

L'action en paiement des loyers commerciaux est soumise à la prescription quinquennale pour la période antérieure aux cinq années précédant la mise en demeure (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 70483	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5955
Date de décision 20211208	N° de dossier 2020/8206/445	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet de l'intervention, Qualité à agir, Prescription quinquennale, Modification du jugement, Mise en demeure, Loyers impayés, Intervention volontaire, Force de la chose jugée, Bail commercial, Action en paiement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, dans un contexte de contestation de la qualité à agir des parties et d'intervention volontaire d'un tiers se prétendant propriétaire de l'immeuble et du fonds de commerce. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande, prononcé la résiliation du bail, ordonné l'expulsion du preneur et l'avait condamné au paiement de l'intégralité des arriérés locatifs.

L'appelant, héritier du preneur initial, soulevait principalement son défaut de qualité à défendre, la prescription quinquennale d'une partie de la créance de loyers et la nullité de la sommation de payer. La cour écarte le moyen tiré du défaut de qualité à défendre, en retenant que la relation locative entre les auteurs des parties avait été irrévocablement établie par une précédente décision de justice passée en force de chose jugée, rendant ainsi les héritiers du preneur tenus des obligations du bail.

Elle fait cependant droit au moyen tiré de la prescription et, en application de l'article 391 du dahir des obligations et des contrats, déclare prescrite la partie de la créance de loyers antérieure de plus de cinq ans à la date de la sommation. La cour rejette par ailleurs l'intervention volontaire du tiers revendiquant la propriété, au motif que le titre de ce dernier est grevé d'une inscription préventive au profit de l'auteur du bailleur, et que le litige sur la propriété de l'immeuble est sans incidence sur la relation locative judiciairement constatée entre les parties originaires.

En conséquence, la cour d'appel de commerce réforme partiellement le jugement, réduit le montant des

loyers dus, mais confirme pour le surplus la condamnation et la mesure d'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السادة ورثة فاطمة (س.إ.) بواسطة دفاعهم بتاريخ 09/12/2019 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 29/11/2018 تحت عدد 4361 ملف عدد 3796/8207/2018 والقاضي في الشكل بقبول الدعوى، وفي الموضوع بأداء المدعى عليهم السادة ورثة فاطمة (س.إ.) و هم: حميد (س.إ.) ، رشيدة (س.إ.) ، علال (س.إ.) ، خديجة (س.إ.) ، عبد الرحيم (س.إ.) ، نادية (س.إ.) ، بشرى (س.إ.)، و حليلة (ز.) لفائدة السادة ورثة الودغيري خديجة (و.إ.) وهم : اسية (و.إ.)، فتيحة (و.إ.) ، محمد (و.إ.) ، المهدي (و.إ.) ، فيصل (و.إ.) ، محمد كمال (و.إ.) ، الغالي (و.إ.) ، كوثر (ش.) و محمد (و.إ.)، محمد جمال (و.إ.) ، فاطمة الزهراء (و.إ.) ، عمر (ش.) و مبارك (ع.) مبلغ 52250.00 درهم واجبات كراء عن المدة من 09/01/2010 الى غاية 30/07/2018 بسومة 550 درهم شهريا مع النفاذ المعجل، والحكم بإفراغهم من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] القنيطرة هم و من يقوم مقامهم أو بإذنتهم و 5000 درهم كتعويض عن التماطل و تحميل المدعى عليهم الصائر و الإيجاب في الأدي و برفض الباقي.

وبناء على مقال التدخل الإرادي في الدعوى المقدم من طرف حنان (س.) و(ه.ش.) المؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 8/12/2020

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف فيكون المقال الإستثنائي مقدا وفق الشروط الشكلية فهو مقبول شكلا .

