشتكى) بانذار من اجل أداء الواجبات الكرائية والافراغ في اطار

ظهير 24 ماي 1955 وهو الإنذار الذي سحبه المشتكى به بمقتضى الوكالة الممنوحة له ولم يباشر مسطرة الصلح ولم يعرض المبالغ التي سلمها له المشتكى ولم يقم بإدائها بصندوق المحكمة فصدر حكم عليه بالاداء والافراغ، كما أشار المشتكى في شكايته المذكورة الى أن المشتكى به كان يقوم بتسليمه وصولات إيداع مبالغ الكراء مزورة كما انه قام بتزوير وكالة عامة ثانية وزور توقيع العارض وصادق عليها بوسائله الخاصة بتاريخ 29/1/2007 .

وحيث انه وحسب إقرار المتعرض ضدهم في مذكرتهم المدلى بها لجلسة 7/5/2024 في الصفحة 12 فان الشكاية المسجلة تحت عدد 09ش/1772 التي صدر بموجبها حكم ضد المشتكى به بمقتضى الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية الزجرية بتاريخ 6/3/2013 في الملف الجنحي التلبسي عدد 1103/2013 وهو الحكم المؤيد استئنافيا حسب الملف الجنحي الاستئنافي عدد 2875/2601/2013 والذي لم يطعن فيه بالنقض حسب شهادة بعدم الطعن بالنقض المؤرخة في 26/2/2024، وأنه بالاطلاع على الحكم الجنحي والقرار الاستئنافي المؤيد له والمذكورين يتضح ان المشتكى به مصطفى (ع.) قد أدين من اجل جنحتي خيانة الأمانة وصنع وثائق تتضمن وقائع غير صحيحة وذلك استنادا إلى ما ثبت من استحوازه على مبالغ مالية وتسليمه وصلا بإيداع مزور للمشتكى، ولم يتم التطرق الى أي تزوير بخصوص الوكالة التي تم الإشارة إليها في الشكاية المذكورة و المصادق عليها في 29/1/2007.

وحيث إنه وفقا لما ورد في الشكاية موضوع الملف فان مورث المتعرض ضدهم أقر بتسليمه للمسمى مصطفى (ع.) وكالة عامة صحيحة بتاريخ 6/6/2006 ومصادق عليها بتاريخ 7/6/2006 وبسحب هذا الأخير للإنذار الموجه له من طرف مالكي العقار(الطرف المكري) وهوما يعد اقرارا يلزمه وفقا للفصل 410 من ق ل ع وبالتالي وباعتبار ان الملف لا يتوفر على ما يفيد الغاء هاته الوكالة او انتهاءها فانها تبقى منتجة لاثارها القانونية اتجاه الغير وتصرفات الوكيل تلزم الموكل طالما ان الوكالة غير مقيدة بتعليمات خاصة من هذا الأخير، وبالتالي فان الطعن في الوكالة المصادق عليها في 29/1/2007 يبقى غير ذي جدوى في النازلة سيما وانه ليس بالملف مايفيد انها مزورة كما انه قد سبق الحكم بعدم قبول طلب بطلانها حسب الحكم عدد 5568 الصادر بتاريخ 13/12/2017 في الملف رقم 3304/1201/16 مما يستفاد منه ان المسمى مصطفى (ع.) الذي تم تبليغه بالإنذار موضوع الدعوى كان يتوفر وقت تسلمه الإنذار بتاريخ 8/2/2007 على وكالة عامة وصحيحة مؤرخة في 6/6/2006 وله الصفة في تسلم الإنذار هذا من جهة ومن جهة أخرى فان المعلومات التي وردت في شهادة تسليم الإنذار بخصوص تاريخ تبليغ هذا الإنذار في 8/2/2007 والشخص المبلغ اليه مصطفى (ع.) هي نفس المعلومات التي تضمنها محضر المفوض القضائي السيد محمد (ط.)، كما أن الطرف المشتكى(الموكل) أقر في شكايته بان وكيله مصطفى (ع.) سحب الإنذار الموجه له من مالكي العقار (الطرف المكري) كما سبق تفصيله أعلاه مما تكون معه الغاية من تبليغ الإنذار والتي هي الاطلاع على مضمونه قد تحققت في نازلة الحال.

