

**La résiliation du bail commercial est justifiée par le paiement des loyers effectué par le preneur après l'expiration du délai fixé dans la sommation de payer (CA. com. Casablanca 2023)**

| <b>Identification</b>                     |  |  |                               |
|---|--|--|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>63433                       | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca  | <b>N° de décision</b><br>4424 |
| <b>Date de décision</b><br>20230711       | <b>N° de dossier</b><br>2022/8206/3202         | <b>Type de décision</b><br>Arrêt   | <b>Chambre</b>                |
| <b>Abstract</b>                           |  |  |                               |
| <b>Thème</b><br>Résiliation du bail, Baux |  | <b>Mots clés</b><br>Somation de payer, Résiliation du bail, Paiement tardif, Notification par huissier, Héritiers du bailleur, Faux incident, Expulsion du preneur, Délai de 15 jours, Défaut de paiement, Continuation du bail, Bail commercial |                               |
| <b>Base légale</b>                        |  | <b>Source</b><br>Non publiée   |                               |

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de validité d'une mise en demeure de payer les loyers délivrée par les héritiers du bailleur initial et sur la caractérisation du défaut de paiement justifiant la résiliation. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'éviction, considérant la mise en demeure inefficace faute pour les héritiers d'avoir préalablement notifié au preneur la dévolution successorale du bail. Le débat en appel portait sur la nécessité d'une telle notification préalable et sur l'effet d'un paiement des arriérés postérieur à l'expiration du délai imparti. La cour retient que, au visa de l'article 698 du dahir des obligations et des contrats, le bail n'étant pas résolu par le décès du bailleur, ses héritiers acquièrent de plein droit la qualité pour agir sans être tenus d'une notification préalable. Après avoir écarté les moyens tirés de l'irrégularité de la signification, elle constate que le preneur a consigné les loyers hors du délai de quinze jours fixé par la mise en demeure. La cour juge que ce paiement tardif ne purge pas le défaut de paiement, lequel demeure caractérisé et justifie la résiliation du bail. En conséquence, la cour d'appel de commerce infirme partiellement le jugement entrepris, prononce l'éviction du preneur et confirme le rejet de la demande en paiement des loyers.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدتان [مليكة (٥)] و [رشيدة (٥)] بمقال بواسطة دفاعهما مؤدى عنه بتاريخ 25/05/2022 تستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 2825 بتاريخ 18/03/2021 في الملف عدد 10706/8219/2020 و القاضي في منطوقه في الشكل : بقبول الطلب الأصلي و طلب الطعن بالزور الفرعي وفي الموضوع : برفض الطلب الأصلي و طلب الطعن بالزور الفرعي و ابقاء الصائر على رافعهما.

كما تقدم السيد [بوشعيب (٥)] نيابة عن السيد [عبد الخالق (ع)] بواسطة دفاعه بمقال استئنافي فرعي بتاريخ 22/09/2022 مؤدى عنه الرسوم القضائية يستأنف بمقتضاه نفس الحكم المشار الى مراجعه أعلاه.

في الشكل :

بخصوص الاستئناف الأصلي

حيث ان ملف الدعوى خال مما يثبت تبليغ الحكم المستأنف للمستأنفين أصليا والخطأ المادي الذي تضمنه هذا الاستئناف هو توجيهه في مواجهة [عبد الخالق (ع)] النائب عن السيد [بوشعيب (٥)] تم إصلاحه بالمقال الإصلاحي المشار اليه أعلاه وذلك بجعل الاستئناف موجها الى السيد [عبد الخالق (ع)] النائب عنه السيد [بوشعيب (٥)] ولم ينتج عن هذا الخطأ أي ضرر للمستأنف ضده، مما يكون معه الاستئناف الأصلي قدم وفق الصيغة القانونية صفة و أجلا و أداء فهما مقبول شكلا .

بخصوص الاستئناف الفرعي

حيث قدم الاستئناف الفرعي وفق الصيغة القانونية صفة و أداء فهو مقبول شكلا

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيدتين [مليكة (٥)] و [رشيدة (٥)] تقدمتا بمقال بواسطة دفاعهما أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 30/12/2020 تعرضان فيه أن مورثتهما السيدة [هشومة (ن)] كانت قد اكرت المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الحي المحمدي البيضاء للمدعى عليه بحسب سومة شهرية قدرها 2850 درهم. إلا ان المدعى عليه لم يؤد واجبات الكراء من 2020/01/01 إلى 2020/11/30 ، و أن الطرف المدعي وجه إنذارا للمدعى عليه توصل به لكن دون جدوى. ملتصا الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 31350 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من 2020/01/01 إلى 2020/11/30 و افراغ المدعى عليه و من يقوم مقامه من المحل موضوع الدعوى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و الصائر. و أدلى بصورة من رسم ارائة و صورة انذار مع صورة محضر تبليغه .

بناء على ادراج الملف بجلسة 2021/03/04 أدلى نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية مع طلب الطعن بالزور الفرعي مؤدى عنه بتاريخ 03/03/2021 دفع من خلالها أن الطرف المدعي لم يثبت صفته في الإدعاء و انه لا تربطه أية علاقة كرائية مع الطرف المدعي و ان رسم الإرائة لا يثبت العلاقة الكرائية. و بخصوص الإنذار دفع ان الطرف المدعي لم يسبق ان أشعر المدعى عليه بانتقال الحق في الكراء إليهما. و أن المكتري سبق له أن وضع واجبات الكراء بصندوق المحكمة رهن إشارة ورثة [هشومة (ن)] مما يكون معه الإنذار غير منتج لآثاره القانونية و بخصوص مضمون الإنذار دفع بكون الإنذار بلغ بواسطة المفوض القضائي للسيد [مبشور (م)] بصفته مستخدم بينما

المدعى عليه لا تربطه أية علاقة تشغيلية مع [مبشور (م.)] و هو فقط زبون له، و ان المفوض القضائي لم يشعره بمضمون الإنذار و لم يعرض عليه الإنذار و هو ما أكده السادة [بوشتي (ب.)] و كذا السيد [مبشور (م.)] والسيد [عبد الحافظ (ص.)] والسيد [هجهوجي (ب.)] من خلال اشهاداتهم. ملتصقا من حيث الدعوى الاصلية الحكم برفض الطلب ومن حيث الدعوى المقابلة الحكم ببطان الإنذار موضوع الدعوى المؤرخ في 5/11/2020 ومحضر التبليغ المؤرخ في 11/11/2020 واحتياطيا اجراء بحث في النازلة و في الطلب المضاد الإشهاد بسلك مسطرة الزور الفرعي في مضمون محضر رفض التوصل بالإنذار المنجز من طرف المفوض القضائي [عبد الفتاح بومديان] بتاريخ 2021/11/11 مع تفضيل مقتضيات الفصل 89 من ق م م و تحميل المدعيتين الصائر. وأرفق الطلب بأربع اشهادات، صورة لوصل ايداع صورة لوكالة التسيير وصورة لمحضر اخباري لعرض عيني .

بناء على ادراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 2021/03/11 حضر نائب الجهة المدعية و أدلى بمذكرة جوابية عقب من خلالها أن صفة المدعيتين ثابتة من خلال عقد الكراء الرابط بين مورث الطرفين وكذا شهادة الإرائة، كما ان المعلوم أن وفاة المكريية يجعل الحق ينتقل إلى ورثتهما بالإضافة إلى العرض العيني في اسم ورثة الهالكة. اما بخصوص العرض العيني فإنه جاء خارج الأجل المضمن بالإنذار كما ان العرض كان على اساس مبلغ 2500 درهم في حين أن السومة الكرائية هي 2850 درهم. و بخصوص الدفع ببطان اجراءات التبليغ و الطعن بالزور الفرعي فان الإشهادات لا ترقى بأن تكون سببا للقول ببطان إجراءات التبليغ و عدم الإعتداد للإنذار ملتصقا رد الدفع و رفض الطلب المضاد.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف.

#### أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى بأن المستأنفين يعيبان على الحكم الابتدائي خرقة لمقتضيات المادة 50 من ق م م والتي توجب أن تكون الأحكام معللة تعليلا كافيا وإلا فإنها تكون معرضة للنقض وأنه بالرجوع إلى حيثيات الحكم الابتدائي نجد أنه جاء ناقص التعليل الشيء الذي يوازي انعدامه على اعتبار أن المحكمة اعتبرت أن المدعيتين قاما بتوجيه إنذار دون إشعار المدعى عليه بأنهما من سيتولين قبض الواجبات الكرائية بعد وفاة المكريية واعتبرت أن الإنذار غير منتج لآثاره القانونية ويتعين رفض جميع الطلبات المتعلقة به وأن هذا التفسير مردود لا محالة أمام تواجد تحويلات بنكية بتاريخ 2019/07/16 أي بتاريخ سابق تم القيام بها من طرف السيد [بوشعيب (ه.)] بالحساب البنكي للسيد [مصطفى (ع.)] النائب بمقتضى وكالة عن السيدة [رشيدة (ه.)] و[مليكة (ه.)] من أجل استخلاص الواجبات الكرائية وتم إيداع مبلغ 20000.00 درهم على الشكل التالي بتاريخ 2019/8/5 تم إيداع مبلغ 2550.00 درهم وبتاريخ 2019/12/17 ثم إيداع مبلغ 11200.00 درهم وبتاريخ 2019/12/31 تم إيداع مبلغ 2800.00 درهم وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على أن المستأنف عليه كان على علم بأن العارضتين هما المالكيتين للمحل التجاري بعد وفاة السيدة [هشومة (ن.)] وأنه كان يؤدي الواجبات الكرائية لوكيل المستأنفتين بالحساب البنكي العائد له وهذه قرينة لا تدع مجالاً للشك أن المستأنف عليه على علم بواقعة الوفاة وتملك المستأنفتين للمحل الشيء الذي يجعل الإنذار المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 2020/11/11 صحيحا و ثم وفق الإجراءات القانونية الساري بها العمل ويتعين بالتالي قبوله لإثبات واقعة علم المستأنف عليه بصفة موجّهتي الإنذار هذا من جهة ومن جهة واقعة الأداء فان القاضي الابتدائي إعتبر أن المدعي لم يستطع إثبات أن السومة الكرائية هي محددة في مبلغ 2850.00 درهم واعتد بمبلغ 2500.00 درهم أمام تواجد ما يثبت عكسهما ، ورجوع المحكمة الى العقد الرابط بين المرحومة [هشومة (ن.)] والمكثري الأصلي نجد أن السومة الكرائية للمحل محددة في مبلغ 2950.00 درهم وأن العقد هو شريعة المتعاقدين وما دام أن المحكمة أثارَت ضمن حيثيات الحكم الابتدائي لمقتضيات العقد واعتبرت أن العلاقة الكرائية ثابتة بين المدعى عليه والسيدة [هشومة (ن.)] وما دام أن هناك عقد بين الطرفين يحدد جميع الشروط من أجل كراء المحل موضوع النزاع ومن ضمنها الواجبات الكرائية والتي تم تحديدها في مبلغ 2950.00 درهم فإن اعتماد مبلغ 2500.00 درهم من المحكمة يبقى غير صائب ويتعين رده لانعدام أساسه القانوني وأن المبلغ الذي تم إيداعه من طرف المستأنف عليه ناقصا ولا يشتمل على المبالغ الكرائية المستحقة و جاء خارج الأجل القانوني اذ أن الإنذار بلغ بتاريخ 2020/11/11 و الإيداع كان بتاريخ 2020/12/30 مما تكون حالة المطل ثابتة، والتمستا قبول الاستئناف شكلا وموضوعا إصدار قرار بإلغاء الحكم الابتدائي لانعدام صوابه والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه ومن يقوم مقامهم المحل التجاري موضوع النزاع

وتحميل المستأنف عليه الصائر . وأرفق المقال الاستئنافي بنسخة حكم رقم 2825 وكالة عامة مؤرخة في 24/12/2020 مقتطف حسابه، شهادة الملكية وعقد كراء محل تجاري.

وبناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب مع استئناف فرعي مؤدى عنه الرسوم القضائية بواسطة نائبه بجلسة 22/09/2022 التي جاء فيها من حيث مزاعم خرق الحكم الابتدائي لمقتضيات الفصل 50 من م.ق.م. حيث زعمت المستأنفتان ان الحكم الابتدائي جاء ناقص التعليل حينما ذهب الى القول انه تم توجيه الإنذار الى العارض من طرف المستأنفين بعد وفاة المكري الحقيقية مباشرة دون اشعاره بأنهما هما الخلف العام الذي سيتولى قبض الكراء سندهما حوالة بنكية مؤرخة في 2019/07/16 موجهة من طرف السيد [بوشعيب (ه.و)] الى السيد [مصطفى (ع.)] النائب عنهما بوكالة واعتبرت ذلك ان العارض كان على علم بوفاة المكري السابقة والإنذار سليم والحكم ناقص التعليل في حين فان الثابت ان المدعيتين لم يمكنهما المسمى [مصطفى (ع.)] من النيابة عنهما في قبض الكراء الا بتاريخ 2020/12/24 حسب الثابت من الوكالة العامة المسلمة اليه المرفق نسخة منها بهذه المذكرة كما ان الثابت ان ارائة المكري السابقة المرحومة [هشومة (ن.)] عدد 407 كناش 332 لم يتم إنجازها الا بتاريخ 2020/12/20 وأن الإنذار مؤرخ في 2020/11/05 والمحضر المزور محرر بتاريخ 2020/11/11 وعليه فان العارض يتساءل عن أي علم تتمسك به المستأنفتين امام الخرق الواضح للقانون الذي يلزم الخلف سواء كان خاصا او عاما اشعار المكري بانتقال الحق له قبل توجيه أي انذار اليه ومن جهة أخرى فإن المستأنفتين لم يطلهما أي ضرر حيث ان الواجبات الكرائية موضوع النزاع تم ايداعها بصندوق المحكمة التجارية بالدار البيضاء حسب الوصل المدلى به للمحكمة التجارية وان المستأنفتين قامتا بسحبهما كما توصلتا كذلك بجميع الواجبات الكرائية اللاحقة الى حدود شهر غشت 2022 فالثابت ان الدعوى الحالية تكتسي طابع التعسف ومحاولة افراغ العارض من محله التجاري والاجهاز على أصله التجاري بكل طرق من اجل المضاربة العقارية ومن حيث السومة الكرائية المحددة للمحل التجاري موضوع النزاع زعمت المستأنفتين ان الواجبات الكرائية المودعة بصندوق المحكمة عن المدة موضوع النزاع ناقصة زاعمتين ان السومة الكرائية محددة في مبلغ 2950 درهم وليس 2550 درهم وادلوا بنسخة من عقد الكراء مصادق على صحة امضائه بتاريخ 2020/08/23 والحال ان الثابت قانونا ان التقاضي امام المحكمة يجب ان يكون بحسن نية وطبقا لأحكام الفصل 5 من م.ق.م. تحت طائلة المعاملة بنقيض القصد وأن ما تم اخفاؤه من طرف المستأنفين في محاولة يائسة لتضليل المحكمة للقول ان العرض كان ناقصا هو العقد اللاحق الذي تم إنجازه لاحقا بعد انتهاء مدة العقد المدلى به من طرفهما حيث تم خفض السومة الكرائية الى مبلغ 2550 درهم حسب الثابت من عقد الكراء المبرم بين المرحومة [هشومة (ن.)] والعارض بتاريخ 2013/08/26 وكذلك وصل الكراء المؤرخ في 2018/03/01 وهي السومة التيتم ايداعها بصندوق المحكمة رهن إشارة المكري فالثابت ان الاستئناف على غير أساس ولا يمكن ان ينال من وجهة الحكم الابتدائي ومن حيث عدم قبول الاستئناف فإن الثابت من المقال الاستئنافي ان الاستئناف موجه ضد السيد [عبد الخالق (ع.)] بصفته وكيل عن السيد [بوشعيب (ه.و)] والحال ان السيد [عبد الخالق (ع.)] هو المكري للمحل التجاري موضوع الدعوى وهو المدعى عليه الأصلي مما يكون الاستئناف المقدم بهذا الشكل غير مقبول ويتعين الحكم بعدم قبوله شكلا ومن حيث توجيه انذار من غير ذي صفة فإن الثابت من طلب تبليغ انذار بالأداء والافراغ الموجه الى المفوض القضائي [عبد الفتاح بومديان] توجيه الإنذار الى العارض السيد [عبد الخالق (ع.)] بالمحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء. موجه وصادر من طرف السيد [صديق (أ.)] الى العارض والحال ان العارض لا تربطه اية صفة بباعث الإنذار المسمى [صديق (أ.)] مما يكون معه الإنذار موجه من غير ذي صفة ويكون غير منتج لأي اثار قانونية وأن الثابت أن الحكم الابتدائي معلل تعليلا قانونيا وجدير بالتأييد، و الاستئناف مؤسس على أسباب غير وجيهة وتضمن مزاعم غير سليمة ومغالطات على خلاف مقتضيات الفصل 5 من م.ق.م. ومن حيث الاستئناف الفرعي فإن العارض سبق ان تقدم خلال المرحلة الابتدائية بجلسة 2021/03/04 بمقال مضاد رام الى بطلان الإنذار وإجراءات التبليغ مع الطعن بالزور الفرعي يؤكد من خلاله بان المدعيتين بوكالة زعمتا انه تم توجيه الإنذار بالأداء إلى العارض قصد أداء واجبات الكراء من فاتح يناير 2020 إلى متم نونبر 2020 ورفض ذلك سندهما إنذار بالأداء ومحضر التبليغ في حين الثابت من جهة أولى فإن الإنذار المدلى به لا يمكن ان ينتج أي اثار قانونية لسبب أساسي وجوهري هو ان الأطراف الباعثة للإنذار لا تربطهما أية علاقة كرائية بالعارض وأنهما لم يسبق لهما إشعاره بانتقال الحق في الكراء إليهما كما يوجب القانون ذلك. حتى يتم المطالبة بالواجبات الكرائية المضمنة بالإنذار خصوصا وان العارض سبق ان وضع الواجبات الكرائية الخاصة بالمحل التجاري الذي يشغله بصندوق هذه المحكمة رهن إشارة ورثة [هشومة (ن.)] التي كانت تقيم بفرنسا مما يكون معه الإنذار غير منتج لأي اثار لعدم إثبات صفة