كما أن مقال التدخل الإرادي قدم مستوفيا للشروط الشكلية مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السادة ورثة الودغيري خديجة (و.إ.) تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 17/10/2018 عرضوا من خلاله أنهم يملكون المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] القنيطرة و أن المدعى عليهم يكترون منهم المحل بسومة 700 درهم بالإضافة الى 70 درهم عن ضريبة النظافة و أنهم تقاعسوا عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 09/01/2010 الى غاية 30/07/2018 أي 95 شهر و جب عنها مبلغ 66500.00 درهم و مبلغ 6650 درهم عن ضريبة النظافة و أنهم توصلوا بالإندار بتاريخ 24-07-2018 و لم يستجيبوا له ، ملتسمين المصادقة على الإنذار و الحكم على المدعى عليهم بأدائه لهم مبلغ 73150.00 درهم برسم الواجبات الكرائية و ضريبة النظافة عن المدة من 09/01/2010 الى غاية 30/07/2018 و الحكم بإفراغهم للتماطل من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] القنيطرة هم و من يقوم مقامهم أو بإذنتهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و 5000 درهم كتعويض عن التماطل و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل الطرف المدعى عليه الصائر، و أدلوا بنسخة من حكم استعجالي و من قرار استثنائي و نسخة من الإنذار و إرائة و إعلام

بالضريبة و أصول وصولات الضريبة .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعنون و جاء في أسباب استئنافهم أنهم دفعوا بأن المحل التجاري الذي قيد فيه السجل التجاري لدى المحكمة الابتدائية بالقنيطرة في اسم السيدة السعدية (خ.) تحت [المرجع الإداري] ووعائه هو الرسم العقاري عدد 20101 المملوك لكل من (ه. ش.) و حنان (س.) حسب شهادة الملكية ، وأنه سبق لورثة محمد (ز.) ان تقدموا بدعوى استعجالية ضد ورثة الحاج محمد (س.) يطلبون فيه افرغ المدعى عليهم من المحل على اساس أنهم قاموا بتغيير نوع التجارة بالمحل الممنوح لهم قصد استغلال أصله التجاري دون موافقتهم وبعد ادراج الملف أمام المحكمة عينت ان كلا من عبد الله (س.) و عبد القادر (س.) و سعيد (س.) و فاطمة (س.) و نعيمة (س.) و مليكة (س.) و خديجة (س.) و أحمد (س.) و نادية (س.) و عائشة (أ.) و فاطمة (ب.) تنازلوا عن جميع واجباتهم لفائدة امباركة (ح.) في الحق التجاري للدكان المتواجد بشارع [العنوان] بالقنيطرة ، كما أن هذه الاخيرة اشترت واجبات كل من كريم (س.) و راضية (س.) و عادل (س.) وأنه بتاريخ 12/08/1998 تصدقت على ولدها رحال (س.) بجميع واجبها ، وبذلك فإن ورثة رحال (س.) هم الذين يستغلون الاصل التجاري موضوع النزاع ، وأن الدعوى يجب أن تقدم في مواجهة السعدية (خ.) و فاطمة الزهراء (س.) و رشيد (س.) ، و اعتبارا لكون النزاع بين الطرفين يتعلق بما إن كان المدعى عليهم ورثة الحاج محمد (س.) يكترون المحل التجاري من المدعين ورثة محمد (ز.) أو يكترون الاصل التجاري الذي يوجد بالمحل المذكور، وما إذا كان المدعى عليهم قد فوتوا الأصل التجاري و اصبح المطلوب ادخالهم ورثة رحال (س.) هم المكترون أم لا الامر الذي جعل قاضي المستعجلات يعتبر أن النزاع جدي له مساس بما يمكن أن يقضى به في الجوهر وهو ما يخرج عن اختصاصه ففرضي بعدم الاختصاص (امر عدد 969 صدر بتاريخ 24/10/2011 ملف 915/3/11، وأنه بالرغم بأنه لا علاقة لهم بالمحل التجاري المدعى فيه فإن المستأنف عليهم ورثة الودغيري خديجة (و. إ.) زعموا أنهم يكترون الاصل التجاري منهم وبعثوا لهم بانذار يطالبونهم بآداء الكراء عن المدة من 1/9/2010 