

La tierce opposition formée par les époux des associés est rejetée dès lors que la condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation ne porte pas directement atteinte à leurs droits locatifs allégués (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63673	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5048
Date de décision 20230920	N° de dossier 2023/8232/2541	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Voies de recours, Procédure Civile		Mots clés Voies de recours, Tierce opposition, Société civile immobilière (SCI), Rejet du recours, Intérêt à agir, Indemnité d'occupation, Droits des tiers, Contrat de bail, Conditions de recevabilité, Associé occupant, Absence de préjudice direct	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce rejette la tierce opposition formée par les conjoints de deux associées d'une société civile immobilière, lesquelles avaient été condamnées au paiement d'une indemnité d'occupation. Les tiers opposants soutenaient que cette condamnation portait atteinte à leurs droits de locataires sur les biens concernés. La cour écarte le recours pour un double motif. D'une part, elle relève l'absence de titre commun entre les opposants, chacun se prévalant d'un contrat de bail distinct sur un appartement différent, ce qui vicie leur action conjointe. D'autre part, la cour retient que l'arrêt attaqué se borne à condamner les associées au paiement d'une indemnité et ne statue nullement sur l'existence ou la validité des droits locatifs invoqués par les tiers. Dès lors, la décision ne porte pas directement atteinte aux droits des opposants et n'est pas exécutoire à leur encontre, ce qui rend leur recours mal fondé au regard des conditions de l'article 303 du code de procédure civile. En conséquence, la tierce opposition est rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. في الشكل حيث تقدم السيد احمد (ف.) ومن معه بواسطة دفاعهما على مقال الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة المؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 02/06/2023 يطعن بمقتضاه في القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/02/2023 تحت عدد 1089 ملف عدد 5963/8228/2021 والقاضي في الشكل: سبق البت في الاستئنافين الأصليين بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي و في الموضوع : باعتبار الاستئنافين الأصليين جزئيا وتعديل الحكم المستأنف عدد 8281 الصادر بتاريخ 23/09/2021 ملف عدد 214/8204/2021 والذي تم إصلاحه بموجب الحكم عدد 13216 الصادر بتاريخ 23/12/2021 ملف رقم 12996/8231/2021 وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 1.452.000 درهم وجعل الصائر بالنسبة حيث ان الثابت من القرار المتعرض عليه ان المتعرضان احمد (ف.) و بوشعيب (ن.) لم يكونان ممثلين فيه ، كما انه تم إيداع المبلغ المساوي للغرامة ، مما يكون معه التعرض مستوفيا للشروط المنصوص عليها في الفصلين 303 و 304 من ق.م.م و مقبول شكلا. في الموضوع : حيث يستفاد من وقائع النزلة و وثائقها و الحكم المطعون فيه ان المستأنف ضد هما السيدين كريم (ر.) و مروان (ر.) تقدما بمقال افتتاحي يعرضان فيه انهما شريكين ضمن الشركاء في شركة S.C.I.L. ذات السجل التجاري [المرجع الإداري] مقرها الاجتماعي [العنوان] الدار البيضاء و التي تسير من طرف المدعى عليهما السيد سعيد (ر.) و السيد سمير (ر.) عقارا واحدا موضوع الرسم العقاري عدد C/40890 الكائن بالدار البيضاء حي بوركون عبارة عن عمارة بها عدة شقق و ان كل الشركاء اخوة آل إليهم العقار عن طريق الإرث ، و اغلب الأخوة يستغلون شقق العمارة و لا يؤذون واجبات الاستغلال، و انهما انذرا المسيرين قصد عقد جمعية عمومية استثنائية للمحاسبة و مطالبة السادة نور الدين (ر.) و نعيمة (ر.) و سمير (ر.) و سعيد (ر.) و أمينة (ر.) بأداء واجبات الاستغلال لكن دون جدوى و امام رفض المسيرين و الشركاء تفعيل الآليات القانونية المتعلقة بالشركات عن طريق عقد الجموع العامة فإنهما من حقهما المطالبة بمستحققاتهم عن واجبات الاستغلال للعقار ؛ وفقا لما حدده الخبير مصطفى أبيض وذلك بأداء نور الدين (ر.) مبلغ اجمالي قدره 540.000,00 درهم و أداء نعيمة (ر.) مبلغ اجمالي قدره 540.000,00 درهم ، و أداء سمير (ر.) مبلغ اجمالي قدره 330.000,00 درهم و أداء سعيد (ر.) مبلغ اجمالي قدره 330.000,00 درهم و أداء أمينة (ر.) مبلغ اجمالي قدره 330.000,00 درهم و أداء أي ما مجموعه 2.070.000,00 درهم و ذلك من المدة المتراوحة من فبراير 2015 إلى يناير 2020 ملتزمان الأمر بإيداع هذا المبلغ بحساب الشركة المالكة للعقار مع النقاد والصائر مرفقين مقالهما بصور رسالتي انذار و صورة رسالة صادرة عن المدعي الأول و صورة حكم صادر بتاريخ 26/12/2019 و صورة مقال رام للاداء و صورة حكم بتاريخ 23/7/2020 و صورة تقرير خبرة و صورة من القانون الأساسي للشركة و صورة من نموذج "ج" من السجل التجاري للشركة. و أجاب السيد سمير (ر.) أنه يستغل فعلا سكني بالعمارة موضوع الدعوى دون مقابل مع اخوته الخمسة؛ وأنه في كل سنة يقتسم ارباح الشقق السكنية المكراة لفائدة الغير وأنه أعلن استقالته من تسيير الشركة ابتداء من 01/07/2018 عقب استدعاء الشركاء لعقد جمع عام استثنائي بتاريخ 29/06/2018 بمساعدة الموثق أمال (ع.) و مستعد لأداء تعويض مناسب. كما أدلى المدعى عليه سعيد (ر.) بمذكرة جوابية مبرزا أن الطلب ينطوي على المطالبة بتوزيع المداخل والأرباح وأن حق الشركاء في هذه الأرباح مستمد من ملكيتهم لخصص في رأسمال الشركة ؛ وأن توزيع الأرباح منصوص عليه في القانون المنظم للشركة حسب نوعها ونظامها الأساسي واعتمادا على التقرير السنوي المحاسبي عن السنة المنتهية وأن الاعتماد على خبرة أنجزت في دعوى سابقة انتهت بعدم قبولها لا يجوز ؛ إذ أن الخبرة بنيت على أساس أن المستأنف ضد هما يملكان الشقق ملكية شائعة و الحال ان الملكية راجعة للشركة ولا يملكان سوى حصص من رأسمالها مما يكون مآل الدعوى عدم القبول و الرفض. و بجلسة 18/02/2021 أدلى المدعيان بمقال اصلاحي أوضح فيه أن السيد سمير (ر.) أن كل الورثة يستغلون العقار ؛ وأن وضع سعيد (ر.) بمسطرة توزيع الأرباح عن السنة المنتهية وديون الشركة لا يستقم لأنها لا تملك سوى العقار موضوع الدعوى وأن الخبرة المنجزة والمعتمدة في الدعوى مستوفية لشروطها الشكلية والموضوعية طالبين الاشهاد لهما بمجموع الاستغلال منذ فبراير 2015 لغاية يناير 2020 بما مجموعه 2,070,000,00 درهم الفائدة شركة S.C.I.L. و بتاريخ 25/2/2021 أصدرت المحكمة التجارية حكما تمهيدا قضي بإجراء خبرة كلف بها الخبير نجيب قرموشي انتهى في تقريره بتحديد نصيب كل واحد من الشركاء في الشركة موضوع الدعوى استنادا على الحصص