باعتيه و أحقيتهم في استخلاص الواجبات الكرائية وعليه يتعين الحكم ببطلان الإنذار المدلى به كسند للدعوى مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية ومن جهة ثانية وعلى سبيل الاحتياط إذا ما ارتى نظر المحكمة ان الإنذار الصادر عن المدعيتين بوكالة دون إشعار العارض بانتقال الحق إليهما منتجا وأنه من الثابت ان المفوض القضائي [عبد الفتاح بومديان] زعم ان العارض رفض التوصل بالإنذار بواسطة من أسماه مستخدم لدى العارض السيد [مبارك (م.)] بتاريخ 11/11/2020 في حين الثابت أن ما ضمن بمحضر التبليغ مخالف للحقيقة حيث أن المسمى [مبارك (م.)] الذي اعتبره المفوض القضائي مستخدم لدى العارض لا تربطه أية علاقة تبعية بالعارض وانه مجرد زبون يكتري في بعض الحالات آلة الخياطة من العارض لنسج بعض أثاث زبائنه لعدم توفره على تلك الآلات بمحله التجاري وان المفوض القضائي لم يشعره بموضوع مهمته ولم يعرض عليه الإنذار كما زعم في انه بتاريخ 2020/11/11 سلم إشعار بالمرور الى السيد [بوشتي (ب.)] المستخدم بالمحل قصد إعطائه لمسير المحل من اجل الاتصال به لأمر يهيمه ولم يخاطب او يقابل نهائيا السيد [مبارك (م.)] وهو ما اكده السيد [بوشتي (ب.)] و السيد [مبارك (م.)] والسيد [بوشعيب (ه.)] بصفته المسير و المكلف بالمحل التجاري موضوع النزاع السيد [عبد الحافظ (ص.)] من خلال الإشهادات الصادرة عنهم والمرفق بهذا المقال فالثابت ان التبليغ المزعوم لا يمكن ان ينتج أي آثار قانونية لتبليغه إلى غير ذي صفة مما يتعين معه بطلان التبليغ المنسوب إلى العارض في شخص المسمى [مبارك (م.)] مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية وأنه ليس من المستساغ هدر حقوق العارض وإفراغه من المحل التجاري الذي أسس عليه أصل التجاري مهما لمدة أكثر من 12 سنة هكذا تحايل على إجراءات التبليغ المنصوص عليها في المواد 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية. وأمام هذه الظروف فان العارض يلتمس الحكم ببطلان الإنذار المعتبر سند الدعوى مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية ومن حيث الطعن بالزور الفرعي فالثابت من وثائق الملف ووقائعه ان المفوض القضائي [عبد الفتاح بومديان] زعم زورا انه عرض الإنذار بالأداء على السيد [امبارك (م.)] و بعد اطلاعه على مضمونه رفض التوصل وخلافا ما أكده السيد [امبارك (م.)] حيث أكد ان ما ضمن بمحضر المفوض القضائي غير صحيح ويعتبرا زورا وأمام هذه الظروف فان العارض يطعن صراحة بالزور في مضمون المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي [عبد الفتاح بومديان] بتاريخ 2021/11/11 المدلى به بالملف، ملتصقا من حيث الاستئناف الأصلي الحكم بعدم قبوله شكلا ومن حيث الاستئناف الفرعي الحكم بقبوله وموضوعا أساسا الحكم برد الاستئناف الأصلي والحكم بتأييد الحكم الابتدائي المستأنف واحتياطيا موضوعا الحكم ببطلان كل من الإنذار المؤرخ في 2020/11/05 ومحضر التبليغ المؤرخ في 2020/11/11 الاعتبارين سند الدعوى مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية واحتياطيا إجراء بحث في النازلة يحضره جميع أطراف النزاع والشهود والمفوض القضائي السيد [عبد الفتاح بومديان] محرر محضر الرفض المزعوم. لاستجلاء الحقيقة وإصدار حكم عادل في النازلة خصوصا أن الأمر يتعلق بإجراء خطير يتمثل في إفراغ العارض من المحل التجاري الذي أسس عليه أصل التجاري منذ ما يناهز 15 سنة ومن حيث الطعن بالزور الفرعي الإشهاد للعارض بسلكه لمسطرة الطعن بالزور في مضمون محضر الرفض المتعلق بالإنذار بالأداء والإفراغ المنجز من طرف المفوض القضائي [عبد الفتاح بومديان] بتاريخ 2021/11/11 والمدلى به بالملف من الطرف المدعي مع تفعيل مقتضيات الفصل 89 وما يليه من قانون مسطرة المدنية مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية وتحميل المدعيتان مصاريف الدعوى في كافة الأحوال.