إلى 30/07/2018 ، وأنه بالرغم من أن الدعوى مرفوعة من غير ذي صفة وطالها أمد التقادم الخمسي ، و مرتكزة على انذار باطل قانونا فإن المحكمة التجارية المطعون في حكمها قضت بافراغهم ، وأن هذا الحكم لم يكن مصادقا للصواب و اضر بمصالحهم و حملهم و زر آداء واجبات كرائية من محل لا علاقة لهم به وأنهم يطعنون فيه أو لا من حيث انعدام الصفة أنهم أثبتوا أن المدعى عليهم لا علاقة لهم بمحل النزاع، والأشخاص الذين ترجع إليهم ملكية الأصل التجاري والمكترين له ، وأن الدعوى لم ترفع ضد المستغلين الحقيقيين للأصل التجاري، وإنما رفعت ضد أشخاص لا صفة لهم في أن تقام الدعوى ضدهم، وأن الأمر بالنسبة لهذا العيب المسطري يتحملة المدعون الذين وجهوا دعواهم ضد أشخاص لا علاقة لهم بموضوع النزاع. الأمر الذي يجعل الدعوى مرفوعة من غير ذي صفة ، وأن الصفة من النظام العام تثار في أية مرحلة من مراحل التقاضي، وانهم يثيرونها أمام محكمة الاستئناف، ويلتمسون التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي لعدم احترامه لمقتضيات الفصل الأول من ق.م.م وبخصوص التقادم فإن الدعوى محصورة في آداء الواجبات الكرائية عن فترة تبتدئ من 01/09/10 لغاية 30/07/18 ، أي المدة تقرب من 8 سنوات و أن الدعوى بذلك تكون قد طالها أمد التقادم الخمسي حسب ما ينص على ذلك الفصل 391 من ق.ل.ع الذي يوجب أن ترفع الدعوى بالنسبة للحقوق الدورية في مواجهة أي شخص داخل 5 سنوات، وأنهم لم يتمكنوا من إثارة هذا الدفع أمام المحكمة الابتدائية لكونهم لم يستدعوا بصفة قانونية للحضور أمامها، لذلك فإنهم يلتمسون اعتبار هذا المقتضى القانوني، والحكم بإلغاء الحكم الابتدائي، وبعد التصدي الحكم بسقوط الدعوى لتقادمها، وبخصوص بطلان الإنذار صرحوا في وقائع مقالهم أنهم بعثوا إنذارا بالآداء لورثة فاطمة (س. إ.) وهم 8، وأن الذي رفض التوصل بالإنذار السيدة خديجة (ز.) وبالرغم من عدم قانونية الإنذار، فإن المحكمة الابتدائية اعتبرته أساسا صحيحا للدعوى، فقررت اعتماده وترتيب الآثار القانونية عليه، فحكمت بالآداء والإفراغ، لكن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش في قرارها رقم 711 الصادر بتاريخ 13/05/15 في الملف عدد 1819/217 (كتاب الكراء التجاري الثابت والمتغير في ضوء القانون رقم 16-49) وأن المحكمة الابتدائية بذلك تكون قد اعتمدت على إنذار باطل، ورتبت عليه الآداء والإفراغ، الأمر الذي يتوجب إلغاء حكمها لمخالفتها الصريحة لهذا المقتضى القانوني، ولما استقر عليه محاكم الاستئناف التجارية و التمسوا قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع إلغاء الحكم الابتدائي، وبعد التصدي الحكم أساسا بعدم قبول الدعوى، لكونها مرفوعة ضد أشخاص لا صفة لهم في الدعوى واحتياطيا التصريح بسقوطها لتقادمها طبقا لمقتضيات الفصل 391 من ق.ل.ع واحتياطيا جدا التصريح برفض الدعوى لاستنادها على إنذار باطل قانونا وفق الاجتهاد القضائي المشار إليه أعلاه، وأدلوها بنسخة من الحكم المطعون فيه، صورة من الأمر الاستعجالي ، شهادة الملكية ، صورة من الوثائق

المثبتة لكون الأصل التجاري يملكه أشخاص آخرون غيرهم ، مع صورة من السجل التجاري وصور من إعلام بالضريبة ، تصريح بالشرف وصورة من قرار استئنافي

