

**Indivision successorale : la  
sommation de payer visant la  
résiliation d'un bail commercial  
est irrecevable si elle est délivrée  
par un seul héritier agissant en  
son nom personnel (CA. com.  
Casablanca 2023)**

Identification			
<b>Ref</b> 60746	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2585
<b>Date de décision</b> 20230412	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/3690	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Sommaton de payer, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Qualité à agir de l'héritier, Preuve du montant du loyer, Non-paiement des loyers, Mandat entre co-indivisaires, Indivision successorale, Bail verbal, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant condamné un preneur au paiement de la seule quote-part de loyers revenant à un héritier bailleur et rejeté la demande d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualité à agir d'un co-indivisaire. L'appelant principal, héritier bailleur, soutenait agir pour le compte de l'indivision en vertu d'une procuration. La cour écarte ce moyen en retenant que le bailleur, bien que titulaire d'un mandat, a agi en son nom personnel tant dans l'injonction de payer que dans l'acte introductif d'instance, sans jamais mentionner sa qualité de mandataire. Faute de satisfaire au quorum légal de l'article 971 du dahir des obligations et des contrats, la demande d'éviction était donc irrecevable. La cour confirme par ailleurs qu'en matière de bail verbal, la preuve du montant du loyer incombe au bailleur et qu'à défaut, la déclaration du preneur doit prévaloir. L'appel incident du preneur est également rejeté, le paiement des loyers litigieux étant intervenu postérieurement au jugement de première instance. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم المستأنف بواسطة نائبه بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 30/05/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 1249 بتاريخ 15/07/2020 في الملف عدد 4398/8207/2019 القاضي في الشكل بقبول الدعوى دون الافراغ وفي الموضوع : بأداء المدعى عليه طاهر (ز.) لفائدة المدعي الفاطمي (ن.) نصيبه من مبلغ 1800,00 درهم حسب الفريضة الشرعية والذي يمثل واجبات الكراء عن شهري نونبر ودجنبر من سنة 2019 مع النفاذ المعجل وتحمله الصائر ورفض الباقي .

وحيث تقدم السيد طاهر (ز.) بواسطة نائبه بمقال استئناف فرعي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 09/09/2022 يستأنف بمقتضاه فرعيا نفس الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه .

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف الأصلي وفق الشروط الشكلية القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

و حيث إن الاستئناف الفرعي مرتبط بالاستئناف الأصلي و قدم وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا .

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف تقدم بمقال امام المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 11/12/2019 يعرض فيه ب والذي يعرض فيه أنه الفاطمي (ن.) يملك المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بسلا ، وأن المدعى عليه طاهر (ز.) يعتزم من العارض المحل المشار إليه أعلاه على وجه الكراء بسومة شهرية قدرها 1400.00 درهم وأن المدعى عليه تقاعس عن أداء واجبات الكراء منذ شهر أكتوبر 2018 أي ما مجموعه:  $15 \times 1400.00 = 21.000.00$  درهم، وأن العارض وجه للمدعى عليه إنذارا في إطار مقتضيات المادة من القانون رقم 49.16 توصل به بتاريخ 17/10/2019، ملتصا بالحكم على المدعى عليه بأدائه لمبلغ 21.000.00 درهم عن الواجبات الكراء المتخلدة بذمته عن المدة الممتدة من شهر أكتوبر 2018 إلى

غاية دجنبر 2019 أي ما مجموعه:  $15 \times 1400.00 = 21.000.00$  درهم والحكم للعارض بتعويض قدره 500.00 درهم عن التماطل والحكم بفسخ عقد الكراء وإفراغ طاهر (ز.) من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بسلا هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهددية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ التبليغ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على مذكرة الإدلاء بوثائق لنائب المدعي بجلسة 08/01/2020، والتي ترمي الى الإدلاء بنسخة محضر تبليغ انذار مؤرخ في 17/10/2019 ونص انذار ، ونسخة طبق الأصل من عقد بيع عقاري مؤرخ في 07/12/1998، ونسخة طبق الأصل من رسم إرث مؤرخة في 05/05/2014، ملتصمة بالإشهاد بإدلائه بالوثائق المدلى بها وتمتيعه بما جاء في مقاله جملة وتفصيلا