أرفقت ب: نسخة من محضر معاينة .

و بناء على إدلاء المستأنفتين بمذكرة تعقيب بواسطة نائيهما بجلسة 20/10/2022 التي جاء فيها حول الدفع بعدم إشعار المكتري بانتقال الملكية فإن المستأنف عليه يتمسك بكونه لم يتم إشعاره بانتقال الحق قبل توجيه الإنذار بالأداء وأن هذا الدفع مردود على إعتبار أن العارضتين مالكتين للمحل موضوع النزاع منذ 8/8/2002 الشيء الذي يتضح معه أن المستأنف عليه يحاول تمويه المحكمة لا غير على إعتبار أن العارضتين مقيمتان في بلاد المهجر وأن والدته المرحومة [هشومة (ن.)] هي من كانت تستغل المحل بإجازة من إبنيتها وهي من أبرمت العقد مع المستأنف عليه كناية عن بناتها ومستغلة للمحل موضوع النزاع طبقا لبنود العقد مما يتعين معه رد هذا الدفع لعدم جديته ولوجود وثائق مادية تثبت عكسه وأن المستأنف عليه يحاول جاهدا تمويه المحكمة بإدعائه مرة ثانية أن الوكالة المسلمة للسيد [مصطفى (ع.)] مؤرخة 2020/12/24 وأن التحويلات البنكية كانت بتاريخ 2019/7/16 وتؤكد للمحكمة أن الوكالة سلمت للسيد [ع.] في 2019 وأنه كان حاضرا خلال فترة إبرام عقد الكراء إلى جانب المرحومة [هشومة (ن.)] وأنه وهو من كان يرافقها في جميع الأعمال التي تقوم بها والإلتزامات التي تقوم بتحريها بإعتباره زوج إبنيتها ووكيل عنهما ومن حيث السومة الكرائية فإن المستأنف عليه يحاول

جاهدا تضليل المحكمة وإخفاء حقائق مهمة على إعتبار أنه يتمسك بالعقد الرابط بينه وبين المرحومة [هشومة (ن.)] بتاريخ 2013/08/26 في حين أن هذا العقد ألغي بالعقد المؤرخ ب 2010/08/23 والذي يحمل سومة كرائية محددة في مبلغ 2950 درهم وأن هذا العقد موقع من طرفه ومصادق عليه لدى المصالح المختصة بصحة التوقيعات الشيء الذي يجعل هذا الدفع غير جدي وليس له أساس قانوني صحيح وبالتالي فإن المبالغ الموضوعة بصندوق المحكمة لا تمثل المبلغ الحقيقي موضوع الإنذار بالأداء مما يتعين التصريح بالمصادقة عليه والحكم بإفراغ المستأنف عليه من المحل هو ومن يقوم مقامه ومن حيث عدم قبول الإستئناف فإن المستأنف عليه يدعي أن المقال الإستئنافي الأصلي وجه ضد السيد [عبد الخالق (ع.)] بصفته وكيل عن السيد [الهجهوجي (ب.)] مما يكون معه الإستئناف غير مقبول شكلا ذلك فإن الدفوعات الشكلية تثار قبل كل دفع أو دفاع في الموضوع إذ كان يتعين إثارة هذا الدفع ضمن الدفوع الشكلية وحسما لأي نزاع فإننا نتقدم بإصلاح الخطأ المادي المتسرب للمقال الإستئنافي حيث تمت كتابة النائب عن في حين أن الكتابة الصحيحة هي النائب عنه ومن حيث الإستئناف الفرعي فإن المستأنف فرعيًا يتمسك بالطعن بالزور بمضمون المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي [عبد الفتاح بومديان] وأنه وبالرجوع إلى مرفقات الملف نجد أنه لا يوجد ضمن مرفقاته الوثائق المتطلبة للطعن بالزور المنصوص عليها قانونا الشيء الذي يجعل هذا الدفع مردود وأن الغاية منه وهو إطالة المسطرة لاغير ومحاولة إضفاء المشروعية على التماطل الثابت في حق المستأنف فرعيًا الشيء الذي يتعين معه استبعاده والقول أن المحضر المؤرخ 2020/11/11 محضراً صحيحاً على إعتبار أنه يتضمن الإسم الشخصي والعائلي للشخص المبلغ له الإنذار وكذا رقم بطاقته الوطنية والتي تم تسليمها للمفوض القضائي باعتباره مستخدم حسب تصريحه خلال مرحلة تبليغ الإنذار حيث تتساءل في هذا الإطار لماذا أدلى بالبطاقة الوطنية للمفوض القضائي إذا كان مجرد زبون للمحل وهذا يدفعنا لتساءل حول مصداقية الإشهاد المدلى به فالمحضر محرر من طرف المفوض القضائي هو محضر رسمي صادر عن شخص محلف لا يمكن الطعن به إلا بالزور وامام عدم سلوك مسطرة الزور طبقاً للإجراءات المعمول بها قانونا يبقى المحضر صحيح ويعتد به وبمضمونه، ملتصقان بالإشهاد للعارضتين بأنهما يصلحان الخطأ المادي المتسرب للمقال الإستئنافي وذلك بتوجيهه ضد السيد [عبد الخالق (ع.)] النائب عنه [بوشعيب (ه.)] بمقتضى وكالة حيث لم تتم إضافة الهاء واستبعاد جميع الدفوعات المضمنة بالمذكرة الجوابية والإستئناف الفرعي لعدم جديتها ولعدم إرتكازها على أساس قانوني سليم وإصدار قرار بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار المؤرخ 2020/11/05 وإفراغ السيد [عبد الخالق (ع.)] ومن يقوم مقامه من المحل موضوع النازلة للتماطل في الأداء.

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة رد على تعقيب خلال المداولة بواسطة نائبه بجلسة 24/11/2022 التي جاء فيها أنه من جهة أولى فالثابت من ادبيات المناقشة امام المحكمة ان الخطاب يوجه الى أطراف الدعوى ولا يتم احكام الدفاع كطرف وتوجيه الخطاب له بصفة شخصية استنادا الى مبدأ وكالة الخصام كما ان الثابت ان الصفة من النظام العام يمكن اثارها في جميع مراحل التقاضي حتى ولو امام محكمة النقض وان الثابت ان الصفة تسري على طرفي النزاع وان المستأنفة وجهت طعنها ضد طرف غير الطرف الأصلي في الدعوى مما يجعل استئنافها معيبا شكلا ومن جهة ثانية فالثابت قانونا انه يتعين التمييز بين حق الكراء وحق الملكية حيث ان النازلة تتعلق بحق الكراء وليس حق الملكية وان المناقشة القانونية تنصب على عقد الكراء من خلال تحديد اطرافه ومما يترتب عن ذلك من اثار قانونية وانتقال الحق الى الخلف العام. حيث ان جميع العقود الكرائية المتعلقة بالعين المكراة موضوع النزاع سواء عقد الكراء المنجز بتاريخ 2010/08/23 فانه تم بين السيدة [هشومة (ن.)] بصفتها مالكة للعقار المتواجد به العين المكراة والعارض السيد [عبد الخالق (ع.)] وكذلك عقد تجديد الكراء المصادق على صحة امضائه بتاريخ 2013/08/26 تم بين السيدة [هشومة (ن.)] بصفتها مالكة للعين المكراة والعارض السيد [عبد الخالق (ع.)] فالثابت ان العلاقة الكرائية كتصرف قانوني كانت تجمع كل من المكريّة [هشومة (ن.)] والمكترّي [عبد الخالق (ع.)] كطرفي العقد دون وجود لأي طرف اخر او مكري اخر وان هذه العلاقة الكرائية استمرت وان العارض لم يعلم بانتقال حق الكراء الى المستأنفتين أصليا الا بمقتضى الدعوى الحالية التي تقدموا بها بصفتهم ورثة المالكة المكريّة السابقة السيدة [هشومة (ن.)] أي بصفتهم خلفا عاما للمكريّة. مما تكون معه المجاحدة في عدم علم المكترّي بانتقال حق الكراء الى ورثة المكريّة [هشومة (ن.)] على غير أساس والإنذار الموجه الى العارض مختلا شكلا والحكم الابتدائي مصادف للصواب القانوني في هذا الشق وجدير بالتأييد ومن جهة ثالثة فإن العارض يؤكد ما سبق اثارته في مذكرته السابقة أن الإنذار المتمسك به موجه من طرف المسمى السيد [صديق (أ.)] الى العارض رغم ان العارض لا تربطه اية علاقة كرائية بباعث الإنذار المذكور مما يكون الانذار موجه من غير ذي