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 18/03/2020 جاء فيها حول الوقائع المسطرة بالمقال أنه جاء في الفقرة الأولى من ملخص الوقائع أن المحل التجاري الذي قيد فيه السجل التجاري لدى المحكمة الابتدائية بالقنيطرة في اسم السعدية (خ.) تحت [المرجع الإداري] وأن وعاءه هو الرسم العقاري عدد 20101 ر والمملوك للسيدان (ه. ش.) وحنان (س.) معززين اقوالهم بشهادة الملكية مؤرخة في 26/11/2019 أنه وبعد اطلاع المحكمة على شهادة الملكية المدلى بها من طرف المستأنفين سيبتين بيانات الحقوق العينية و التحملات العقارية والشروط على الملك و على المالك التقييد الاحتياطي بمقتضى مقال المقيد بتاريخ 23/9/66 (سجل 135 عدد 1316) ضد حسني عبد الله (ع.) لفائدة خديجة (إ.). 2- جدار مشترك المقيد بتاريخ 08/06/1967 (سجل 138 عدد 1406) بين العلامات ب 2410 وب 2411، ويتضح جليا من هذه البيانات أن هناك حقوق عينية وتحملات عقارية مقيدة تقييدا احتياطيا على الرسم العقاري عدد 20101 ر بمقتضى مقال مقيد بتاريخ 23/09/1966 (سجل 135 عدد 1316) لفائدة خديجة (إ.). ضد حسني عبد الله (ع.). وجدار مشترك مقيد بتاريخ 08/06/1967 وبالتالي فإن العقار ذو الرسم العقاري 20101 ر الذي اشتراه السيد (ه. ش.) وحنان (س.) فهو عقار متقل بحقوق عينية وتحملات عقارية لفائدة خديجة (إ.)، وأن هذه الحقوق العينية والتحملات العقارية هي المتعلقة بالدكانين الكائنين بزقة [العنوان] القنيطرة، وأنه يدل بمآل المقال المسجل بواسطته التقييد الاحتياطي المسطر بشهادة الملكية، وهو القرار الاستئناف رقم 295 في الملف قضية رقم 80. 190 ق و 19029 ج الصادر بتاريخ 26/02/1975 عن محكمة الاستئناف بالرباط والقاضي بقبول الاستئناف شكلا لوقوعه داخل الأجل القانوني، وموضوعا تصرح بإلغاء الحكم المستأنف الصادر عن المحكمة الإقليمية بالرباط بتاريخ 16 يناير 1974 تحت عدد 51528 قضية عقارية عدد 26340 وتأمير سيادة المحافظ على الأملاك العقارية بتسجيل العقدين العرفيين المؤرخ أولهما في 28 يبرابر 1960 وثانيهما في 15 يبرابر 1961 على الرسم العقاري عدد 20101 ر لفائدة المدعية السيدة خديجة (إ.) والحكم على المدعى عليه السيد حسني عبد الله (ع.) بأن يعد معها نظام الشركة العقارية في الرسم العقاري المذكور ... إلى آخر المنطوق، وأنه من خلال بيانات شهادة الملكية و القرار الاستئنافي رقم 295 المرفق بهذه المذكرة سيتجلى على أن ملكية المحل التجاري موضوع الدعوى كان في ملكية المرحومة الودغيري خديجة (و. إ.) قيد حياتها و أنها كانت حائزة له حيازة تامة وتتصرف فيه التصرف المالك في ملكيته، و انه بعد وفاتها انتقلت ملكيته إلى ورثتها المستأنف عليهم، وبالتالي فإن صفة المستأنف عليهم ثابتة سواء من الملكية أو من الادعاء العلاقة الكرائية) ومن جهة أخرى وأنه ومن خلال ملخص الوقائع المسطرة بمقال المستأنفين في الفقرة الثانية و الفقرة ما قبل الأخيرة، وأنه ومن خلال صورة الأمر الاستعجالي رقم 969 في الملف الاستعجالي رقم 35515/3/11 والقرار الاستئنافي رقم 81 في الملف رقم 21 لون الصادر بتاريخ 29/01/2001 المرفقين بالمقال الاستئنافي، فإنه يتبين أن الأحكام كلها تتعلق بالمحل التجاري موضوع الدعوى و ان هناك علاقة كرائية فرعية من الباطن) ما بين المستأنفين وورثة الحاج محمد (س.)، وأن هذه العلاقة الكرائية الفرعية ترتب عليها تفويت حق الكراء التجاري إلى أشخاص آخرين ، وأنه لا علم لهم بهذا الكراء الذي يعتبر كراء من الباطن، و أن الكراء من الباطن لا يكون له أي أثر اتجاه المكري الا من تاريخ إخباره (الفقرة 2 من المادة 24 من قانون 49.16) و أنه ليس هناك من بين الوثائق المدلى بها من طرف المستأنفين ما يفيد اخبار مورثتهم قيد حياتها ولا ما يفيد إخبارهم بعد وفاة مورثتهم، و أنه تبين لهم من خلال الأمر الاستعجالي رقم 5969 أن السومة الكرائية الفرعية للمحل موضوع الدعوى هي 1025 درهم في