وبناء على مذكرة جواب المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 26/02/2020، جاء فيها أن المنوب عنه كان قد سبق له أن اكترى من والد المدعي قيد حياته محمد (ن.) شقة سكنية مستخرج منها دكان بالطابق السفلي من العقار الكائن بـ [العنوان] بسلا، بسومة كرائية شهرية إجمالية قدرها 900.00 درهم وأنه وبعد وفاة الطرف المكتري سنة 2014 استمر العارض في أداء الكراء لأبنائه سيما المدعي الفاطمي (ن.) وتفاجئ العارض بتوصله بإنذار من الفاطمي (ن.) يطالبه فيه بكراء الفترة الممتدة من أكتوبر 2018 إلى أبريل 2019 بسومة كرائية

شهرية قدرها 1400.00 درهم كما طالبه بإبرام عقد كراء جديد معه مانحا إياه أجل 15 يوما للقيام بذلك وقام العارض بالجواب المباشر بصفة شخصية على إنذار المدعي موضحا له من خلال جوابه أن السومة الكرائية الفعلية هي 900.00 درهم وليست 1400.00 درهم مؤكدا أن ذمته فارغة من الواجبات الكرائية المطالب بها باستثناء كراء شهر مارس 2019 الذي حاز منه وقتها المدعي مبلغ 335.00 درهم ليبقى بذمة العارض فقط مبلغ 565 درهم عن كراء شهر مارس من سنة 2019، مع الإشارة إلى أن الإنذار الذي وجهه المدعي حينها للمنوب عنه كان قد توصل به هذا الأخير بتاريخ 10/4/2019 ولم تراعى فيه من الناحية الشكلية مقتضيات المادة 26 من قانون الكراء التجاري الجديد رقم 16-49 حيث توالى بعد ذلك الإنذارات من جانب المدعي، حيث توصل المنوب عنه بإنذار ثاني بتاريخ 18/6/2019 بواسطة دفاع المدعي الأستاذ عبد الإلاه (ف.)، أعقبه عرض المبلغ الذي كان مستحقا على المنوب عنه ، أي كراء أشهر أبريل وماي من سنة 2019 وقدره 1800.00 درهم، وقد تم رفض هذا العرض من جانب المدعي ليصار إلى إيداعه بصندوق المحكمة الابتدائية بسلا والكل داخل الأجل المحدد في الإنذار وأخيرا توصل المنوب عنه بتاريخ 17/10/2019 بالإنذار أساس الدعوى قيد النظر من أجل أداء الكراء عن المدة من شهر أكتوبر 2018 وحتى متم شهر أكتوبر 2019 بسومة كرائية شهرية قدرها 1400.00 أي ما مجموعه: 18200.00 درهم وفي هذا السياق قام المنوب عنه بعرض المبالغ الكرائية المستحقة عليه وفق التسلسل الزمني المفصل أعلاه عن أشهر يونيو، يوليو، غشت، شتنبر، وأكتوبر من سنة 2019 بحسب السومة الكرائية الحقيقية والتي هي 900.00 درهم، أي ما مجموعه 4500.00 درهم وذلك بتاريخ 31/10/2019 رفضه إبن المدعي حسب ذكرهما والذين صرحا أن والدهما الفاطمي (ن.) لن يتوصل بمبلغ العرض العيني، وعلى أثر هذا الرفض قام المنوب عنه بإيداع المبلغ المذكور بصندوق المحكمة الابتدائية بسلا بتاريخ 1/11/2019 حسب الثابت من أصل وصل الإيداع صحبتته وحيث يتبين من كل ما سبق مايلي: أن المنوب عنه يجدد التأكيد على أنه يكتري من والد المدعي المسمى قيد حياته محمد (ن.) شقة سكنية سفلية مكونة من غرفة ومطبخ ومرحاض مستخرج منها دكان صغير مخصص ببيع المواد الغذائية منذ سنة 2002 وأن السومة الكرائية الفعلية التي لم تشهد أي تغير منذ قيام العلاقة الكرائية كانت ولا زالت هي 900.00 درهم وأن العارض غير مدين لورثة المرحوم محمد (ن.) بأي مبالغ كرائية بعد أن قام بعرض وإيداع مبالغ كرائية تتعلق بالمدة الممتدة من شهر مارس 2018 وحتى متم أكتوبر 2019 بحسب الثابت من محاضر رفض العرض العيني و وصولات الإيداع وأن مسطرة العرض العيني والإيداع التي كان يبادر إليها المنوب عنه كلما توصل بإنذار من المدعي كانت تتم لحساب ورثة المرحوم محمد (ن.) بعنوانهم الوارد بالإنذار والمشار إليه بعقد الملكية المدلى به من طرف المدعي بملف الدعوى وهذا أمر بديهي ما دام أن العلاقة الكرائية كانت تربطه بداية بالهالك محمد (ن.) وليس بمتناول المنوب عنه ما يثبت حصرية ملكية العين المكتراة للمدعي دون باقي الورثة ويستخلص مما ذكر أن السبب الذي بني عليه الإنذار أساس الدعوى غير صحيح مما يكون معه من الصواب الحكم برفض الطلب، ملتصقا في الشكل: إسناد النظر وفي الموضوع الحكم برفض الطلب. وأرفقت المذكرة ب3 محاضر رفض تبليغ العرض العيني وب3 أصول وصولات الإيداع