صفة ولا ينتج أي اثار والدعوى على غير أساس والحكم الابتدائي مصادف للصواب القانوني من جهة رابعة من حيث السومة الكرائية الحقيقية للعين المكراة حيث زعمت المستأنفتين أصليا ان العارض يحاول تضليل العدالة واعتبرت ان عقد الكراء المؤرخ في 2013/08/26 والذي حدد السومة الكرائية في مبلغ 2550 درهم تم الغاؤه بعقد الكراء المؤرخ ب 2010/08/23 الذي يحدد السومة الكرائية في مبلغ 2950 درهم فالتابت ان العارض يتسائل باندهاش هل العقد اللاحق هو الذي يلغى العقد السابق ام كما تحاول المستأنفتين التمسك به في مذكرتهما وأن العارض سبق ان ابرم عقد الكراء مع السيدة [هشومة (ن.)] بتاريخ 2010/08/23 وتم تحديد السومة الكرائية في مبلغ 2950 درهم وبعد تجديد عقد الكراء بمقتضى العقد اللاحق المنجز بتاريخ 2013/08/26 تم تخفيض عقد الكراء الى مبلغ 2550 درهم ومن جهة خامسة زعمت المستأنفتين أصليا كذلك انه تم تسليم الوكالة للمسمى [مصطفى (ع.)] بتاريخ يونيو 2019 في حين التابت ان الوكالة المصادق على صحة امضائها بالقنصلية المغربية بفرنسا تمت بتاريخ 2020/12/24 وهي الوكالة المسلمة الى المفوض القضائي السيد [اعلام الحوسين] من طرف المسمى [مصطفى (ع.)] عند تسليم الواجبات الكرائية عن المدة من 2011/01/01 الى غاية 2021/07/31 كما ان السيد [مصطفى (ع.)] رفض التوصل بالواجبات الكرائية المعروضة على ورثة [هشومة (ن.)] عن المدة من 2021/08/01 الى غاية 2022/07/31 كما هو ثابت من المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي السيد [بومهيدي محمد] بتاريخ 2022/08/10 بعلة وجود مجموعة من الورثة وانهم يرفضون الواجبات الكرائية لوجود دعوى قضائية في الموضوع ومن جهة سادسة فإن هدف المستأنفتين من الدعوى الحالية هو افراغ العارض من العين المكراة والاجهاز على حقوقه بجميع الطرق الاحتمالية من اجل المضاربة العقارية بعدما فشلت المفاوضات معه بشأن مبلغ التعويض على فقدان الأصل التجاري وافراغه للعين المكراة بيع العقار خال من أي مكثري وأن المستأنفتين سلكت جميع الوسائل الدنيئة من اجل اجبار العارض على الافراغ بما ذلك إزالة سترة المحل (الباش) بمبرر الصباغة وبعد ذلك قطع التيار الكهربائي على المحل فالتابت ان ما ضمن بمذكرة موضوع الرد لا يقوم على أساس ، ملتصقا رد مزاعم المستأنفتين أصليا والحكم وفق مطالب و ملتصقات العارض المضمنة بالملف .

أرفقت ب: صور من، عقد الكراء المصادق على امضائه ، تجديد عقد الكراء المصادق على صحة امضائه، طلب تبليغ انذار بالأداء والافراغ الموجه الى العارض من طرف المسمى السيد [صديق (أ.)] ونسخة من وكالة مفوضة، محضر قبول عرض عيني منجز من طرف المفوض القضائي [اعلام الحوسين]، محضر الرفض المنجز من طرف المفوض القضائي [بومهيدي محمد]، محضر معاينة المنجزة من طرف المفوض القضائي [اسكرسيم محمد] و الشكاية الموجه الى السيد وكيل الملك والمسجلة تحت عدد 2020/16859، محضر معاينة منجزة من طرف المفوضة القضائية السيدة [خديجة الحراتي]، الأمر الاستعجالي عدد 5098، محضر التنفيذ المنجز من طرف المفوضة القضائية السيدة [خديجة الحراتي]، محضر المعاينة المنجزة من طرف المفوضة القضائية السيدة [خديجة الحراتي].

وبناء على مستنتجات النيابة العامة المدلى بها الرامية الى تطبيق القانون .

و بناء على إدلاء المستأنفتين بمقال إصلاحي للخطأ المادي بواسطة نائبهما بجلسة 20/12/2022 التي جاء فيها أنه سبق لهما أن تقدما بمقال إستئنافي في مواجهة السيد [عبد الخالق (ع.)] حيث تمت الإشارة في المذكرة التعقيببة المؤرخة في 2022/11/17 أنه تسرب خطأ مادي للمقال بإضافة الهاء إلى كلمة النائب عن والصحيح هو النائب عنه السيد [بوشعيب (ه.)] لذا نلتمس من المحكمة الإشهاد بإصلاح العارضتين لهذا الخطأ المادي أما فيما يخص باقي الدفوعات فقد سبق للعارضتين الرد عليهم ولتنوير المحكمة فإن السيدة [هشومة (ن.)] لم تكن مالكة للعقار بل هي مستغلة للمحل وأن المالكتين الحقيقيتين للمحل هما العارضتان وأن المحل لم يتم نقله بمقتضى إرائة عكس ما يدعي المستأنف عليهم وبالإطلاع على العقد موضوع إقتناء المحل و المذكرة الجوابية التي سبق الإدلاء بها خلال جلسة 2022/10/20 والتي تضمنت الرد على جميع الدفوعات التي تمت إشارتها من طرف المستأنف عليهم ، ملتصقين من حيث المقال الإصلاحي بقبول الطلب شكلا وموضوعا الإشهاد للعارضتين بأنهما يصلحان الخطأ المادي المتسرب للمقال الإستئنافي الأصلي وجعل الإستئناف موجه إلى السيد [عبد الخالق (ع.)] النائب عنه السيد [بوشعيب (ه.)] وتأكيد جميع الدفوعات المضمنة بالمذكرة الجوابية المؤرخة في 2022/10/20 والحكم وفق الملتصقات المضمنة بالمقال الإستئنافي .