الشهر، و أنهم يحتفظون بحقهم في المطالبة بالمراجعة القضائية للسومة الكرائية طبقا لمقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 24 من القانون الجديد وحول انعدام الصفة أن العلاقة الكرائية بينهم و المستأنفين ثابتة من خلال نسخة الحكم الابتدائي في الملف الاستعجالي عدد 267/ 1995 ونسخة القرار الاستئنافي في الملف المدني عدد: 16415 والإرثات الثلاث المدلى بها ابتدائيا و أنهم لا تربطهم أي علاقة كرائية بأي شخص آخر عدا المستأنفين، و أن الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى به من كون صفتهم ثابتة في الإدعاء وفق مقتضيات الفصل الأول من ق م م. وحول التقادم فإنه ليس من النظام العام، و أنه يعتبر دفعا جديدا ويثار لأول مرة أمام محكمة الاستئناف مما يتعين معه استبعاده، و أنه كان يتعين على المستأنفين إثارة هذا الدفع أمام المحكمة الابتدائية خاصة وأنه تم استدعاؤهم للحضور أمام المحكمة بصفة قانونية إلا أنهم رفضوا التوصل بالاستدعاءات ورفض التوصل بعد عشرة أيام يصبح توصلا قانونيا، وبالتالي فإن الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى به من أداء الواجبات الكرائية عن المدة المطلوبة ابتدائيا وحول

بطلان الإنذار أن الإنذار الذي يعثوا به بواسطة دفاعهم عن طريق المفوض القضائي إلى المستأنفين جاء مستوفيا للشروط القانونية المنصوص عليها في القانون 49.16، و بالتالي فإن الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى به بالمصادقة على الإنذار والأداء والإفراغ للتماطل، لذا ومن أجله، فإنهم يلتمسون رفض المقال الاستئنافي جملة وتفصيلا لعدم ارتكاز وسائل الاستئناف على اساس موضوعي سليم، و تاييد الحكم الابتدائي فيما قضى لمصادفته الصواب و جعل الصائر على عاتق المستأنفين وأدلوها بنسخة عادية من القرار رقم 295 و صورة من شهادة بعدم النقض.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهم بجلسة 07/10/2020 جاء فيها أن الوقائع التي اشاروا اليها و تأسيسا للاستئناف هي وقائع صحيحة مثبتة بالوثائق أما الوقائع التي يتمسك بها المستأنف عليهم في مذكرتهم الجوابية فلا تعدو خلال تحليلها إلى أنه يستفاد منها تأكيدهم للوقائع التي اشاروا اليها و أن ما وقعت الاشارة اليه من منازعات عقارية و مما إذا كانت هناك تقييد احتياطي ثابت بثت فيه المحاكم فإن ذلك لا علاقة له بموضوع الادعاء الذي يرتكز حول اداء واجبات كرائية عن محل تجاري الامر الذي يتحتم معه عدم الالتفات الى الوقائع التي اشاروا اليها في مقالهم إلا أنه من باب تسجيل الاعترافات، فإن المستأنف عليهم في الفقرة 3 من الصفحة 3 في مذكرتهم الجوابية، قد أكدوا أن هناك علاقة كرائية فرعية (- من الباطن - ما بين المستأنفين وورثة الحاج محمد (س.))، وأنه لا علم لهم بهذا الكراء الذي يعتبر كراء من الباطن، بدون أن يدلوا باية وثيقة تثبت فعلا وجود هذا الكراء المزعوم من الباطن، وأنه لا توجد هناك في الحقيقة علاقة كرائية قانونية بين المستأنفين والمستأنف عليهم، " حسب ما تؤكد هذه الفقرة من مذكرتهم " و حول العلاقة الكرائية ذلك أن العلاقة الكرائية حسب مقتضيات القانون رقم 49.16 ومقتضيات قانون العقود والالتزامات بصفة عامة فيما يخص الأكرية، واضحة في أن العلاقة الكرائية يجب إثباتها بشكل واضح ومعلوم ووثائق صحيحة وحاسمة بخصوص المحلات التجارية، و خصوصا وأن المشرع المدني والتجاري أولى عناية خاصة للكراء، حيث نصت على أن عقد الكراء هو (عقد يجمع بين شخصين هما المكري والمكترى، وتكون العلاقة التعاقدية قائمة على اعتبارات شخصية). فمثلا