وبناء على مذكرة تعقيب المدعي بواسطة نائبه بجلسة 08/07/2020، جاء فيها أن المدعى عليه تقدم بمذكرة جواب يقر من خلالها على انه سبق له كراء شقة سكنية مستخرج منها دكان بالطابق السفلي من مورث العارض وأن المحكمة الموقرة ستقف على أن المدعى عليه يقر صراحة في معرض جوابه على أنه يرفض الأداء بخصوص واجبات الكراء المتعلق بالمحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بسلا وأن المدعى عليه فضلا عن عدم أداء الواجبات المتخلدة في ذمته عن المدة المطلوبة في الإنذار كاملة فإنه لجأ إلى تقنية عرض المبالغ بشكل ناقص في محاولة للتهرب من التزاماته كمكتري إضافة إلى مماطلته المتكررة وأن المدعى عليه تخلذت في ذمته واجبات الكراء لأكثر من سنة ونصف وأنه ظل يماطل ويتقاضى بسوء نية عبر تقديم عرض منقوص وغير كامل لمبلغ الدين المتخلذ بذمته وذلك بإقراره الصريح والواضح وفقا لمقتضيات المادة 405 من ظهير الالتزامات والعقود فضلا عن ذلك لم يسبق له أن عرض المبالغ الكرائية المتخلدة في ذمته كاملة سواء الخاصة بالسكن أو الخاصة بالمحل التجاري رغم إعلامه وإنذاره، ملتصقا رد دفوعات المدعى عليه لافتقارها للجدية والسند القانوني السليم وتمتع العارض بما جاء في مقاله الافتتاحي جملة وتفصيلا.

وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفه المستأنف مستندا على الاسباب الاتية :