المملوكة لهم بمقتضى النظام الأساسي الشركة بعد خصم الضرائب والرسوم المستحقة على العقار مبرزا أن سمير (ر.) مدين للشركة بمبلغ 57.156,72 ده وكريم (ر.) يستحق من الشركة مبلغ 264.443,28 ده وجواد (ر.) يستحق من الشركة 264.443,28 ده ومروان (ر.) يستحق من الشركة 264.443,28 ده ونور الدين (ر.) مدين للشركة بمبلغ 217.901,76 ده ونعيمة (ر.) مدينة للشركة بمبلغ 337,892,4 ده وسعيد (ر.) مدين للشركة بمبلغ 133.043,28 ده و يوسف (ر.) يستحق من الشركة مبلغ 188.556,72 ده وأمينة (ر.) مدينة للشركة بمبلغ 235.892,4 ده وأن القيمة المستحقة لكل الشقق ذات الأرقام 1 و 2 و 3 و 4 و 5 هي 1.812.000,00 درهم. وبعد تعقيب الطرفين على الخبرة صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه المحكوم عليهم استئنافيين اصليين. اسباب الاستئناف المقدم من طرف سعيد (ر.) و نور الدين (ر.) اولا من حيث الاغفال الواقع بعدم تضمين الحكم الفاصل في الجوهر المستأنف جميع أطراف الدعوى : ذلك أنه حسب الثابت من المقال الافتتاحي للدعوى أنه وجه في مواجهة السادة - سمير (ر.) - سعيد (ر.) - نور الدين (ر.) - نعيمة (ر.) - أمينة (ر.). في حين أن الحكم المستأنف لم يضمن به المدعى عليهم نور الدين (ر.) - نعيمة (ر.) - أمينة (ر.) حسب الثابت من نسخة الحكم المستأنف المرفقة صحبته مما ينبغي تدارك هذا الاغفال تضمين القرار الاستئنافي لجميع المدعى عليهم ابتدائيا والقول بأن الدعوى موجهة في مواجهة السادة سمير (ر.) - سعيد (ر.) - نور الدين (ر.) - نعيمة (ر.) - أمينة (ر.). من حيث تقصان التعليل : إن الحكم المستأنف اعتمد في تعليقه. وإن المدعى عليهما كمسيرين للشركة لم يدليا للمحكمة بتقرير الموازنة المالية والاجتماعية للشركة خلال المدة أعلاه ؛ كما لم يثبتا للمحكمة توزيع أية أرباح خلال المدة من فبراير 2015 إلى يناير 2020 ويكون بالتالي دفع المدعى عليهما سعيد (ر.) و نور الدين (ر.) بأن توزيع الأرباح يتم بالطرق المنصوص عليها في القانون المنظم للشركة ونظامها الأساسي بعد جرد محتويات الشركة أو اعداد ميزانيتها غير مرتكز على آسام ويتعين رفضه. وإن هذه الحيثية لم تصادف الصواب قانونا ذلك أنه خلافا للتعليل المعتمد فإنهما يتمسكان ومن جديد أمام هذه المحكمة أن المستأنف ضدهما شركاء في الشركة وأصحاب الحصص المكونة لرأسمالها حسب الثابت من نظامها الأساسي وحقوقهم مستمدة من ملكيتهم للحصص التي تتيح لهم الحصول على الأرباح والمداخيل السنوية التي تديرها الشركة ؛ وأن حق أصحاب الحصص ينحصر في الحصول على الأرباح أو المداخيل التي حققتها الشركة في السنة ويعود المسيرين أعداد الميزانية السنوية وعرضها على الجمعية العمومية لمناقشتها من طرف باقي الشركاء اصحاب الحصص والفرق بين الأصول والخصوم هو المحدد اذا كانت هناك أرباح أو مداخيل الشركة وتوزع بينهم حسب نسبة التملك للحصص مما يمنع قيام أي شريك من الشركاء المطالبة المباشرة لواجبه في الأرباح والمداخيل التي حققتها الشركة ضد غيره من الشركاء وهو المنحي الذي اعتمده المستأنف عليهما اللذين لاصقة لهما في اقامة هذه الدعوى مما يكون الحكم المستأنف مجانباً للصواب وينبغي الغاؤه وتصديا الحكم من جديد بعدم قبول الطلب. و خلافا لما يستوجبه النظام الأساسي للشركة فإن المستأنف عليهما سلكا مسطرة الملكية العقارية على الشياخ حسب النسب المملوكة من طرفهم والحال والمستوجب قانونا هو سلوك المسطرة التي تفرضها ملكيتهم للحصص في الشركة المالكة للعقار والمفروضة بالنظام الأساسي للشركة من اعداد الميزانية السنوية من طرف المسيرين وهو الدفع المبعد ابتدائيا دون تعليل خاص مما يكون الحكم المستأنف مستوجبا للالغاء والتصدي والحكم من جديد بعدم قبول الطلب . احتياطي من حيث المصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير السيد نجيل قرموشي: ذلك أن الحكم المستأنف اعتمد في تعليقه بالمصادقة على الخبرة المنجزة من طرفه الكبير السيد نجيب هرموشي أنها احترمت الفصل 63 وما يليه من ق.م.م ومقتضيات الحكم التمهيدي مما ينبغي قبولها ورد جميع الدفوع المثارة من العارضين.. لكن عكسا عن ذلك فإنهما يثيران من جديد أن القاعدة في تحديد واجب الاستغلال تعتمد على قيمة الرأسمال المجدد المجدد في تحديد قيمة الأرض وقيمة البناء بالنسبة للأراضي العارية في حين تعتمد المدخول الإجمالي للعقار في حالة الاستغلال والإيجار للغير . ورجوعا للخبرة المطعون فيه ابتدائيا و استئنافيا فان تقويم الخبير اعتمد تقدير قيمة الأرض العارية في مبلغ 25.000 درهم للمتر المربع و ثمن البناء في مبلغ 2500 درهم للمتر المربع في حين المستوجب في حالة هذا العقار تحديد قيمة الرأسمال المجدد على ضوء القيمة الكرائية للشقق المكراة للغير والمكراة إلى بعض المالكين للحصص في رأسمال الشركة مما تكون الخبرة لهذه العلة وحدها باطله وينبغي عدم الاعتداد والتصدي والأمر تمهيدا بإجراء خبرة جديدة. و من جهة ثانية فإن الخبير اقترح تقدير قيمة الأرض باعتبارها عارية في مبلغ 25.000 درهم وهو مبالغ فيه وغير معتمد على أسس محاسبية وغير مدعم بوثائق اثباتية تخص البيوعات للعقارات المجاورة ؛ علما أن المرجع الضريبي المعتمد عليه يخص الأراضي العارية والحال أن العقار موضوع الدعوى عبارة عن عمارة شيدت سنة 1980 ويزيد عمرها عن 42 سنة ومكراة مجموعة من الشقق بها للغير وليست لها رسوم انفرادية مما يكون المرجع الضريبي المعتمد عليه غير المرجع الضريبي الذي تعتمده ادارة الضرائب بالنسبة لهذه النوعية من الضرائب

مما تكون لهذه العلة كذلك الخبرة باطلة وينبغي عدم الاعتداد والتصدي والأمر تمهيداً بإجراء خبرة جديدة . من حيث منطوق الحكم المستأنف : أن منطوق الحكم المستأنف جاء فيه ما يلي :> وأنها يبرزان بمقتضاه ومن جديد الاغفال الواقع بعدم تضمين الحكم الفاصل في الجوهر المستأنف جميع أطراف الدعوى إذ لم يتضمن المدعى عليهم نور الدين (ر.) - نعيمة (ر.) - أمينة (ر.) مما يستوجب تدارك هذا الاغفال وتضمين القرار الاستئنافي جميع المدعى عليهم ابتدائياً حسب مقال الدعوى واعتبار الدعوى موجهة في مواجهة جميع المدعى عليهم المذكورين أعلاه. و إن منطوق الحكم المستأنف قضى بأداء المدعى عليهم لفائدة الشركة مبلغ قدره 1.812.000,00 درهم دون تحديد كل طرف منهم لواجب الاستغلال المستوجب أدائه شخصياً وذلك اعتماداً على اختلاف المبالغ المستحقة لكل واحد منهم والمحددة بالخبرة الباطلة المصادق عليها . لهذه الأسباب فهم يلتزمون التصريح بتدارك الاغفال الوارد بالحكم المستأنف والقول بأن الدعوى موجهة في مواجهة جميع المدعى عليهم ابتدائياً السادة سمير (ر.) - سعيد (ر.) - نور الدين (ر.) نعيمة (ر.) - أمينة (ر.) مع التصريح بالغاء الحكمين التمهيدي والفاصل في الموضوع المستأنفين والتصدي والحكم من جديد برفض الطلب لانعدام ارتكازه على اساس قانوني . - البت في الصائر وفقاً للقانون . احتياطياً : الأمر تمهيداً باراء خبرة جديدة قصد القيام بتحديد واجب الاستغلال لكل واحد من أطراف الدعوى الشركاء في شركة S.C.I.L. المستغلة للشقق 1 و 2 و 3 و 4 و 5 من العقاري الرسم العقاري عند c/40890 عن السنة المتراوحة بين فبراير 2015 لغاية يناير 2020. مع حفظ حقهما في الإدلاء بالمستنتجات عقب الخبرة المرتقبة. رففته نسخة من الحكم المستأنف. أسباب الاستئناف المقدم من طرف المستأنفين نعيمة (ر.) و أمينة (ر.) ان الحكم المطعون فيه يعتريه ضعف في التعليل ان ضعف التعليل يوازي انعدامه . و أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد ويعيد الأطراف إلى حالتها الأولى بخصوص ديباجة الحكم المطعون فيه . أنه بالرجوع إلى أطراف الدعوى بالمقال الافتتاحي يتبين أن المدعين : هما السيدين كريم (ر.) ومروان (ر.) والمدعى عليهم هم : سمير (ر.) , سعيد (ر.) , نور الدين (ر.) , نعيمة (ر.) , أمينة (ر.) , شركة S.C.I.L. في شخص ممثلها ، و بالرجوع إلى ديباجة الحكم الفاصل المطعون فيه يتبين انه اسقط بعض الأطراف وهم السادة : نور الدين (ر.) , نعيمة (ر.) , أمينة (ر.) . أنه ازاء هاته الوضعية ومن اجل ان يكون استئنافهما سليماً تقدمتا إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بمقال افتتاحي يعرضان بمقتضاه أنه صدر حكم عن نفس المحكمة بتاريخ 23/9/2021 تحت رقم 8231 ملف عدد 214/8204/2021 قضى بأداء المدعى عليهم لفائدة شركة S.C.I.L. مبلغ 1.812.000,00 درهم واجبات استغلال الشقق 1 و 2 و 3 و 4 و 5 المتواجدة بالرسم العقاري عدد C/40890 عن المدة من فبراير 2015 إلى يناير 2020 مع تحميلهم المصاريف ورفض باقي الطلبات وبالرجوع إلى ديباجة الحكم يتبين انه تم اغفال ذكر السيدة نعيمة (ر.) والسيدة أمينة (ر.) في الدعوى كمدعى عليهم وفتح القضية ملف عدد 12296/8231/2021 بتاريخ 23/12/2021 صدر حكم رقم 13216 قضى باصلاح الخطأ المادي الذي شاب ديباجة الحكم الصادر عن هذه المحكمة 23/09/2021 تحت رقم 8281 ملف عدد 214/8204/2021 وذلك بالقول بان نعيمة (ر.) وأمينة (ر.) و نور الدين (ر.) مدعى عليهم وبارفاق هذا الحكم بالحكم المطلوب اصلاحه و تحميل المدعيتين الصائر . ان هذا الاغفال يجعل الحكم المطعون فيه غير مبني على أساس مما يتعين الغاؤه وبخصوص عدم الاختصاص أن المحكمة التجارية بالبيضاء غير مختصة للنظر في النزاع باعتبار أن النزاع يعتبر نزاعاً مدنياً صرفاً لكون المطالب وفق ما جاء في المقال الافتتاحي للدعوى تتعلق بالحكم بأداء واجبات الاستغلال لفائدة شركة مدنية عقارية وليست تجارية كما هو ثابت من شهادة المحافظة العقارية المرفقة ، كما ان النزاع هو ليس بين اخوة آل لهم المتنازع عليه عن طريق الارث كما جاء في صك الادعاء. و ان القانون الأساسي للشركة لا يفيد ولا ينص بان الشركة المدنية S.C.I.L. تقوم باعمال تجارية مما يتعين معه والحالة هاته القول بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالبيضاء للنظر في الدعوى . اما بخصوص الحكم التمهيدي والخبرة وبخصوص بطلان الخبرة أن المحكمة أمرت بإجراء خبرة قضائية اسندت للخبير نجيب قرموشي لتحديد نصيب كل واحد من الشركاء في الشركة استناداً للحصص المملوكة لهم بمقتضى النظام الأساسي للشركة بعد خصم الضرائب والرسوم المستحقة على العقار والكل بعد استدعاء كافة الأطراف بصفة قانونية . و أنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة المأمور بها وبالضبط الصفحة الأولى والثانية يتبين انه اشير إلى اطراف الدعوى ودفاعهم في حين لم تتم الإشارة إلى السيدة نعيمة (ر.) و أمينة (ر.) و كأنهم غير اطراف في الدعوى , كما انه بالرجوع إلى المرفقات التي ارفقها الخبير بتقريره بخصوص الاستدعاءات يتبين انه لم يوجه أي استدعاء لهما كما أنهما لم تحضرا الخبرة ولم يستمع إلى اقوالهما مما يجعل الخبرة غير قانونية و غير مرتكزة على اساس . ومن حيث الموضوع أن الحكم المطعون فيه وكما سبقت الإشارة إليه لم يصادف الصواب فيما قضى به باعتماده على خبرة باطلة و كل ما بني على الباطل فهو باطل. و ان الطاعنتين لو حضرتا الخبرة أو استدعيتا للمحكمة لما صدر الحكم المطعون فيه بالشكل الذي هو عليه. انه بعدم استدعاءهما من طرف الخبير و المحكمة

يكون قد تم تفويت عنهما احدى درجات التقاضي. وانهما امام محكمة الدرجة الثانية و باعتبار ان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد تتمسكان بالقول أن الدعوى استست اساسا على ان اطراف الدعوى هم اخوة الاشقاء كل منهم يستغل شقة من العقار الذي آل إليهم عن طريق الارث من بينهم الطاعنة الاولى السيدة نعيمة (ر.) الشقة 2 و الطاعنة الثانية امينة (ر.) الشقة رقم 5 و مقابل هذا الاستغلال لا يؤدي الأخوة واجبات الاستغلال ، و ان السيد الخبير حدد بالنسبة لهما قيمة الاستغلال. وانهما غير مستغلتين و أنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة رغم عدم قانونيتها و إلى مرفقاتها وبالضبط إلى الرسالة التي وجهها السيد سعيد (ر.) إلى السيد الخبير نجيب قرموشي يؤكد له بمقتضاها أن الشقة 10 و9 و8 و7 و6 هي مكررة للغير كما أوضح له أن الشقة 2 مكررة لزوج السيدة نعيمة (ر.) بسومة كرائية قدرها 1100 درهم منذ 33 سنة خلت وسلم للسيد الخبير نسخا من تواصيل الكراء من بينهم نسخة من توصيل كراء السيد احمد (ف.) الذي ضمه السيد الخبير إلى تقريره . و انه باعتبار ان الشقة رقم 2 مكررة للسيد محمد (ف.) من مورث الأخوة قيد حياته وبذلك شانها شأن باقي الأطراف المكترية التي تكن اطرافا في التراع وغير مطالبة بأي اداء . و أن نعيمة (ر.) تستحق من الشركة مستحقاتها من استغلال الأطراف الأخرى باعتبار أنها لا تستغل الشقة رقم 2 نظرا لانها مكررة للغير وتدلي الطاعنة طيه بوصلي كراء للشقة 2. و انه باداءها بوصل الكراء الذي يفيد أن الشقة 2 مكررة شأنها شأن باقي الشقق الأخرى المكررة تحت رقم 7 و8 و9 و10 التي لم تكن موضوع مطالبة أو محاسبة وبالتالي فان استثناء الشقة 2 من باقي الشقق الأخرى يكون الحكم المطعون فيه غير مصادف للصواب بقضائه على الطاعنة الأولى بأداء واجب الاستغلال في حين أنها غير مستغلة و باعتبار أن الشقة 2 مكررة. وبالنسبة للروكين امينة: كل ما اثير وتمسك به من دفع اعلاه بشأن الروكين نعيمة يؤخذ به و يتمسك به كدفع عن الروكين امينة هاته الاخيرة التي حكم عليها بأداء استغلال الشقة 5 في حين ان هاته الشقة مكررة هي الأخرى للغير و بالتالي الحكم عليها بأداء الاستغلال بمقتضى الحكم المطعون فيه يجعله غير مصادف للصواب مما يتعين الغاؤه. و أنها تدلي بنسخة من عقد كراء الشقة رقم 5 مصادق على إمضائه يفيد ان الشقة الكائنة برقم 74 زقة دجلة الطابق الثالث الشقة 