المكري يقبل إبرام عقد كراء حتى يتأكد من ملاءة الذمة المالية للمكترى، أو قد يطلب منه ضمانات أو كفالة على أداء الوجيبة الكرائية - علاوة على أن عقد الكراء من العقود المستمرة التي تجعل من العلاقة التعاقدية بين المكري والمكترى مستمرة في الزمن، ويجعلهما يلتقيان كل شهر أو كل 3 أشهر حسب المدة المتفق عليها لأداء الواجبات الكرائية وليس ذلك فحسب، فإن المستأنف عليهم يتمسكون بأن دعواهم مرفوعة في إطار قانون 49.16 وأن المادة 3 من القانون المذكور تنص صراحة على أن عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة في استعمال تجاري يجب تحريرها في وثيقة كتابية ثابتة التاريخ، إلى آخر ما ورد في الفصل المذكور وأن هذه الوثيقة غير موجودة وأن المستأنف عليهم بذلك عجزوا عن الإدلاء بما يثبت العلاقة الكرائية، فإن دعواهم في المرحلة الابتدائية كان يجب رفضها وأن ما تمسكوا به في مذكرتهم الجوابية المعقب عليها في هذا الخصوص، لا ينهض كحجة قانونية يمكن التمسك بها، وأن المستأنف عليهم لم يستطيعوا الإدلاء بما يثبت هذه العلاقة الكرائية، فإن دعواهم تكون مرفوعة من غير ذي صفة، كما وقع تأكيد ذلك في المقال الاستئنافي، وأن ما حاول المستأنف عليهم التشبث به في إثبات هذه العلاقة من خلال إدلائهم بأمر استعجالي وحكم مدني استئنافي وإرائته، لا ينهض كحجة قانونية لإثبات العلاقة الكرائية، الأمر الذي يحتم عدم الالتفات إليه و حول التقادم وأنهم يعترفون بوجود تقادم، وأن التقادم من النظام العام (ومعنى ذلك أنه يمكن إثارته في أية مرحلة من مراحل التقاضي، وأنه لا يعتبر دفعا جديدا كما ذهب إليه المستأنف عليهم خطأ في مذكرتهم و حول بطلان الإنذار فإنهم لم يناقشوا في مذكرتهم الجوابية بشكل قانوني ومقبول آثاره في الوسيلة الثالثة من طعنهم بالاستئناف حول بطلان الإنذار الذي تأسس عليه الحكم بالإفراغ، هذا من جهة، ومن جهة أخرى، فإن المستأنف عليهم مازالوا لم يثبتوا لحد الساعة ملكيتهم الحقيقية في الرسم العقاري عدد 20101/ر وأنهم قد تقدموا بدعوى عقارية أمام المحكمة الابتدائية بالقنيطرة يطلبون فرز حصتهم في هذا العقار ، وقد حكمت المحكمة برفض دعواهم " حكم عدد 362، ملف 377/402/14 بتاريخ 15/12/16 كما وأن مالكة الأصل التجاري السيدة السعدية (خ). وأبنائها تقدموا بمقال من أجل تعرض الغير الخارج عن الخصومة بتاريخ 06/12/19 ضد الحكم الابتدائي المطعون فيه بالاستئناف، وهو مازال راجعا الآن أمام المحكمة التجارية بالرباط ، و التمسوا رد سائر دفوعات المستأنف عليهم وتمتعهم بمقتضى مقالهم الاستئنافي، وأدلوها بنسخة من حكم ابتدائي و نسخة من مقال تعرض الغير الخارج عن الخصومة.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 21/10/2020 جاء فيها حول الوقائع أنهم لا يؤكدون أبدا ما جاء في وقائع المستأنفين (فقرة الوقائع السطر 4 بمذكرة المستأنفين) على اعتبار ان لاعلاقة لهم أساسا بالأشخاص

الواردة أسمائهم بالوقائع التي مردها المستأنفين بمقالهم الاستئنافي سواء منهم ورثة الحاج محمد (س.) او السادة السعدية (خ.) و رشيد (س.) و فاطمة الزهراء (س.) ، و ليس لهم اي علم سابق بهؤلاء الأشخاص، و بالتالي فلا سبيل لمثل هذه الاستنتاجات الخاطئة و الغير موضوعية ، وأن الإشارة التي وقعت إلى المنازعات العقارية فعلا لا علاقة لها بموضوع الدعوى الذي محوره هو أداء واجبات الكراء عن محل تجاري و انه كان أمرا محتوما للجواب على ما جاء في وقائع المقال الاستئنافي (الفقرة 1 من كون ان المحل التجاري الذي قيد فيه السجل التجاري لدى المحكمة الابتدائية