أسباب الاستئناف

عرض الطاعن ان المحكمة ستقف على أن الإنذار الموجه إلى المستأنف عليه مستوفي للشروط القانونية المتطلبه إذ أن المستأنف يتوفر على توكيل من طرف باقي الورثة يخوله الصفة اللازمة لمباشرة جميع الإجراءات المتعلقة بالمحل موضوع المطالبة القضائية وان محكمة الدرجة الأولى غضت الطرف على هذا المعطى المتعلق بوجود توكيل و مستوفي للشروط القانونية لفائدة المستأنف من قبل باقي الورثة ، لتتجاهل القيام بدورها في ترتيب الأثار القانونية الواجبة على المركز القانوني المثبت قانونا للمستأنف عليه بصفته متماطلا عن أداء الوجيبية الكرائية من جهة و من جهة أخرى متجاهلا للجواب والاستجابة للإنذار الذي توصل به بتاريخ 17-10-2019 وان محكمة الدرجة الأولى أساءت تطبيق القانون كما أساءت تعلييل الحكم موضوع الطعن بالاستئناف تعليلا يتماشى مع المراكز القانونية لكل من المستأنف والمستأنف عليه لينعكس سوء هذا التطبيق و التعلييل على القناعة القضائية و التي أفضت إلى إصدار حكم مجاني للصواب قضى بوجود عيب شكلي في الشق المتعلق بالإفراغ و بالتالي التصريح بعدم قبوله ، الشيء الذي يستوجب ترتيب الأثار القانونية على ذلك ، وان محكمة الدرجة الأولى عمدت إلى الاعتماد على معطيات و أقوال من صنيع و زعم المستأنف عليه دون أن تكون الأخيرة معضدة بأي قرينة ذات حجية قانونية تفيد ذلك ، بالإضافة إلى كونها لم تعتمد إلى إجراء جلسة بحث بين أطراف المنازعة للتوصل إلى المعطيات الحقيقية فى هذا الشق وان المستأنف عليه عمد إلى التدليس على محكمة الدرجة الأولى وذلك بمباشرة القيام بمساطر عروض عينيه بسومة كرائية أقل من السومة الحقيقية و الإدلاء بمحاضر العرض والإيداع للمحكمة ليتم اعتمادها على أنها السومة الكرائية المعتمدة وان المحكمة لم تكلف نفسها عناء البحث و التمحيص عن أي من السومتين كانت معتمدة إذ أنها تجاهلت جل دفعو المستأنف و تبنت ما قدمه المستأنف عليه من مزاعم عقيمة سواء من حيث المنطق أو الإثبات ، الشيء الذي يستوجب معه ترتيب الأثار القانونية الواجبة على ذلك وان الحكم المستأنف عرف لبس في فهم المركز القانوني للمستأنف ، إذ أن الأخير في ما يتعلق بالشق المتعلق بالأداء تم حصر الاستجابة للمطالبة القضائية المقدمة من قبل المستأنف في نصيبه من الوجيبية الكرائية أي باعتباره طرف يطالب بنصيبه في الوجيبية الكرائية بمعزل عن باقي الورثة وان المستأنف تقدم بطلبه القاضي بالأداء و الإفراغ وذلك أصالة عن نفسه و نيابة عن باقي الورثة بمقتضى وكالة رسمية يفوض فيها باقي الورثة له بمباشرة جميع الإجراءات و المساطر القضائية المتعلقة بمحل المطالبة القضائية المتمثل في المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بسلا.

لذلك يلتمس قبول المقال الاستئنافي لاستفائه كل الشروط وفق الصفة والشكل وداخل الأجل القانوني وفي الموضوع التصريح بارتكازه على أساس سليم والتصريح بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليه بأدائه لمبلغ 21.000,00 درهم عن واجبات الكراء المتخلدة بذمته عن المدة الممتدة من شهر أكتوبر 2018 الى غاية دجنبر 2019 والحكم للمستأنف بتعويض قدره 500 درهم عن التماطل والحكم بفسخ عقد الكراء وافرغ المستأنف عليه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] بسلا هو ومن يقوم مقامه او بادنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ التبليغ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل من يجب الصائر.

وادلى بنسخة حكم عدد 1249 .