5 مكررة للسيد (ن.). وانه بوجود عقد كرائي للشقة 5 تبقى هي الأخرى شأنها شأن باقي الشقق المكررة تحت رقم 2 و7 و8 و9 و10 و بالتالي فالحكم عليها بأداء الاستغلال يعتبر حكما في غير محله. انه و الحالة هاته لو استدعيت الطاعنتين سواء امام السيد الخبير أو بجلسة الحكم و تمسكتا بان الشقتين 2 و 5 هما شقتين مكررة للغير شأنهما شأن باقي الشقق الأخرى المكررة التي لم تكن محط ادعاء بمقتضى صحيفة الادعاء و بالتالي فإنهما غير مستغلتين ، و ان الحكم عليهما بأداء الاستغلال يكون حكما غير مصادف للصواب ، مما يتعين الغاؤه و الحكم برفض الطلب. كما انه بالرجوع إلى المقال الافتتاحي يتبين ان شريكين في الشركة المدنية العقارية شركة S.C.I.L. التمسوا الحكم بوضع واجبات الاستغلال في حساب هاته الاخيرة التي هي مدعى عليها و لم تطالب و لم تكن مدعية و قضت المحكمة لفائدتها رغم أنها مدعى عليها مما يعتبر خرقا قانونيا، لهذا ومن اجله فهما يلتزمان من حيث الشكل : التصريح بقبول المقال الاستئنافي شكلا. من حيث عدم الاختصاص الغاء الحكم المطعون فيه وبعد التصدي القول بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالبيضاء مع تحميل المستأنف عليهم الصائر. من حيث الموضوع : الغاء الحكمين المستأنفين التمهيدي والفاصل في الموضوع المطعون فيهما وبعد التصدي القول ببطلان الخبرة و الحكم من جديد برفض الطلب لعدم ارتكازه على اساس بتحميل المستأنف عليهم الصائر. وارقا مقالهما بنسخة طبق الأصل للحكم المطعون فيه رقم 214/8204/2021 ونسخة من حكم طبق الاصل للحكم 12296/8231/21 القاضي باصلاح الخطأ المادي ونسخة من عقدي كراء مصادق عليهما يتعلقان بالشقة 2 . 4 ونسخة من عقد كراء مصادق عليها تتعلق بالشقة 5 وشهادة من المحافظة العقارية للشركة المدنية العقارية S.C.I.L. ورسالة موجهة من سعيد (ر.) بصفته المثل القانوني للشركة إلى السيد الخبير نجيب قرموشي . وأجابت المستأنف عليهما بواسطة نائبهما بجلسة 18/01/2022 أنه بالرجوع إلى منطوق الحكم الابتدائي يتضح أن محكمة الدرجة الأولى قضت بالحكم على المدعى عليهم بأداء مبلغ 1,812,000,00 درهم . وإن الدعوى وجهت في مواجهة جل المدعي عليهم الذين حضروا جميع أطوار الدعوى بما في ذلك الخبرة التي كانت حضورية لجميع الأطراف . و لما قضت المحكمة على المدعى عليهم بالأداء فإن هذا لا يلزمها تضمين جل أسمائهم لأن أسمائهم مضمنة بصحيفة الدعوى ومذكراتهم. وأنه مهما يكن من أمر فإن هذا أمر يمكن تداركه خلال المرحلة الاستئنافية عن طريق تضمين اسماء كل الأطراف المدعى عليهم بالقرار الاستئنافي. من حيث نقصان التعليل : فالواضح من خلال ما جاء بصحيفة الاستئناف فيما يتصل بهذه الوسيلة المنارة من قبل المستأنفين يتضح أنهم لم يحددوا أين يتجلى نقصان التعليل وبالتالي فإن الويلة المنارة جات فضفاضة ومبهمة , هذا فضلا على أن محكمة الاستئناف هي محكمة وقائع وموضوع ويجب على الطرف المتمسك بالوسيلة مناقشتها واقعا وقانونا وإلا يبقى الدفع مردود على علته. وأن الطرف المستأنف اكتفى بإثارة مزاعم أمام المحكمة الابتدائية دون الإدلاء بوسائل الإثبات المتمثلة في دفتر الموازنة والدفتر

الأستاذ والوثائق المحاسبية التي تثبت كون مالية الشركة ممسوكة بانتظام فيما يتعلق ببعض مداخيل الأكرية موضوع الشقق المكترة من قبل الأغيار و تقييم قيمة الأكرية بالنسبة للمدعى عليهم الذين يستغلون شقق بالعمارة دون اداء واجبات الاستغلال باعتبارهم شركاء وورثة على اعتبار ان الشركة كشخصية معنوية مقيدة بضوابط من حيث المالية المحاسبية. أن الخلاف أو النزاع موضوع النازلة ينصب بالأساس على واثبات استغلال شقق مستغلة من طرف المدعى عليهم دون أداء الأكرية . في حين أن هناك شركاء بالشركة وهو ورثة وإخوة المدعى عليهم لم يسبق لهم أن استغلوا أية شقة بالعمارة ولم يستفيدوا من واجبات الاستغلال التي يجب أن تؤدي من قبل المدعى عليهم . وأن الشركة لا تتوفر إلا على هذه العمارة التي آلت إلى الشركاء وهم الورثة عن طريق الإرث مع الإشارة أن الشركة لا تمارس أي نشاط تجاري أو عقاري بل هي شركة لا يملك إلا هذا العقار عن طريق الإرث ليس إلا . ومؤدى هذا أن وجود ورثة يستغلون شقق بالعمارة وحرمان آخرين لا من حيث واجبات الاستغلال الفعلي ولا من حيث الحصول على واجبات الاستغلال بشكل حيف وأمر مخالف سواء للقانون المنظم للشركات أو شريعة الله المتعلقة بالمواريث . و تأسيسا على هذه المرتكزات فإن ما أثير من طرف المستأنفين في هذا الباب عديم الأساس القانوني والواقعي وهو مردود , مما يناسب القول بأن الحكم الابتدائي طبق القانون التطبيق السليم، لهذه الاسباب يتعين التصريح بتأييد الحكم الابتدائي المتخذ. وعقب المستأنف عليه سمير (ر.) بواسطة نائبه بجلسة 18/1/2022 أنه سبق له أن صرح خلال المرحلة الابتدائية بأنه يستغل سكني بالعمارة السكنية موضوع الدعوى دون مقابل مع اخوته الخمسة الذين يستغل كل واحد منهم سكنى خاصة به، وأنه في آخر كل سنة يقتسم أرباح الشقق السكنية الأخرى (المكراة لفائدة الغير) مع اخوته الساكنين وغير الساكنين و ان باقي اخوته يستغل كل واحد منهم سكنى خاصة به دون اداء مقابل عن السكنى بنفس العمارة السكنية موضوع الدعوى ما عدا المدعيان (المستأنف عليهما) اللذين لا يشغل أي واحد منهما سكنى خاصة به بالعمارة المشار إليها وأنه سبق له بتاريخ 2018/06/15 أن وجه رسالة إخبارية إلى دفاع المستأنف عليهما (المدعيان ابتدائيا) أخبره بمقتضاها بأنه رفقة أخيه المسمى سعيد (ر.) يقومون بأعمال تسيير الشركة العقارية (LUMON) التي تتكون منها العمارة السكنية المذكورة وأعلن عن استقالته من الشركة المذكورة ابتداء من تاريخ 01/07/2018 بعد استدعائه جميع الشركاء في الشركة المذكورة لعقد جمع عام غير عادي لتاريخ 29/06/2018 بمساعدة الموثق آمال (ع.) وبان يقوم بتوجيه جمع مراسلاته إلى أخيه المسمى سعيد (ر.) بصفته مسير مشترك ، وأنه لا ينازع هذين الأخيرين في مطالبهما وأنه مستعد لأداء تعويض مناسب وحيي لهما اذا رغبا في تسوية حبية لذلك و من اجله يلتزم باعتباره مستعد لأداء تعويض مناسب و حبي تجاه المستأنف عليهما (المدعيان ابتدائيا). وبناء على إدراج الملف لجلسة 04/04/2022 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 25/04/2022 فأصدرت محكمة الاستئناف قرارا تمهيدا بإجراء خبرة حسابية بين الطرفين من أجل الاطلاع على الوثائق المحاسبية المتعلقة بالشركة المسماة SCIUMON و كذا الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 40890/س قصد معاينة الشقق رقم 1-2-3-4-5 ووصفها وصفا دقيقا و تحديد مرافقها و الطرف الذي يشغلها و تحديد مقابل استغلالها خلال الفترة من فبراير 2015 إلى يناير 2020. مع تحديد قيمة استغلال كل طرف لمجموع هذه الشقق والأرباح المسجلة بعد خصم المصاريف. وبناء على تقرير الخبير عمر نصير والذي انتهى خلاله إلى تحديد واجبات استغلال الشقق