في اسم السعدية (خ.) و وعاءه هو الرسم العقاري عدد 20101 مملوك للسيدان (ه. ش.) و حنان (س.) و الشهادة الملكية المؤرخة ب 26/11/2019 المدلى بها- و تصحيح المعلومة و التوضيح للمحكمة ان العقار ذو الرسم العقاري رقم 20101 هو عقار مثقل بحقوق عينية لازالت مقيدة احتياطيا على الرسم المذكور، وان هذه الحقوق العينية هي المجسدة في الدكانين الكائنين بزقة [العنوان] و هو الدكان موضوع الدعوى و للتوضيح أكثر فان البناية المكونة للعقار ذو الرسم العقاري عدد 20101 و تتكون من طابق سفلي و طابق علوي، و الجزء الاول من الطابق السفلي يتكون من الدكانين رقم 11 و 13 و الواقعين بزقة [العنوان] القنيطرة، و الجزء الثاني من السفلي يتكون من شقة و متجر و طابق علوي به شقتين و يقع هذا الجزء من البناء بزقة [العنوان] القنيطرة و هذا الجزء من البناية المكونة للعقار ذو الرسم العقاري 20101 هو الذي أصبح في ملكية (ه. ش.) و حنان (س.) بعد شرائها للحقوق المشاعة بين السادة و رثة حسني عبد الله (ع.) و التي آلت اليهم عن طريقة الإرث عن والدهم حسني عبد الله (ع.) (الرجاء الاطلاع على القرار الاستئنافي رقم 295 المرفق بمذكرة المستأنف عليهم الجوابية)، و بالتالي فان السادة (ه. ش.) و حنان (س.) لا يملكون المحل التجاري رقم 13 موضوع الدعوى و أن ما جاء يكون ان المحل التجاري الذي قيد فيه السجل التجاري لدى المحكمة الابتدائية في اسم السعدية (خ.) هو ملك (ه. ش.) و حنان (س.) هو ادعاء كاذب ولا يمت إلى الحقيقة بصلة و انه و خلافا لما ورد على لسان المستأنفين بمذكرتهم التعقيببة الصفحة 2 فإنهم لم يعلموا و لأول مرة بالعلاقة الكرائية من الباطن بين المستأنفين و السادة و رثة الحاج محمد (س.) إلا من خلال الامر الاستعجالي رقم 969 في الملف الاستعجالي رقم 215/03/2011 و القرار الاستئنافي رقم 81 في الملف رقم 632/19 الصادر بتاريخ 29/01/2001 المدلى بهما من طرف المستأنفين و بالتالي فإن هذا يبقى استنتاج و ليس اعتراف ، وان الذي اعترف بالعلاقة الكرائية من الباطن هم المستأنفين الذين أدلوا بالاحكام المشار إلى مراجعها اعلاه التي أصبحت حجة ضدهم و ليست معهم و لأنها أبانت عن حقيقة لم يكونوا على علم بها، و أن هذا الاستنتاج ليس له أي علاقة فيما يخص العلاقة الكرائية بينهم و المستأنفين و لا يمكن لهذا الاستنتاج لا من الناحية المنطقية ولا القانونية ان ينفي العلاقة الكرائية بينهم و المستأنفين، خلافا لما جاء بمذكرة التعقيببة للمستأنفين، و أنه لا علم لهم بهؤلاء الأشخاص، و لا علم لهم بهذا الكراء الذي يعتبر كراء باطنيا، و انهم يؤكدون كذلك أن الكراء من الباطن لا يكون له أي آثار اتجاه المكري الا من تاريخ اخباره المادة 24 من قانون 49.16) و انه ليس هناك من بين وثائق الملف المدلى بها من طرف المستأنفين ما يفيد إخبار مورثهم قيد حياتهما ولا يفيد اخبارهم بعد وفاة مورثهم، و أنهم و بعد أن تبين لهم من خلال الأمر الاستعجالي رقم 969 أن السومة الكرائية الفرعية من الباطن للمحل موضوع الدعوى هي 1025 درهما، فإنهم يحتفظون بحقهم في المطالبة بالمراجعة القضائية للسومة الكرائية في مواجهة المستأنفين أمام الجهات المختصة طبقا لمقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 24 في القانون الجديد 49.16، و حول العلاقة الكرائية انه سبق لهم أن أجابوا عن هذه الوسيلة بواسطة مذكرتهم الجوابية و انهم يؤكدون أن صفتهم في الادعاء ثابتة من خلال نسخة الحكم الابتدائي في الملف الاستعجالي رقم 267/1995 و نسخة من القرار الاستئنافي في الملف رقم 415/1996 وهو قرار نهائي