وحيث انه بناء على القرار الاستئنافي رقم 247 بتاريخ 16/1/2017 في الملف رقم 1748/8206/2015 والذي تم نقضه جزئيا فقط بخصوص طلب الافراغ يتبين من خلال حيثياته ان حالة التماطل ثابتة في حق المكثري الطرف المتعرض ضده باعتبار انه تضمن بان الوفاء بالمبالغ الكرائية كان جزئيا من جهة ومن جهة أخرى لكونه جاء خارج اجل 15 يوما المضروب في الإنذار المتوصل به في 8/2/2007، فضلا عن ذلك فان الإنذار بالافراغ وجه في اطار ظهير 24 ماي 1955 وتضمن نص الفصل 27 منه وان المكثريين المتعرض ضدهم لم يثبتوا انهم قاموا بالمنازعة في أسباب الإنذار داخل الاجل القانوني مما يسقط حقهم في اثارها وفقا للفصل المذكور.

وحيث انه بخصوص الطلب الرامي الى إيقاف البت الذي قدم بتاريخ 30/5/2016 الى حين صدور حكم عن ابتدائية الدار البيضاء بشأن الطلب الرامي الى ابطال وكالة (المصادق عليها في 29/1/2007) في الملف عدد 3304/1201/2016 من الطرف المستأنف (المتعرض ضدهم حاليا) فقد صدر في اطار الملف المذكور حكم بعدم قبول طلب بطلانها حسب الحكم عدد 5568 الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بتاريخ 13/12/2017 في الملف رقم 3304/1201/16 المشار اليه أعلاه وبالتالي اصبح الطلب غير ذي جدوى.

وحيث انه تبعا للاسناد المذكورة فانه يتعين التراجع على القرار الاستئنافي موضوع الطعن بالتعرض والحكم من جديد بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من افراغ وتحميل الطرف المتعرض ضده الصائر.

بخصوص طلب التدخل الارادي المقدم من طرف شركة م.ب.

حيث تقدمت الجهة المتدخلة اراديا في الدعوى بطلب مؤدى عنه الرسوم القضائية ترمي من خلاله الى الحكم بالغاء القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 22/11/2022 في الملف عدد 1735/8206/2021 فيما قضى من الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برد استئناف المتعرض ضدهم بعلته انها أصبحت مالكة للعقار الذي يستغل فيه المحل التجاري منذ تاريخ 14/11/2020 (حسب صورة شهادة الملكية المحرر في 27/11/2020 للملك المسمى "الزوين 1" ذي الرسم العقاري عدد 96771/49).

وحيث ان التدخل الارادي أمام محكمة الاستئناف خوله المشرع لكل من له حق التعرض الخارج عن الخصومة توخيا منه لوضع حد للنزاع بين جميع من يدعي حقا او صلة بالحق موضوع الدعوى (قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 24/8/10 تحت عدد 3384 في الملف عدد 4088/08 منشور بنشرة قرارات محكمة النقض الغرفة المدنية الجزء التاسع ص 62 وما يليها) وكذا وفقا للفصل 144 من ق.م.م كما انه من شروط قبول التدخل الارادي في الدعوى الى جانب الصفة والمصلحة وأداء الرسوم القضائية أن يكون التدخل متعلقا بنفس النزاع المعروض أمام المحكمة ومبني على نفس الأسباب (قرار محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 16/2/2009 تحت عدد 212 في الملف عدد 173/08 منشور بمجله القصر عدد 26 صفحه 179 وما يليها).

وحيث انه لما كانت الجهة المكزية للمحل التجاري هي التي لها الصفة في استخلاص واجب الكراء مباشرة من المكترري وقت تقديم الدعوى واستصدار الحكم وفقا للفصل 627 من قانون التزامات والعقود و كذا لها الصفة لتقديم طلب الافراغ للتماطل في ذلك الحين، فان الجهة المقدمة للطلب الحالي لم تصبح مالكة للعقار الذي يستغل فيه المحل التجاري موضوع النزاع الا ابتداء من تاريخ 14/11/2020 وبالتالي ليست لها الصفة في النزاع المطروح لان صفتها الحالية في العقار تخول لها المطالبة بحقوقها وفق مساطر قانونية معينة ابتداء من تاريخ تملكها من جهة ومن جهة ثانية فان الغاية من طلبها هو افراغ المكترري من المحل موضوع الدعوى وهو الشيء المحقق في النازلة.

وحيث انه تبعا للاسانيد المذكورة فانه يتعين رفضه وإبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهايا علنيا وحضوريا.

في الشكل : سبق البث بقبول التعرض وقبول التدخل الاختياري

في الموضوع : بالتراجع على القرار الاستئنافي رقم 5199 بتاريخ 22/11/2022 في الملف رقم 1735/8206 /2021 المتعرض عليه والحكم من جديد بتأييد الحكم المستأنف الصادر بتاريخ 19/6/2008 ملف عدد 12470/15/2007 حكم عدد 7532/08 فيما قضى به من افراغ وتحميل المتعرض ضدهم الصائر وبرفض طلب التدخل الارادي وإبقاء الصائر على رافعه.