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة مرفقة بواسطة نائبه بجلسة 31/01/2023 التي جاء فيها أن المستأنفة الاصلية ادلت بما أسمته مقال إصلاحي للخطأ المادي المتسرب الى استئنافها الأصلي زعمت انه مجرد خطأ مادي تسرب الى الطرف المستأنف عليه وان

الصحيح هو توجيه الاستئناف ضد [عبد الخالق (ع.)] النائب عنه السيد [بوشعيب (ه.)] في حين أن الثابت أن الأمر ليس بهذه البساطة التي تم سردها من طرف المستأنفة الأصلية وأن الثابت أن المقال الاستئنافي جاء مخالفا لمقتضيات الفصل 142 من ق م م الذي يوجب أن يتضمن المقال الاستئنافي الأسماء الشخصية والعائلية وصفة أو مهنة وموطن أو محل إقامة كل من المستأنف والمستأنف عليه تحت طائلة عدم قبول الاستئناف أن عدم تضمين الأسماء الحقيقية بالمقال الاستئنافي من الأخطاء غير قابلة للإصلاح والمرتب عنه عدم قبول الاستئناف لارتباط ذلك بالنظام العام وهو ما استقر عليه العمل القضائي في نوازل مماثلة لمقتضيات الفصل 142 من قانون المسطرة المدنية من النظام العام وخرقها يترتب عن عدم قبول الاستئناف الذي لا يتضمن إحدى البيانات المنصوصة في الفصل المذكور" قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 81/01/08 في الملف عدد 81/83840 - منشور بمجلة رسالة المحاماة عدد 8 ص 299 و ما يليها فالثابت أن الاستئناف الأصلي جاء مخالفا لمقتضيات الفصل 142 من ق م م مما يتعين الحكم بعدم قبوله وخصوصا وأن الدعوى من أساسها باطلة كما سبق تأكيد ذلك في مذكرات العارض خصوص المذكرة المدلى بها خلال المداولة لجلسة 2022/11/24 وأن العارض يؤكد ما سبق اثارته في مذكرته السابقة أن الإنذار المتمسك به طرف المسمى السيد [صديق (ا.)] إلى العارض رغم أن العارض لا تربطه اية علاقة كرائية بباعث الإنذار المذكور مما يكون الإنذار موجه من غير ذي صفة ولا ينتج أي آثار والدعوى على غير أساس والحكم الابتدائي مصادف للصواب القانوني ومن جهة أخرى فإن المستأنفة الأصلية في منحنى مخالفا لمقتضيات الفصل 5 من ق م م زعمت أن المكترية السيدة [هشومة (ن.)] لم تكن مالكة للعقار وانها مستغلة للمحل فقط و ان المالكين الحقيقيين للمحل هما [مليكة] و [رشيدة] لقبهم [ه.ه.] وان السيدة [هشومة (ن.)] لم تكن مورثتهم في العقار المتواجد به المحل موضوع النزاع. ولدحض هذه المزاعم الخطيرة والافتراءات الخادعة ندلي للمحكمة بشهادة الملكية للعقار موضوع النزاع ذي الرسم العقاري عدد 02/11582 حيث تملك المكترية السيدة [هشومة (ن.)] نسبة 57/41 من حق الملكية وحق الانتفاع وان حق الانتفاع يشمل إبرام عقود الكراء وان العقار الى غاية 2020/11/17 مازال حق الانتفاع بصفة قانونية بيد المكترية [هشومة (ن.)] وان الإنذار الموجه الى العارض كان بتاريخ 2020/11/11 بمعنى موجه من غير ذي صفة كما ذهبت الى ذلك المحكمة التجارية ، ملتزمة رد مزاعم المستأنفتين أصليا والحكم وفق مطالب وملتزمات العارض المضمنة بالملف.

أرفقت ب: صورة من شهادة الملكية .

وبناء على إدلاء المستأنفتين بمذكرة تعقيب بواسطة نائيهما بجلسته 21/02/2023 التي جاء فيها أن الطرف المستأنف عليه أدلى بمذكرة مرفقة بشهادة ملكية والتي تفيد أن المستأنفتين كانا مالكتين للمحل موضوع النزاع وأن السيدة [هشومة (ن.)] كانت مالكة لحق الانتفاع فقط وأن غاية المستأنف عليه المماثلة والتسويق وقلب الحقائق لا غير حيث أن الدعوى الحالية تهدف إلى الإفراغ من أجل المماثلة في أداء الواجبات الكرائية طبقا لمقتضيات المادة 33 من القانون المتعلق بكراء المحلات المعدة للإستعمال التجاري وأن واقعة التماطل ثابتة بواسطة المحضر المبلغ للمستأنف عليه، وأن العارضتين وإلى يومنا هذا يتحملن وزر عدم أداء الواجبات الكرائية في الوقت المحدد لها وهو أول كل شهر الشيء الذي يتطلب توجيه إنذار من أجل الأداء وهذا يكلف العارضتين مصاريف مهمة للقيام بذلك الشيء الذي يتضح معه أن هناك خرق قانوني لبنود العقد الرابط بين الطرفين والذي يستوجب فسخه ناهيك عن القيام بتولية المحل موضوع النزاع للغير دون علم المالكين مع خرق بنود العقد والذي لا يمنح حق تولية الكراء ، ملتمة إلغاء الحكم الابتدائي لإنعدام صوابه والحكم من جديد بإفراغ المحل موضوع النزاع لثبوت واقعة التماطل.

وبناء على القرار التمهيدي رقم 360 الصادر بتاريخ 28/03/2023 والقاضي بإجراء بحث.

وبناء على إجراء البحث بالجلسة المنعقدة بتاريخ 6/6/2023.

وبناء على المذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنفتين بواسطة نائيهما بجلسته 20/06/2023 جاء فيها أن السيد [مبارك (م.)] أكد خلال جلسة البحث أنه مستخدم بالمحل وأن المستأنف عليه تقدم بلائحة مجموعة من الشهود مدعيا أنهم حضروا خلال واقعة التبليغ وأكد مرة ثانية السيد [مبارك (م.)] أنه كان بمفرده بالمحل ولم يحضر لواقعة التبليغ أي شخص وأمام هذا التصريح استبعدت المحكمة الشهود الذين سبق وأن تقدموا بإشهاد يفيد حضورهم للواقعة وأن تصريحات السيد [مبارك (م.)] جاءت متناقضة مع ما تم

التصريح به بالمذكرة الجوابية وكذا بالاشهادات المدلى بها مما يتبين معه سوء نية المستأنف عليه وتقاضيه بسوء نية حيث طعن بالزور بمحضر رسمي صادر عن مفوض قضائي محلف مدعيًا أن هناك شهود في حين أكد السيد [مبارك (م)] أنه مستخدم بالمحل وأن الواقعة لم يحضرها أحد وكل هذا تحايل على القانون و يعطي الحق للعارضتين متابعتهن بالوشاية الكاذبة ومتابعة الشهود بالزور وأن واقعة التماطل في أداء الواجبات الكرائية ثابتة ولا مجال للشك خصوصا وأن العارضتين وجهتا إنذار من أجل الأداء للمبالغ الكرائية منذ فاتح يناير 2021 الشيء الذي يتبين معه أن حالة المطل لازالت ثابتة في حق المستأنف عليه لذلك تلتمس العارضتان اصدار قرار بإلغاء الحكم الابتدائي لانعدام صوابه والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] البيضاء وتحميل المستأنف عليه الصائر. وأرفقت المذكرة بطلب تبليغ إنذار بالأداء والإفراغ مؤرخ في 12/6/2023 مع محضر تبليغه.