وبجلسة 21/12/2022 ادلى نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي جاء فيهما بخصوص الجواب : ان الثابت من الإنذار أساس الدعوى و مقالها أن مسطرة الأداء و الإفراغ قيد النازلة قد تم سلوكها من طرف المستأنف الفاطمي (ن.) بصفة شخصية و بالأصالة عن نفسه فقط دون أن يصرح بالنيابة عن باقي ورثة المرحوم محمد (ن.) أو يدلي بأية وكالة في هذا الصدد، و ليس بالملف ما يعزز ادعاءه بهذا الشأن، مما تبقى معه هذه الوسيلة من الاستئناف دون اعتبار و يتعين بالتالي تأييد الحكم المستأنف في هذا الخصوص. وانه من المؤكد أن محكمة الدرجة الأولى قد صادفت الصواب بخصوص السومة الكرائية المعتمدة في النزاع، ذلك أن القاعدة القانونية و القضائية و الفقهية المعمول بها في هذا الباب و كما جاء في حيثيات الحكم المستأنف " أن القول قول المكتري إلى أن يثبت العكس" أضف إلى ذلك أن السومة الكرائية قد حسم فيها بحكم قضائي ثان صادر عن المحكمة التجارية بالرباط في نفس الموضوع بتاريخ 8/12/2021 و عدد 4537 في الملف رقم 2425/8207/2021 و في هذا الصدد الجدير القول والتأكيد على أن المنوب عنه كان يكتري في حياة والد المستأنف و لازال كذلك شقة سكنية سفلية مستخرج منها دكان من العقار بعنوان المنوب عنه و ذلك بسومة شهرية قدرها 900.00 درهم، وبالتالي فإن اقتصار المستأنف في كتاباته على الحديث عن المحل التجاري فقط و الادعاء بأن السومة الكرائية المزعومة من جانبه يتعلق بهذا المحل متغافلا عن عمد أو غير عمد عن كون المحل التجاري المذكور هو جزء لا يتجزأ من كل الكراء الذي يشمل

الشقة السكنية بالأساس متفرع عنها دكان فان هذا يناقض مع ما جاء صراحة في الإنذار الموجه من المستأنف نفسه بتاريخ 14/06/2014 بواسطة دفاعه السابق الأستاذ عبد الإلاه (ف.) وان الإنذار أشار بما لايدع مجالاً للبس إلى أن المستأنف فرعياً يعتمد على وجه الكراء السكن و الدكان الكائن بعنوانه بسومة كرائية شهرية تقدر ب 1400.00 درهم و بخصوص الإستئناف الفرعي :ان المستأنف فرعياً يعيب على الحكم المطعون فيه سوء التعليل الموازي لانعدامه, ذلك أن محكمة الدرجة الأولى اعتبرت المنوب عنه مديناً بواجبات كراء شهري نونبر و دجنبر من سنة 2019 أي ما مجموعه 1800.00 درهم و قضت بأدائه لفائدة المستأنف نصيبه حسب الفريضة الشركة من المبلغ المذكور, وان الثابت من وثائق الملف سيما محضر رفض العرض العيني ووصل الإيداع المرفقين صحبتته أن المنوب عنه قام بعرض مبلغ 10800.00 درهم على دفاع المستأنف عليه فرعياً الذي يمثل كراء أشهر نونبر و دجنبر من سنة 2019 ويناير فبراير مارس, أبريل, ماي, يونيو, يوليو, غشت شتنبر و أكتوبر من سنة 2020, و أمام عدم تجاوب الدفاع العرض العيني أقدم المستأنف فرعياً على إيداع المبلغ المذكور بصندوق المحكمة بنفس تاريخ العرض العيني, أي 29/04/2020 وبذلك يكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب بهذا الخصوص و يتعين القول بتعديله مع الحكم تصدياً برفض الطلب.

لذلك يلتمس تأييد الحكم المطعون فيه وفي الاستئناف الفرعي بتعديله وتصديا الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر .

وادلئ بمحضر اخباري بعرض عيني واصل وصل إيداع واجبات كرائية ومقال استئنافي .