والأرباح المسجلة 1-2-3-4-5 الفترة من فبراير 2015 إلى يناير 2020 في مبلغ 1.452.000 درهم. وعقب المستأنف عليه سمير (ر.) بواسطة نائبه بجلسة 02/01/2023 ان الخبير بعد انتقاله إلى العقار موضوع النزاع ووصفه وحدد الشقة رقم 3 التي يستغلها ومساحتها والغرف التي تتكون منها كما حدد القيمة الكرائية المتداولة للشقق المماثلة المستغلة حسب المساحة واقترح مبلغ 4.500 درهم كسومة كرائية شهرية وبعد تحديده مبالغ الاستغلال الإجمالية للشقق انطلاقا من القيمة الكرائية عن الفترة ما بين فبراير 2015 ويناير 2020 حدد واجب استغلاله للشقة التي يقيم بها في مبلغ إجمالي قدره 270.000 درهم أي قيمة الكراء 4.500 درهم × 60 شهرا = 270.000 درهم، لهذه الأسباب ومن أجلها فإنه يؤكد انه مستعد لأداء تعويض مناسب وحيي اتجاه المستأنف عليهما. وعقب المستأنف عليهما بواسطة نائبهما بعد الخبرة بجلسة 19/12/2022 أن الخبرة جاءت مستوفية لكل الشروط الشكلية المنصوص عليه قانونا من حيث الأجل واحترام التوجيهية بين الأطراف وأجل الاستدعاء وحقوق الدفاع. أما من حيث الموضوع فإنه بعد التدقيق في جل الوثائق المدلى بها من جميع الأطراف وبعد الانتقال إلى العقار بتاريخ 10 شتنبر 2022 قصد معاينة الموقع والوقوف على مميزاته ووجد جميع الشقق وتحديد من يستغلها من الورثة. فاستنادا على هذه المعطيات خلص الخبير إلى تحديد القيمة الكرائية لكل شقة ليخلص الأخير إلى تحديد واجبات الاستغلال في مجملها بالنسبة للشقق كالاتي : الشقق : 1-2-3-4-5 في مبلغ محدد في 1.452,000,00 درهم الذي تستحقه الشركة المالكة المسماة الشركة المدنية العقارية ليمون (S.C.I.L) التي بدورها ستمكن كل شريك في الشركة والذين لا يستغلون العقار من الحصول

على واجبات الاستغلال المستحقة، وأنه بالرغم من كون الخبرة الحالية يمكن وصفها بالمجحففة في حقهما طالما أن السومة الكرائية المحددة لا تناسب مشتملات و مميزات كل شقة من العمارة، وبالرغم ما خلص إليه السيد الخبير يشكل تخفيضا من المبالغ التي خلص إليه الخبراء السابقين في نفس النازلة على اعتبار أن هذا الملف يحال للمرة الثالثة على الخبرة. فإن القاسم المشترك بين هؤلاء الخبراء المعينين من قبل المحكمة هي نفس الخلاصة التي مفادها أن السادة الورثة الذين يستغلون العقار هم ملزمون بأداء واجبات الكراء لفائدة الشركة المالكة للعقار ليمون حتى يتسنى لبعض الورثة المحرومين من الاستغلال الحصول على ما أجل منابهم من نصيبهم من واجبات الاستغلال وهذا هو التطبيق السليم للقانون من تحقيق العدالة لكن فإنه على الرغم من كون هذه الخبرة لا تناسب القيمة الكرائية التي جاءت جد هزيلة فإنهما بالنظر إلى الوقت الكبير الذي استغرقه هذا النزاع من بدايته وما تطلبه من جهد ومصاريف قضائية فإنهم لا يسعهم إلا القبول بهذه الخبرة من أجل وضع حد لهذا النزاع وتفاديا لإطالة المسطرة، لذا فهما يلتمسان التصريح بتأييد الحكم الابتدائي مع تعديله وذلك بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من قبل الخبير عمر نصير. وبناء على تعقيب الطاعنين بعد الخبرة بمذكرة جاء فيها ان الخبير اعتمد في تحديد واجبات الاستغلال للشقق على مراجعته السماسرة والوكالات العقارية دون إثباته بأية وثيقة، مما تكون معه خبرته تقديرية واتسمت بالمغالاة والاجحاف بحقوقهما وان أمر تحديد التعويض يرجع للسلطة التقديرية للمحكمة لذلك فهما يلتمسان الإشهاد لهما بتحديد واجبات الاستغلال الشهري لكل واحد منهما في 2.700 درهم شهريا إسوة بباقي المكترين وان مقابل استغلالهما للشقتين موضوع النزاع محددة في 162.000 درهم لذا فهما يلتمسان خفض واجب الاستغلال بالنسبة لهما لهذا المبلغ بالنسبة لكل منهما. وعقب المستأنفيتين نعيمة (ر.) وامينة (ر.) بواسطة نائبهما خلال المداولة بمذكرة جاء فيها أنه سبق لهما ان استأنفتا الحكم التمهيدي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 214/8202/2021 وكذا الحكم القطعي الفاصل تحت عدد 8281 بتاريخ 23/09/2021 وأنه أثناء النظر في القضية استئنافية أمرت محكمة الدرجة الثانية بمقتضى حكم تمهيدي بتعيين الخبير عمر نصير بإجراء خبرة حسابية من أجل تحديد قيمة استغلال كل طرف المجموع الشقق رقم 1-2-3-4-5 وان الخبير وضع تقريره بكتابة الضبط مستنتجا ان مجموع واجبات الاستغلال للشقق المذكورة هو 1.452,000,00 درهم حسب التفصيل المشار إليه في التقرير، وان نعيمة (ر.) سبق لها ان بينت بمقتضى مقالها الاستئنافية، انه بالرجوع إلى تقرير الخبرة المنجزة أثناء المرحلة الابتدائية وبالضبط إلى مرفقاته وبالأخص الرسالة التي وجهها السيد سعيد (ر.) إلى الخبير نجيب قرموشي أكد له بمقتضاها ان الشقق 6-7-8-9 و 10 هي مكررة للغير كما أوضح ان الشقة 2 مكررة لزوج السيدة نعيمة (ر.) بسومة كرائية قدرها 1.100 درهم منذ 33 سنة خلت وسلم للخبير نسخا من تواصيل الكراء من بينهم نسخة من توصيل كراء السيد احمد (ف.) الذي ضمه الخبير إلى تقريره حيث انه والحالة هاته تكون الشقة رقم 2 مكررة للسيد لمحمد (ف.) من مورث الأخوة قيد حياته وبذلك يكون شأنه شان باقي الأطراف المكترية التي لم تكن طرفا في النزاع وغير مطالبة بأي أداء، وبالتالي تكون نعيمة (ر.) غير مستحقة من الشركة واجباتها في الاستغلال باعتبار أنها تعتمر الشقة مع زوجها الذي يتواجد بصفة قانونية ولم ينازعه أي طرف في ذلك و عززت دفعواتها بوصول كرائي باسم زوجها للشقة 2 وبالإدلاء بوصول الكراء الذي يفيد ان الشقة 2 مكررة شالها شان باقي الشقق الأخرى المكتررة تحت رقم 7 و 8 و 9 و 10 التي لم تكن موضوع مطالبة أو محاسبة في صحيفة وبخصوص الروكين امينة وبالإدلاء بوصول الكراء الذي يفيد ان الشقة 2 مكررة شأنها شأن باقي الشقق الأخرى المكتررة تحت رقم 7-8-9-10 التي لم تكن موضوع مطالبة أو محاسبة في صحيفة وأنها تمسكت في جميع المراحل بالقول ان الشقة 5 هي شقة مكررة بمقتضى عقد كراء للشقة رقم 5 مصادق على إمضائه يفيد ان الشقة الكائنة بـ [العنوان] الشقة 5 مكررة للسيد (ن.) وأدلت بالعقد بالملف مصادق عليه، وأنه بوجود عقد كرائي للشقة 5 تبقى هي الأخرى شأنها شان باقي الشقق المكتررة تحت رقم 2 و 7 و 8 و 9 و 10 وبالتالي فالحكم عليها بأداء الاستغلال يعتبر حكما في غير محله، وأنه والحالة هاته يتعين الأخذ بعين الاعتبار أثناء انجاز الخبرة ان الشقتين رقم 2 و 5 هما مكترتين شأنهما شان باقي الشقق المكتررة بنفس العقار، وأنه بالرجوع إلى تقرير الخبير يتبين انه لم يأخذ بدفعوات العارضتين بعين الاعتبار بل اعتبرهما مستغلتين وأنجز تقريره وفق ذلك في حين ان الواقع هو عكس ذلك مما يتعين والحالة هاته إرجاع المهمة إلى نفس الخبير وأمره بإتمام وإنجاز تقرير المحاسبة على اعتبار ان العارضتين غير مستغلتين للشقة 2 بالنسبة للروكين نعيمة والشقة 5 بالنسبة للروكين امينة بل هما يسكنان مع أزواجهم الذين تربطهم بالشقق علاقة كرائية شأنهم شان مكترتي الشقق 6-8-9 و 10 الذين أشار إليهم الخبير في تقريره وبين ان السومة الكرائية لكل شقة ما بين 990,00 درهم و 2700,00 درهم، وأنه يتعين التذكير انه سبق لهما الإدلاء بوصول كرائي مصادق عليه يفيد ان الشقة مكررة للسيد احمد (ف.) زوج السيدة نعيمة (ر.) كما سبق الإدلاء بعقد مصادق عليه يفيد ان الشقة رقم 5 مكتررة لكل من بوشعيب (ن.) والسيدة امينة (ر.) مما يعزز دفعواتهما المشار إليهما