وبناء على المذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 20/06/2023 جاء فيها أن الشاهد [مبشور (م)] أكد خلال جلسة البحث أن المفوض القضائي لم يسلمه أي إنذار ورفض التوصل به وإنما استفسره عن صاحب المحل وترك له بطاقة الزيارة قصد الاتصال به خصوصا وأن المفوض القضائي على معرفة تامة بصاحب المحل لكونه سبق أن بلغه عدة إنذارات بالأداء وكذلك إجراء معاينات على المحل فالثابت أن شهادة الشاهد [مبشور (م)] حاسمة في النازلة ويتعين اعتمادها أما بخصوص تصريحات المفوض القضائي فإنها تخصه ولا يمكن اعتمادها لعدم جواهرتها لسبب جوهري هو أنه أصبح طرفا في النزاع بعد الطعن بالزور الفرعي في المحضر الذي أنجزه خصوصا أمام تضارب تصريحاته بجلسة البحث مع ما ضمن بالمحضر المطعون فيه بالزور الفرعي واحتياطيا أن العارض يؤكد جميع دفعه الثابتة من خلال مذكراته المدلى بها بالملف خصوصا الدفع المتعلق أن الإنذار المدلى به لا يمكن أن ينتج أي آثار قانوني لسبب أساسي وجوهري هو أن الأطراف الباعثة للإنذار لا تربطهما أية علاقة كرائية بالعارض وأنهما لم يسبق لهما اشعاره بانتقال الحق في الكراء إليهما كما يوجب القانون ذلك وأن العارض سبق أن وضع الواجبات الكرائية الخاصة بالمحل التجاري الذي يشغله بصندوق هذه المحكمة رهن إشارة [هشومة (ن)] التي كانت تقيم بفرنسا وهو ما أكدته الحكم الابتدائي المستأنف عن صواب واحتياطيا جدا ان النازلة تتعلق بحق الكراء وليس بحق الملكية وان المناقشة القانونية تنصب على عقد الكراء من خلال تحديد اطرافه ومما يترتب عن ذلك من آثار قانونية وانتقال الحق الى الخلف العام وأن جميع عقود الكراء المتعلقة بالعين المكراة موضوع النزاع سواء عقد الكراء المنجز بتاريخ 23/08/2010 فإنه تم بين السيدة [هشومة (ن)] بصفتها مالكة للعقار المتواجد به العين المكراة والعارض وكذلك عقد تجديد الكراء المصادق على صحة امضائه بتاريخ 26/08/2013 تم بين السيدة [هشومة (ن)] بصفتها مالكة للعين المكراة والعارض وأنه لا يوجد أي طرف اخر او مكري بين اطراف العقد وأن العارض لم يعلم بانتقال حق الكراء إلى المستأنفتين أصليا إلا بمقتضى الدعوى الحالية التي تقدموا بها بصفتهم ورثة المالكة المكريّة السابقة السيدة [هشومة (ن)] أي بصفتهم خلفا عاما للمكريّة ومن جهة ثانية أن العارض يؤكد أن الإنذار المتمسك به موجه من طرف المسمى السيد [صديق (أ)] إلى العارض رغم أن هذا الأخير لا تربطه أية علاقة كرائية بباعث الإنذار مما يكون هذا الإنذار موجه من غير ذي صفة ولا ينتج أي آثار ومن جهة ثالثة انه خلافا لمزاعم المستأنفتين فان العقد اللاحق يلغي العقد السابق فالثابت أن العارض سبق أن أبرم عقد الكراء مع السيدة [هشومة (ن)] بتاريخ 23/08/2010 وتم تحديد السومة الكرائية في مبلغ 2950 درهم وبعد تجديد عقد الكراء بمقتضى العقد اللاحق المنجز بتاريخ 26/08/2013 تم تخفيض عقد الكراء إلى مبلغ 2550 درهم مما تكون مزاعمهما مخالفة للقواعد القانونية المؤطرة لحجة العقود ومن جهة رابعة أن الوكالة المصادق على امضائها بالفرنسية المغربية بفرنسا تمت بتاريخ 24/12/2020 وهي الوكالة المسلمة للمفوض القضائي السيد [إعلام الحوسين] من طرف المسمى [مصطفى (ع)] عند تسليم الواجبات الكرائية عن المدة من 01/01/2011 إلى غاية 31/07/2021 كما أن السيد [مصطفى (ع)] رفض التوصل بالواجبات الكرائية المعروضة على ورثة [هشومة (ن)] عن المدة من 01/08/2021 إلى غاية 31/07/2022 كما هو ثابت من المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي السيد [بومهيدي محمد] بتاريخ 10/08/2022 بعله وجود مجموعة من الورثة وأنهم يرفضون الواجبات الكرائية لوجود دعوى قضائية في الموضوع ومن جهة خامسة انه بق المستأنفتين من هاته الدعوى هو إفراغ العارض من العين المكراة والاجهاز على حقوقه بجميع الطرق الاحتياطية من أجل المضاربة العقارية بعدما فشلت المفاوضات معه بشأن مبلغ التعويض على فقدان الأصل التجاري وإفراغه للعين المكراة قصد بيع العقار خالي من أي مكترتي لذلك يلتزم العارض رد مزاعم المستأنفتين أصليا والحكم وفق مطالبه وملتمساته المضمنة بالملف. وأرفقت المذكرة بنسخة من قرار صادر عن محكمة النقض عدد 119/2 في الملف عدد 2023/3/2/2019.

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 20/06/2023 أدلى نائبا الطرفين بمذكرة بعد البحث وأكد ما سبق فقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 11/07/2023 .

وخلال المداولة أدلى دفاع المستأنف الفرعي بمذكرة مرفقة بوثائق جاء فيها أن المستأنفتين الاصيلتين أدلت بمذكرة بعد البحث تتضمن تصريحات خطيرة وكاذبة كعادتهما حيث زعمت ان العارض لم يؤد الواجبات الكرائية منذ تاريخ فاتح يناير 2021 والحال أنهما سبق أن توصلتا بالواجبات الكرائية بواسطة وكيلهم السيد [المصطفى (ع.)] عن المدة من 01/01/2021 إلى 31/07/2021 كما هو ثابت من محضر القبول المنجز من طرف المفوض القضائي [أعلام الحوسين] كما تم إيداع الواجبات الكرائية عن المدة من 01/08/2021 إلى 31/07/2022 بصندوق المحكمة بعد رفض الوكيل المذكور العرض كما هو ثابت من محضر المفوض القضائي [بومهدي محمد] ووصل إيداع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة مما تكون معه مزاعم المستأنفتين بخصوص واجبات الكراء تتضمن تقاضيا بسوء نية لذلك يلتمس العارض رد مزاعم المستأنفتين أصليا والحكم وفق مطالبه وملتمساته المضمنة بالملف وأرفقت المذكرة بنسخة من محضر المفوض القضائي [اعلام الحوسين] المنجز بتاريخ 19/07/2021 وصورة من محضر المفوض القضائي [بومهدي محمد] و صورة من وصل إيداع المبالغ بصندوق المحكمة حساب رقم [رقم الحساب].

محكمة الاستئناف

حيث ارتكز الطاعنان في استئنافهما الأصلي والفرعي على الأسباب المفصلة أعلاه.

وحيث انه بخلاف ما تمسك به المستأنف فرعيا فان مقتضيات القانون رقم 49 /16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ومقتضيات الفصول المتعلقة بالكراء من 627 الى 699 من قانون التزامات والعقود لا توجب على ورثة المكري في حاله وفاة هذا الأخير أن يوجهوا اشعارا في الموضوع إلى المكثري ان نص الفصل 698 في فقرته الأولى على ما يلي لا يفسخ الكراء بموت المكثري ولا بموت المكري...."مما يتبين معه ان الجهة المستأنفة اصليا لها الصفة في توجيه الانذار المؤرخ في 5/11/2020 الى المستأنف عليه فرعيا .