وبجلسة 15/2/2023 ادلى نائب المستأنف بمذكرة تعقيب عرض من خلالها انه يتوفر على وكالة قانونية للتصرف باسمه وباسم الورثة كما تشهد بذلك الوثائق رففته ومن ثم فان التعليل المعتمد في هذا الباب من قبل الحكم المستأنف غير مؤسس من الناحيتين الموضوعية والقانونية لكونه تجاهل بدون مبرر معطى موضوعي وقانوني ينتجكافة الاثار القانونية الواجبة ومن جهة ثانية فان التدليس الحقيقي والتقاضى بسوء نية يكمن في المنهج المتبع من قبل المستأنف عليه الذي اعتمد على القيام بمسطرة العرض والاياداع بناء على المبلغ الذي اختاره هو وليس بناء على مبلغ السومة الكرائية التي تم التراضي بخصوصه بين المكري والمكترتي فضلا على ان هناك تناقضا صارخا يرشح من إقرار المستأنف عليه الذي يود إضافة محل سكني الى المحل التجاري وبنفس السومة الكرائية وهو ما تنطبق عليه قاعدة الإقرار مقدم على البينة اذ انه يقر برغبته في جعل نفس السومة الكرائية المخالفة للحقيقة وللواقع تشمل المحل التجاري والمحل السكنى وهو امر يخالف المنطق القانوني السليم ويكشف حجم التدليس الممارس من قبل الجهة المستأنف عليها وان محكمة الدرجة الأولى امام هذه المعطيات الموضوعية لم تقم باي اجراء من إجراءات تحقيق الدعوى ليتبين لها الواقع الموضوعي للنازلة واعتمدت فقط على شواهد العرض والاياداع المصنوعة مضمونا من قبل المستأنف عليه والقاعدة تقول ان الشاهد لا ينتفع بشهادته فكيف له الانتفاع بعرض من صنعه مضمونا خاصة فيما يتعلق بمبلغ السومة الكرائية موضوع الخلاف في نازلة الحال. وحول الاستئناف الفرعي فإن الدفوع المقدمة من قبل المستأنف تفتقر إلى الجدية والسند القانوني السليم فضلا على أن محضر العرض والإيداع مبهم وملتبس ويستشهد بمن لا صفة له في قبول العرض أو رفضه في حدود المهام الموكولة له والمسندة إليه قانونا مما يجعل محضر باطلا وغير منتج لأية آثار قانونا مما يتعين معه التصريح برد الدفوعات المقدمة في الاستئناف الفرعي .

لذلك يلتمس التصريح بعدم ارتكازه على أساس سليم والتصريح برد الاستئناف الفرعي لافتقاره للجدية والسند الموضوعي السليم وتحميل من يجب الصائر.

وادلئ بنسخة عقد بيع عقاري ورسم عقد ارائة ووكالة وشهاد .

وبجلسة 08/03/2023 ادلى نائب المستأنف فرعياً بمذكرة رد على التعقيب يحدد من خلالها التأكيد على أنه ثمة علاقة كرائية واحدة تجمع بينه و المستأنفين أصليا بصفتهم ورثة المرحوم محمد (ن.) المكري الأصلي للعين المكتراة فكما سبق للمستأنف فرعياً توضيح ذلك من قبل فإن العلاقة الكرائية التي جمعتها في الأصل بمورث المستأنفين أصليا شملت شقة بالطابق السفلي مستخرج منها دكان و استغل المنوب عنه الدكان استغلالاً تجارياً في حين اعتمر باقي أجزاء العين المكتراة على وجه السكن و الكل بسومة كرائية شهرية قدرها 900.00 درهم و ليس 1400.00 درهم كما جاء في الإنذار الصادر عن السيد الفاطمي (ن.) بواسطة دفاعه ، للتأكيد من صحة

إدعاء المستأنف عليه فان المستأنفين أصليا لازالوا يتحدثون عن نفس مبلغ السومة الكرائية التي سبق لهم ادعائها في الإنذار الصادر عنه بتاريخ 14/6/2019 و المشار إليه أعلاه, و هي ذات السومة الكرائية التي تردت في جميع الإنذارات التالية الصادرة عنهم و كذا في جميع المقالات و الأجوبة و التعقيبات الصادرة عنهم مما يدل على أن العين المكترة واحدة وليس متجزئة .