أعلاه، وبالتالي القول بإرجاع المهمة إلى الخبير أو إخراجهما من الدعوى وانهما والحالة هاته بمقتضى طلبهما الحالي ترغبان في إدخال أزواجهما في الدعوى باعتبار ان زوج نعيمة (ر.) مكتر للشقة 2 وزوج امينة (ر.) مكتر للشقة 5 لكونهما يتوفران على الصفة والمصلحة وان عدم الأخذ بذلك سيضر بمصالحهما خاصة ان أي طرف من أطراف النزاع لا ينازع في ذلك لهذا ومن اجله فهما تلتمسان الحكم وفق ما جاء في المقال الاستثنائي مع القول بإخراجهما من الدعوى وبالقول ان المدخلين في الدعوى هما المكترين للشقتين 52 ، بصفة احتياطية القول بإرجاع المهمة الى نفس الخبير وامره بانجاز تقريره وفقا لما جاء في الحكم التمهيدي على اساس اعتبار ان نعيمة (ر.) وامينة (ر.) غير مستقلتين للشقتين 2 و5 على اساس ان الأولى نعيمة تقطن مع زوجها والثانية هي طرف في العقد وذلك بحضور الأطراف المدخلة في الدعوى، مع تحميل المستأنف عليهم الصائر. و بتاريخ 07/01/2021 أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرار تحت عدد 107 موضوع الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة . و جاء في أسباب طعن السيد احمد (ف.) : انهما لم يسبق لهما ان كانا طرفا في الحكم الابتدائي او القرار المتعرض عليه بتعرض الغير الخارج عن الخصومة ولم يستدع أي منهما أو من ينوب عنهما أو يمثلهما، وان القرار المطعون فيه اضر بحقوقها الثابتة . و بخصوص السيد احمد (ف.) : انه مكتر للشقة ذات رقم 2 بالعقار ذي الرسم العقاري C/40890 في ملك الشركة SCI LUMOM ذات السجل التجاري [المرجع الإداري] ، و انه يدلى طيه بوصل كرائي لشهر يوليو 1987 مصادق عليه مسلم اليه من طرف الممثل القانوني لشركة S.C, LUMON, قيد حياته الذي هو مورث جميع اطراف الدعوى الحالية ووقتها كانت تسمى الزنقة التي يقع فيها العقار بزقة جاكمان وحاليا اصبحت تسمى زنقة دجلة، و كما يدلى كذلك بوصل اخر عن نفس الشقة لواحابات لسبعة اشهر بمبلغ 7700,00 درهم موقع هو الاخر الآخر من طرف الممثل القانوني لشركة SCI LUMON قيد حياته الذي هو مورث جميع اطراف الدعوى الحالية ، و انه والحالة هاته يكون المتعرض السيد احمد (ف.) متواجد بصفة قانونية كمكتر للشقة 2 بخصوص السيد (ن.) : بوشعيب : انه هو الاخر مكتر للشقة ذات رقم 5 بالعقار ذي الرسم العقاري C/40890 في ملك الشركة SCI LUMOM ذات السجل التجاري 29905 3 وذلك بمقتضى عقد كراء - طيه عقد كراء مصادق عليه - بالرجوع اليه يتأكد ان مبرم بين الممثل القانوني لشركة SCI LUMOM والمكترين للشقة 5 هما السيد والسيدة (ن.) وذل منذ 1995 ، و انه جاء في حيثيات الحكم المطعون فيه بالتعرض الخارج عن الخصومة بخصوص الرد عن دفع كل من نعيمة (ر.) وامينة (ر.) بالقول : بخصوص منازعة المستأنفتين نعيمة وامينة بخصوص واقعة كرائهما للشقق وبان الكراء هو باسم ازواجهما فهو ايضا مردود طالما ان الطاعنتين تستغلان العقار وتتواجدان به رفقة ازواجهما كما ان السيدة امينة هي التي وقعت على عقد الكراء ، و ان السيد (ف.) متواجد بالشقة رقم 2 كما سبق شرحه بناء على تواصل كراء مسلمة له من المسير للشركة قيد حياته مورث مالكي الحصص الحاليين للشركة وبالتالي فانه مكتر للشقة 2 من غير منازع ان لم ينازعه في ذلك اي طرف من اطراف الدعوى كما ان ايا منهم لم يطعن في تلك التواصل باي شكل من اشكال الطعن ، وباعتبار انه مكتر فان زوجته نعيمة (ر.) تتواجد معه باعتباره زوجها و ان النفقة واجبة على الزوج باعتبار ان الفقة واجبات الزوج بالانفاق على زوجته والنفقة تشمل الطعام والملبس والتطبيب والاقامة وكل ماتلزم لتعيش الزوجة عيشة كريمة وبصفة عامة لا يمكن القول ان زوجة السيد احمد (ف.) السيدة نعيمة (ر.) هي مستغلة للشقة 2 ويحكم عليها بالاستغلال وفي نفس الوقت زوجها احمد (ف.) هو المكتر للشقة ويؤدي واجبات الكراء .انه التناقض بعينه ولا يمكن اصلاحه الا بارجاع الامور الى نصابها بالغاء القرار المطعون فيه والقول انهما المكترين كل لشقته حسب ما تم تبينه ، و ان السيد (ن.) هو المكتر للشقة 5 مع زوجته امينة (ر.) و ذلك بناء على عقد كراء موقع من طرف الممثل القانوني لشركة SC, LUMON و كل من السيد والسيدة (ن.) و بالتالي فان الشقة رقم 5 مكررة للسيد بوشعيب (ن.) وزوجته و ان هذا الكراء لم تتم منازعته من اي طرف من اطراف الدعوى كما ان ايا منهم لم يطعن في عقد الكراء باي شكل من اشكال الطعن ، وباعتبار ان محل عقد الكراء هو الشقة 5 فالقول بالحكم على زوجة بوشعيب (ن.) باداء الاستغلال و هو و هي مكترين للشقة 5 اذ و الحالة هاته فقد تم فسخ عقد الكراء بجعل زوجته مستغلة و زوجها غير مكتر في الوقت الذي توجد هناك علاقة كرائية لم يطعن فيها باي شكل من الاشكال وهذا الامر يشكل ضرا كبيرا للعارض بوشعيب (ن.) ، و من كل ماسبق يتبين انهما تضررا ضرا كبيرا من القرار المطعون فيه اذ تواجد احمد (ف.) بالشقة رقم 2 وتواجد السيد بوشعيب (ن.) بالشقة رقم 5 كل منهما بناء على علاقة كرائية وان القول بان زوجاتهما تستغلان الشقتين يكون القرار المطعون فيه قد عمد الى فسخ العلاقة الكرائية بطريق غير مباشر في الوقت الذي لم يطلبها اي احد ولم تتم مناقشتها في أي مرحلة من مراحل التقاضي وبالتالي يكون القرار المطعون فيه قد الحق ضررا بالعارضين اللذين لم يسبق لهما ان كانا طرفا في الحكم الابتدائي او القرار المتعرض عليه بتعرض الغير الخارج عن الخصومة ولم يستدع أي منهما أو من ينوب عنهما أو يمثلهما، وان القرار المطعون فيه اضر بحقوقها الثابتة ، ملتصا