وحت انه بخصوص الانذار الموجه من دفاع الجهة المستأنفة أصليا الى المفوض القضائي السيد [عبد الفتاح بوميديان] بتاريخ 5/11/2020 من اجل تبليغه الى السيد [عبد الخالق (ع.)] فانه يتبين من نص الانذار المذكور انه موجه من الجهة المستأنفة -[مليكة (ه.)] و[رشيدة (ه.)] - وليس من طرف [صديق (ا.)] المشار اليه خطأ في رسالة توجيه الانذار وقد تضمن الانذار المذكور ان السيد [عبد الخالق (ع.)] توقف عن أداء الوجيبة الكرائية منذ فاتح يناير 2020 الى متم نونبر 2020 اي 11 شهرا بسومة كرائية قدرها 2850 درهما وجب فيها مبلغ 31350 درهم كما تضمن ان الجهة المستأنفة تنذره بضرورة اداء ما تخلد بذمته داخل اجل 15 يوما من تاريخ التوصل وفي حاله مرور الاجل المذكور دون اداء تمنحه أجلا ثانيا لإفراغ المحل المذكور داخل اجل 15 يوما من تاريخ ثبوت التماطل.

وحيث ان المفوض القضائي المذكور اعلاه انتقل في 11 /11 /2020 إلى عنوان المحل موضوع الدعوى من اجل تبليغ الانذار المذكور وعند وقوفه بالمحل وبعد ان عرف بصفته وموضوع مهمته خاطب السيد [مبارك (م.)] بذكره بصفته مستخدم بالمحل حسب تصريحه وطنيته عدد [رقم بطاقة التعريف] والذي رفض التوصل بأصل الانذار بعدما اطلع على فحوى الموضوع (حسب المحضر المحرر في 11/11/2020 والموقع من طرفه).

وحيث إن الإذار المذكور طعن المستأنف فرعيا في محضر تبليغه بعله أن ما تضمنه هذا المحضر مخالف للحقيقة لان المسمى [مبارك (م.)] الذي اعتبره المفوض القضائي مستخدما لدى العارض لا تربطه اية علاقة تبعية مع العارض وانه مجرد زبون وان المفوض القضائي لم يشعره بموضوع مهمته ولم يعرض عليه الانذار كما زعم في محضره ملتصا بالحكم ببطلان الانذار المؤرخ في 5/11/2020 ومحضر التبليغ المؤرخ في 11 /11 /2020 واحتياطيا اجراء بحث في النازلة لاستجلاء الحقيقة والإشهاد له بسلوك مسطره الطعن بالزور الفرعي في مضمون محضر التبليغ.

وحيث أن النيابة العامة التمسست من المحكمة مراقبة هذا النوع من الطلبات ومدى مطابقتها للمقتضيات القانونية اللازمة حسب مستنتاجاتها المدلى بها لجلسه 6/12/2022

وحيث أن المحكمة أجرت بحثا في النازلة حول محضر التبليغ بتاريخ 6/6/2023 حضره نائبا الطرفين وحضر عن الجهة المستأنفة [مصطفى (ع.)] النائب عنها بوكالة عامة وحضر [بوشعيب (ه.)] كما حضر السيد المفوض القضائي [عبد الفتاح بومديان] وحضرها السيد [مبشور (م.)] هذا الأخير الذي أكد بصفته شاهدا وبعد أدائه اليمين القانونية وفيه موانع الشهادة بأنه يشتغل لدى [ه.)] بالمحل وصرح بان المفوض القضائي ولج إلى المحل وسلمه بطاقة التعريف الذي كلفه بإخبار صاحب المحل وأضاف بان المفوض القضائي أعطاه "لا كارت فيزيوت"، في حين صرح المفوض القضائي بان الشاهد رفض التوصل بالإنذار وبأنه أخبره بأجل 10 أيام وعرض التوصل بالإنذار وانه بعد إجراء مكالمة هاتفية رفض التوصل وترك له بياناته ليتواصل معه صاحب المحل ويتسلم الإنذار فالتمس نائب المدعى عليه الاستماع الى الشاهد الثاني الذي كان حاضرا أثناء عملية تبليغ الإنذار في حين أكد المفوض القضائي بان [مبارك (م.)] كان يتواجد وحده بالمحل وقررت المحكمة ختم البحث وإحالة الملف على الجلسة العادية في 20/6/2023.

وحيث يتبين من وثائق الملف أن [ه.)] الذي صرح الشاهد [مبشور (م.)] انه يشتغل لديه هو وكيل للمستأنف فرعا [عبد الخالق (ع.)] ومسير للمحل التجاري موضوع النزاع حسب تصريحه في محضر تبليغ إنذار آخر بتاريخ 14/6/2023 وبذلك فتصريحه مطابق لما هو مضمن في محضر تبليغ الإنذار المذكور.

وبخصوص رفض التوصل فان المفوض القضائي صرح في جلسه البحث بان [مبشور (م.)] رفض التوصل إلا ان هذا الأخير لم ينف ذلك مما يؤكد ما ورد في محضر التبليغ.

وحيث يتبين مما ذكر ان ما دون بمحضر تبليغ الإنذار لا تشوبه شائبة وينتج آثاره القانونية.

وحيث ان الجهة المستأنفة وجهت انذارا آخر الى المستأنف عليه مفاده انه توقف عن الاداء منذ 1/8/2021 الى غاية فاتح يونيو 2023 اي 23 شهرا بسومة كرائية قدرها 2850 وجب عنها مبلغ 65.550,00 درهم وتندره بأداء المبلغ المذكور داخل اجل 15 يوما من تاريخ التوصل بالإنذار وفي حاله مرور الأجل المذكور تمنحه أجلا ثانيا 15 يوما لإفراغ المحل للتماطل توصل به السيد [بوشعيب (ه.)] مسير المحل حسب تصريحه في 14/6/2023.

وحيث إن الوجيبة الشهرية للمحل المكترى موضوع النزاع هي 2550 درهم في الشهر حسب تجديد عقد كراء محل تجاري المصادق على امضائه في 26/8/2013.

وحيث إن المكترية [هشومة (ن.)] أبرمت عقد الكراء الأول المصادق على امضائه في 23/8/2010 والثاني المصادق على امضائه في 26/8/2013 بصفتها مالكة للمحل التجاري موضوع النزاع وان شهادة الملكية المدلى بها من الجهة المستأنفة لا تتضمن تاريخ تملكها.

وحيث إن المدة المطلوبة في الإنذار وفي المقال الافتتاحي هي من يناير 2020 إلى متم نونبر 2020 أي 11 شهرا و المبلغ المستحق هو 2550,00 درهم= 11 شهرا = 28.050,00 درهم.

وحيث يظهر من صورة وصل الإيداع رقم 40212321000088 حساب رقم 12126 ملف رقم 30957/8103/2020 وتاريخ 07/01/2021 أن المستأنف عليه أصليا قام بإيداع مبلغ 30.600,00 درهم وهو مبلغ شامل لواجب الكراء المطلوب مما يكون الحكم قد صادف الصواب بخصوص طلب الأداء الذي تم رفضه.

وحيث يتبين من وثائق الملف أن الانذار موضوع النزاع رفض التوصل به في 11/2020/ 11 واجل الأداء المحدد فيه 15 يوما والمستأنف عليه استصدر امرا بالعرض حرر في 25/12/2020 ومحضر العرض العيني حرر في 4/1/2021 والإيداع كان في 7/1/2021 بمبلغ 30.600,00 درهم المستحق للوجيبة الكرائية عن المدة من 1-1-2020 الى 31/12/2022 أي ان إجراءات العرض والإيداع

لواجب الكراء المطلوب في الإنذار جاءت خارج الأجل المحدد بالإنذار مما يكون معه التماطل قائما ويتعين رد الاستئناف الفرعي و اعتبار الاستئناف الأصلي جزئيا وبإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الإفراغ والحكم من جديد بإفراغ [عبد الخالق (ع.)] هو ومن يقوم مقامه من المحل موضوع الدعوى وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا:

في الشكل: قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي.

في الموضوع: برد الفرعي مع ابقاء الصائر على رافعه واعتبار الأصلي جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب الإفراغ والحكم من جديد بإفراغ [عبد الخالق (ع.)] هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.