لذلك يلتمس القول بتأييد الحكم المستأنف وفي الاستئناف الفرعي: يؤكد ما جاء في استئنافه جملة و تفصيلا.

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 8/3/2023 و في الملف مذكرة رد على تعقيب للأستاذ (أ.) و تخلف نائب المستأنف و تقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 28/3/2023 مددت لجلسة 11/4/2023 .

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي :

حيث استند المستأنف في استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه.

و حيث دفع المستأنف بكونه يتوفر على وكالة سلمت له من قبل باقي الورثة تخول له التصرف باسمهم و بالنيابة عنهم .

و حيث إن توفر المستأنف على وكالة عن باقي الورثة يقتضي منه أن يصدر منه التصرف على ذلك الأساس أي باعتباره وكيلا عنهم و أن يشير إلى تلك الصفة في جميع التصرفات التي يجريها بالنيابة عنهم و الحال أنه بالرجوع إلى الإنذار بالإفراغ الموجه من قبله إلى المستأنف عليه و الذي توصل به الأخير بتاريخ 17/10/2019 يتبين أن المستأنف بعثه بصفته الشخصية و ليس بصفته كأصيل و بصفته نائبا عن باقي الورثة بمقتضى وكالة و بالتالي فإن الإفراغ الذي أسس على إنذار موجه من قبل المستأنف بصفته أصلا و دون التوفر على النصاب القانوني حسب الفصل 971 من ق ل ع يبقى غير مقبول حسبما انتهى إلى ذلك و عن صواب الحكم المستأنف و بالتالي و جب رد الدفع .

و حيث عاب المستأنف على الحكم المستأنف اعتماد السومة الكرائية المتمسك بها من قبل المستأنف عليه و المحددة في مبلغ 900,00 درهم

و حيث إنه حقا و كما ذهب إلى ذلك الحكم المستأنف فإن عقد الكراء الذي يربط بين مورث المستأنف و المستأنف عليه هو عقد شفوي و بالتالي فإن الملف يخلو من أية حجة كتابية على السومة الكرائية الخاصة بالمحل ، و كما أن المستأنف لم يثبت بمقبول كون السومة الكرائية الخاصة بالمحل التجاري هي 1400,00 درهم و بالتالي فإن الحكم المستأنف يبقى صائبا فيما ذهب إليه من ترجيح للسومة الكرائية حسب قول المكثري و المحددة في 900,00 درهم و عليه و جب رد الدفع.

و حيث دفع المستأنف بأنه يطالب بواجبات الكراء أصالة عن نفسه و نيابة عن باقي الورثة بمقتضى وكالة

و حيث إن المستأنف رفع الدعوى باسمه فقط و لم يشر إلى كونه ينوب عن باقي الورثة بمقتضى وكالة و أنه يتقاضى نيابة عنهم بل إن المستأنف و طوال مراحل المسطرة و خاصة المقال الافتتاحي يصرح بأنه هو المالك و المكثري و أنه يطالب بواجبات الكراء لنفسه دون أية إشارة إلى نيابته عن باقي الورثة

و حيث يتعين رد الاستئناف الأصلي و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.

في الاستئناف الفرعي:

حيث استند المستأنف الفرعي في استئنافه على كونه قام بعرض و إيداع واجبات كراء شهري نونبر و دجنبر من سنة 2019 المحكوم

بهما بمقتضى وصل الإيداع المؤرخ في 29/4/2021 أي بتاريخ لاحق على تاريخ صدور الحكم المستأنف الذي هو 15/7/2020 و بالتالي فإن الحكم المستأنف يبقى صائبا فيما قضى به من أداء المكثري لكراء شهري نونبر و دجنبر من سنة 2019 مما يستدعي رد الاستئناف الفرعي و إبقاء صائره على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدرا البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا

في الشكل : بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف و إبقاء صائر كل استئناف على رافعه.