بقبول الطلب شكلا وموضوعا الغاء القرار المطعون فيه وبعد التصدي الحكم برفض طلب الاستغلال بالنسبة للسيدة نعيمة (ر.) وامينة (ر.) لكونهما غير مستغلين واخراجهما من الدعوى مع القول ان السيد احمد (ف.) مكرت للشقة 2 والسيد بوشعيب (ن.) وزوجته امينة (ر.) مكرتريان للشقة رقم 5 الكائنتين بـ [العنوان] البيضاء، مع البث في الصائر طبقا للقانون. و بناء على مقال إصلاحي المدلى به من طرف المستشارف بواسطة نائبه بجلسة 12/7/2023 جاء فيها انهما بمقتضى مقالهما الاصلاحى يرغبان فى اصلاح الخطأ المادى الذى تسرب الى مقالهما الافتتاحى الرامى الى التعرض الخارج عن الخصومة اذ وجه باسم المتعرضين كل من : السيد احمد (ف.) الساكن [العنوان] الدار البيضاء . السيد بوشعيب (ن.) الساكن [العنوان] الدار البيضاء فى حين ان اسم الطرف الثانى هو المصطفى (ن.) بدل بوشعيب كما جاء فى المقال الافتتاحى، ملتسمين التصريح بقبول مقال التعرض الخارج عن الخصومة الافتتاحى شكلا والاشهاد بان المتعرض ضد هما احمد (ف.) والمصطفى (ن.) بدل بوشعيب والحكم بذلك و الحكم وفق ماجاء فى مقال التعرض الخارج عن الخصومة الافتتاحى بالقول بالغاء القرار المطعون فيه وبعد التصدي الحكم برفض طلب الاستغلال بالنسبة للسيدة نعيمة (ر.) وامينة (ر.) لكونهما غير مستغلين واخراجهما من الدعوى مع القول ان السيد احمد (ف.) مكرت للشقة 2 والسيد محمد (ن.) وزوجته امينة (ر.) مكرتريان للشقة رقم 5 الكائنتين بـ [العنوان] البيضاء مع البث فى الصائر طبقا للقانون. و بناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستشارف بواسطة نائبه بجلسة 12/7/2023 جاء فيها انه و قبل مناقشة التعرض من ناحية الموضوع لابد من إثارة الدفع الذى يبين بأن الدعوى الحالية معيبة من الناحية الشكلية على النحو الذى قدمت به لكون الطاعنان لا تجمعهما أية مصلحة مشتركة إن كان يزعمان أنهم مكرتريان كل واحد بصفة مستقلة عن الآخر حسب ادعائهما و بالتالى فإن الطعن معيب، مما يستتبع القول بعدم قبوله و من حيث الموضوع انه يتمحور مناط هذا الطعن حول رواية منسوجة سبق إثارته خلال جميع المراحل من قبل كل من السيدة نعيمة (ر.) و السيدة أمينة (ر.) و التى مفادها أن أزواجهن هم اللذان يكرتريان الشقة من قبل المرحوم . و حيث اعتبارا لكون الأحكام و القرارات هي حجة على ما ضمن بها من وقائع طبقا للفصل 218 من قانون المسطرة المدنية فإنهما يدلين للمحكمة الموقرة بنسخ من الأحكام و القرارات التى تثبت كون المتعرضين سبق أن أثاروا نفس الدفوع الحالية خلال المرحلة الابتدائية والاستئنافية وأمام جميع الخبراء بواسطة زوجاتهم باعتبارهم واحداث من ورثة المرحوم (ر.) ، وانطلاقا من هذه المعطيات يتضح جليا للمحكمة الموقرة بأن المتعرضين لا يمكن اعتبارهما غير متضررين من القرار الاستئنافية موضوع الطعن طالما أنهما أزواج للوارثين . فالثابت من نسخ الأحكام الموماً إليهما أعلاه أن السادة ورثة المرحوم (ر.) يستغلون شقق بالعمارة باستثناء العارضين المتواجدين بالديار الأمريكية . و لعل تصريح أحد الورثة المدعى عليهم سمير (ر.) الذى أقر بالاستغلال الغير المشروع وعبر عن استعداده لأداء ما سيحكم به فى مواجهته هو أفضل حجة على عدم صحة مزاعم المتعرضين ، وان كل تواصل الكراء المدلى به رفقة التعرض الحالى تم الإدلاء به أمام المحاكم بمختلف درجاتها وهي من صنع الوارثين وان المحكمة لم تلتفت إليهما ولم تعتبرها طالما أن الزوجة تعيش هي والزوج تحت سقف واحد ولا يمكن اعتبار الزوج والحالة هذه من الأغيار ، وان الثابت فقها وقانونا وقضاء أنه لا يكفي للمتعرض أن يحترم الشكليات المنصوص عليها قانونا المتصلة بأداء مبلغ الضمان لكن لا بد من توافر باقى الشروط الشكلية المنصوص عليه بالفصل 303 من قانون المسطرة المدنية المتمثلة فى صفة المتعرض الذى يجب أن يكون من الغير وأن الحكم المتعرض عليه أضر بحقوقه وعدم استدعائه أو من ينوب عنه فى الدعوى التى صدر فيها الحكم ، وان البين من خلال الوثائق المضمنة بنسخة الحكم الابتدائية عدد 3122/8204/2020 الصادر عن المحكمة التجارية والقاضي بعدم قبول الطلب وكذا الحكم الابتدائية الصادر عن نفس المحكمة القاضي بأداء واجبات الاستغلال والقرار الاستئنافية موضوع الطعن الحالى سيتضح للمحكمة بأن الطاعن لا لا يعتبر من الأغيار كان حاضرا فى جميع مراحل الدعوى من خلال زوجته التى تعتبر من أحد الورثة التى أدلت بجميع دفوعاتها خاصة الدفع الحالى المؤسس عليه واقعة كراء زوجها للشقة حسب زعمها وأدلت بنفس تواصل الكراء ، والواضح لما تبين للمحكمة أن واقعة الكراء المزعوم لا أساس لها من الصحة وان البين من خلال محتويات الملف وما خلص إليه كل الخبراء المعينين فى النازلة أن جل الورثة باستثناء العارضين يستغلون شقق بالعمارة فإن هذا المعطى أصبح غير قابل للنقاش وبالتالى الشروط المنصوص عليها بمقتضى الفصل 303 من قانون المسطرة المدنية غير متوافرة فى النازلة ، ملتمساً الحكم بالمصادقة برفض الطلب وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستشارف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 13/09/2023 جاء فيها ان الطلب استوفيت فيه جميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا اجالا و اداء وصفة اذ قدم من طرف من تجمعهم مصلحة مشتركة و واحدة باعتبار أن كل واحد منهما زوج لإحدى العارضتين السيد احمد (ف.) زوج للسيدة نعيمة (ر.) و السيد مصطفى (ن.) زوج السيدة امينة (ر.) و بالتالى تجمعهما مصلحة مشتركة لتقديم دعواهما على الشكل الذى قدمت به خاصة و ان اطراف

الدعوى هم انفسهم بدون تغيير و بالتالي يمكن القول ان هناك وحدة للموضوع و الاطراف كما ان التعرض جاء ضمن الآجال و اديت عنه الرسوم القضائية فضلا عن اداء الضمانة المنصوص عليها قانونا و بالتالي يكون مقال التعرض قدم وفقا لمقتضيات الفصل 303 من ق.م. مما يتعين التصريح بقبوله شكلا ، من حيث الموضوع انه بالرجوع الى مقتضيات الفصل 303 من قانون م.م وما جاء في الحكم الابتدائي والقرار الاستئنافي يتأكد انه مما لا جدال فيه ان طالبي الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة لم يكونا طرفا في الدعوى ولم يستدعيا لاهم ولا من يمثلهم الامر الذي يجعل تعرضهم مبني على اساس و قدم وفق مقتضيات الفصل 303 من ق.م.م ، و ان تمسك و دفع المدعى عليهما السيد مروان (ر.) و كريم وفق ما جاء في مذكرتهما. المدلى بها بجلسة 12/07/2023 بالقول انه تم الادلاء بعقود الكراء و تواصل الكراء بواسطة ازواجهم في الدعوى ملتسمين و الحالة هاته رفض الدعوى الا ان دفعهما و الحالة هاته لا ينفعهما في شيء باعتبار ان المتعرضين لم يدليا بذلك بصفة شخصية او بمن ينوب عنهما فضلا عن عدم حضورهما لأية جلسة او استدعائهما شخصا او استدعاء من يمثلهم ، و انه و الحالة هاته تكون المذكرة التعقيبية للمتعرض عليهما مروان (ر.) و كريم (ر.) غير مبنية على اساس خاصة و انه لم يتم الطعن في عقد الكراء او التواصل باي شكل من اشكال الطعن مما يتعين القول والحكم وفق ما جاء في مقال تعرض الغير الخارج عن الخصومة خاصة و انه لم تتم المنازعة في ذلك ، و انه توجد بالملف رسالة وجهها السيد سعيد (ر.) الى السيد الخبير القرموشي يؤكد له بمقتضاها ان الشقق 10 و 9 و 8 و 7 و 9 مكررة للغير ثم أوضح و اقر بان الشقة 2 رقم مكررة لزوج نعيمة (ر.) وهو المتعرض الاول احمد (ف.) و بالتالي يكون تواجد العارضتين نعيمة (ر.) بالشقة 2 و امينة (ر.) بالشقة 5 تواجد قانوني بصفة كل واحدة تسكن مع زوجها بالشقة المكررة لازواجهم لا بصفتهم مستغلتين خاصة و ان النفقة على الزوج ، ملتسمين بقبول الطلب شكلا و موضوعا الحكم وفق ما جاء في مقال تعرض الغير الخارج عن الخصومة مع البث في الصائر طبقا للقانون و بناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 13/09/2023 جاء فيها انه قبل الرد على الدفوعات الشكلية و الموضوعية يتعين التذكير ان السيدين كريم (ر.) و مروان (ر.) اللذين قدما بمذكرة جوابية بواسطة دفاعهما ذ. عز الدين الكرمي هذا الاخير الذي ادلى بمذكرة جوابية بجلسة 12/07/2023 و اكد بمقتضاها انه قدم مذكرته لفائدة احمد (ف.) و (ن.) و كذا كلا من السيدين كريم (ر.) و مروان (ر.) و بمقتضى هاته المذكرة وجه دفعاته ضد من ينوب عنهم - العارضين - حسب زعمه الامر الذي يتطلب منه اصلاح ما جاء في مذكرته و يتعين استبعاد كل ما جاء فيها و عدم الأخذ بما جاء فيها من دفعات او القيام بالإصلاح . و بصفة احتياطية ان السيدين كريم (ر.) و مروان (ر.) بواسطة دفاعهما و بمقتضى مذكرتهما الجوابية تمسكا بالدفع شكلا بان الدعوى على النحو الذي قدمت به غير مقبولة شكلا لكون الطاعنان لا تجمعهما مصلحة مشتركة ، و انه بالرجوع الى الحكم المطعون فيه يتبين ان اطرافه هم المذكورين به و من بينهم زوجتي العارضين السيدتين نعيمة (ر.) و امينة (ر.) ، و ان كل واحد منهما مكرر لشقة من الشركة المدنية العقارية التي هي طرف في الدعوى و ان الحكم المتعرض عليه أضر بحقوق العارضين و لم يكونا طرفا به و لم يتم استدعائهما شخصا أو من ينوب عنهما مما يكونا محقين في تقديم دعواهما بصفة مشتركة باعتبار أن أطراف الدعوى هم انفسهم في الدعوى الحالية خاصة و ان الشققتين المطالب بواجب استغلالهما هما انفسهما باعتبار ان كل واحدة منهما مكررية لكل واحد منهما و بالتالي يحق لهما تقديم دعواهما بصفة مشتركة لانهما معا مكرريين و ان القرار المطعون فيه اضر بحقوقهما معا و انهما لم يكونا اطرافا في الدعوى و لم يتم استدعائهما هما أو من ينوب عنهما مما يكون معه و الحالة هاته طلبهما مقبول شكلا بالإضافة الى ما تم تبينه بمقتضى مقال التعرض. و من حيث الموضوع فان المتعرض عليهما مروان (ر.) و عزالدين (ر.) بواسطة دفاعهما تمسكا بالقول ان الاحكام حجة على ما ضمن بها و ان المتعرضين سبق ان اثاروا نفس الدفوع بواسطة ازواجهم و ان القرارات هي تواصل الكراء سبق الادلاء بها ، و ان ما اثاره المتعرض عليهما بمقتضى مذكرتهما الجوابية بخصوص ان ذلك ذكر و اشير اليه في القرار المطعون فيه لكن العارضين استندا في دعواهما على مقتضيات الفصل 303 من ق.م. باعتبار ان الحكم مس بحقوقهما و لم يكونا اطرافا في الدعوى و لم يتم استدعاء أي منهما أو من ينوب عنهما كما لم يكن اي منها طرفا أو ممثلا في الدعوى التي انتهت بالقرار المتعرض عليه و المؤداة عنه الرسوم القضائية و مستوف لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين القول بقبوله شكلا ، و ان التمسك بالقول ان مناقشة تواصل الكراء و الادلاء بعقد الكراء و العقود من طرف ازواج العارضين اثناء سريان الحكم او القرار المطعون فيه لا يفيد في شيء من اجل رد الدعوى باعتبار ان النص القانوني الفصل 303 من ق.م. ينص كما سبقت الاشارة ان المتعرض من اجل قبول تعرضه يجب ان لا يكون طرفا في الدعوى و لم يستدع هو او من يمثله في الدعوى و بالتالي يتعين على كل من السيدين كريم (ر.) و مروان (ر.) ان يدليا للمحكمة برية حجة او سند او ما يفيد ان العارضين استدعيا شخصا او استدعي من يمثلهم و الا فان الدفع المتمسك به لا يجد سندا من اجل تطبيقه او الاخذ به ،

ملتسمين التصريح والاخذ بما جاء في مذكرتهما التعقيبية المدلى بها بجلسة 13/09/2023 ثم الحكم وفق ما جاء المقال الافتتاحي للدعوى والاصلاحي وعدم الاخذ واستبعاد المذكرة الجوابية للسيد مروان (ر.) ومن مع البث في الصائر طبقا للقانون و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 13/09/2023 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 20/09/2023. محكمة الإستئناف حيث يتمسك المتعرضان بأن القرار الاستئنافي موضوع التعرض الخارج عن الخصومة قد مس بحقوقهما و اضر بمصالحهما و انهما يستغلان عن طريق الكراء الشقطين رقم 2 (بالنسبة للمتعرض احمد (ف.)) و رقم 5 (بالنسبة للمتعرض بوشعيب (ن.)) موضوع القرار الاستئنافي و محكمة الاستئناف لم تكن صائبة عندما حكمت على ازواجهما السيدتين نعيمة (ر.) و امينة (ر.) بأداء واجبات الاستغلال لكونهما يقومان بأداء واجبات الكراء. لكن لما كان مقرر قانونا طبقا للفصل 14 من م ق م م انه لسماع الدعوى ان توافر مصلحة قانونية و مشروعة ليس فقط في المدعي مفتتح الخصومة و انما أيضا في الخصم او الخصوم المراد استيفاء الحق منهم بحيث يكون ذلك الحق مشترك بينهم بموجب سند واحد يتعذر معه فصل الواحد عن بقيتهم و ان الثابت من وثائق الملف ان المتعرضين ليس لهم سند مشترك و ان كل واحد منهما يدعي كراء شقة بالعقار موضوع النزاع الشقة رقم 2 بالنسبة للمتعرض احمد (ف.) و الشقة رقم 5 بالنسبة للمتعرض بوشعيب (ن.) معززا ادعائه بمجموعة من الوثائق و انه لما كان الملف خال من السند المشترك الذي يعطي للطاعين الحق في تقديم الدعوى بصفة مشتركة فانه لا يمكن توجيه طلب واحد في مواجهة الجميع للمطالبة باستيفاء حق لا رابط يجمع بينهما فيه اللهم صفتهم كمتريين ان صح ادعائهما و التي لا تحقق عنصر السند المشارك بينهما هذا من جهة و ان من جهة أخرى فانه اذ ان كان تعرض الغير الخارج عن الخصومة يجوز لكل شخص خراج عن الخصومة ان يتعرض على حكم او قرار يمس بحقوقه اذا كان لم يستدع لا هو او من يمثله للمشاركة في الدعوى فان مؤدى ذلك ان المشرع وضع تعرض الغير الخارج عن الخصومة كطعن غير عادي في متناول كل شخص لم يكن طرفا او ممثلا في الدعوى التي صدر فيها القرار المتعرض عليه اذا كان القرار قد اضر بحقوقه او مصالحه و ان الثابت من وقائع القضية المعروضة ان القرار المتعرض عليه قد حكم ضد زوجات الطاعين بأداء واجبات الاستغلال بخصوص الشقطين موضوع النزاع دون ان ينصرف الى المس بحقوقهما المزعومة و المتعلقة بوجود علاقة كرائية بينهما و بين المطعون ضدهما و دون المس بمراكزهما القانونية و ان واجبات الاستغلال المحكوم بها تبقى في مواجهة زوجاتهما و مادام ان غاية المشرع من خلال الفصل 303 من ق.ل.ع هو ضمان حق المتعرض - من خلال سلوك مسطرة التعرض الخارج عن الخصومة - بعدم نفاذ الحكم أو القرار الصادر في حقه و عدم المساس بحقوقه ، فإنه لا يحق لمن لم يمسه القرار الإستئنافي موضوع التعرض سلوك المسطرة المذكورة، كما لا يحق له التمسك بالدفع التي تمس الغير خاصة إذا كان هذا الأخير ممثلا في الدعوى السابقة ، و مادام أن من صدر ضده القرار المتعرض عليه بالأداء هما السيدة نعيمة (ر.) و امينة (ر.) ، و ليس المتعرضين ، و بما ان القرار الإستئنافي لم يمس بحقوقهما مباشرة و لا يمكن نفاذه في حقهما ، فإن تعرضهما يبقى غير مرتكز على أساس سليم و يتعين رفضه مع إبقاء الصائر على رافعه و تغريمه مبلغ الوديعة . لهذه الأسباب فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهايا علنيا و حضوريا. في الشكل : قبول التعرض في الموضوع : برفضه مع إبقاء الصائر على رافعيه و تغريمهما مبلغ الوديعة.