و حائز لقوة الشيء المقضي به، وكذا الإرثاثة الثلاثة المدلى بها ابتدائيا ، و أن الصفة من النظام العام ولو لم تكن صفتهم ثابتة في الادعاء لما أصدرت المحكمة الابتدائية التجارية حكمها القاضي بقبول دعوى المستأنف عليهم من الناحية الشكلية و قبول الطلب من الناحية الموضوعية و أن هذا الدفع يعتبر دفع غير جدي و لا أساس له من الموضوعية لان القرار الاستئنافي النهائي يعتبر بمثابة عقد، خاصة و إذا علم أن العلاقة الكرائية السابقة بين المرحومتين تفت الأربعة عقود، و بالتالي فإن ما تمسك به الطرف المستأنف غير مرتكز على اي اساس قانوني سليم و حول التقادم أن الدفع بالتقادم يجب اثارته قبل اي دفع أو دفاع و أثناء المرحلة الابتدائية و أن التقادم ليس من النظام العام ولا يمكن اثارته في مرحلة الاستئناف و أن الدفع بالتقادم يعتبر دفعا جديدا مما يتعين معه عدم الالتفات إليه، رابعا حول بطلان الإنذار انه سبق الإجابة على هذه الوسيلة بمذكرتهم الجوابية ، ومع ذلك فانهم يؤكدون وكما سيلاحظ أن الإنذار الذي بعثوا به للمستأنفين جاء مستوفيا لجميع الشروط القانونية، و بالتالي فهو منتج للآثار القانونية المترتبة عليه، ولو لم يكن الأمر كذلك لما صادقت عليه المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط و قضت بالإفراغ على المستأنفين للتماطل، و انه جاء في مذكرة التعقيب انهم لازالوا لم يثبتوا ملكيتهم الحقيقية في الرسم العقاري عدد 20101ر، و انه من جهة اولى فان القضية المدرجة أمام المحكمة

هي قضية تتعلق بأكرية المحلات التجارية ولا دخل للملكية العقارية في هذا الملف، و من جهة ثانية فان ملكيتهم للدكانين رقم 11 و رقم 13 الزنقة 8 القنيطرة وهو موضوع دعوى الأداء و الإفراغ ثابتة من خلال القرار الاستئنافي رقم 295 الذي سبق للمنوب عنهم أن أرفقوه بمذكرتهم الجوابية المدلى بها بجلسة 2020/03/18 و انه جاء في مذكرة تعقيب الطرف المستأنف ايضا انهم تقدموا بدعوى عقارية امام المحكمة الابتدائية بالقنيطرة يطلبون فرز حصتهم من هذا العقار (20101 ر)، وان المحكمة حكمت برفض الدعوى وارفقوا مذكرتهم بنسخة حكم عدد 362 ملف 377/402/14 بتاريخ 05/12/2016 و انه وكما سبق الذكر فالنزاع أمام المحكمة التجارية و ليس أمام محكمة العقار، و أن اشارة المستأنفين إلى هذا الحكم يستدعي التوضيح ان موضوع الدعوى هو القسمة و إنشاء الرسوم او ما يعرف بعملية إحداث الرسوم (انجاز نظام الملكية المشتركة)، وهذه الدعوى تعتبر تنفيذا للشق الثاني من القرار الاستئنافي رقم 295 الرفق بمذكرة المنوب عنهم الجوابية، والذي قضى بالحكم على المدعى عليه السيد حسني عبد الله (ع.) بأن يعد معها نظام الشراكة العقارية من الرسم العقاري المذكور طبقا للخبرة المنجزة في الموضوع... إلى آخر المنطوق و سيلاحظ من خلال نسخة الحكم المدلى بها من طرف المستأنفين في الملف العقاري عدد 377/402/14 أن المحكمة الابتدائية قضت من الناحية الشكلية بقبول الطلب ومعنى ذلك أن صفتهم كانت ثابتة وذلك من خلال ملكيتهم للدكانين رقم 11 و 13 الزنقة 8 القنيطرة بمقتضى القرار الاستئنافي رقم 295 وأن المحكمة الابتدائية قضت برفض الدعوى على اعتبار أن الاجراءات الادارية هم المكلفون بانجازها قانونا و انهم حاليا في المراحل الأخيرة لانجاز نظام الملكية المشتركة (إنشاء الرسوم) بعد دموا بملفهم التقني المرفق بجميع الوثائق الضرورية أمام مصلحة المسح العقاري و أن المستأنفين أدلوا بما يفيد ان هناك دعوى في مواجعتهم راتجة أمام المحكمة التجارية بالرباط من اجل التعرض الخارج عن الخصومة و أن هذا الدفع او هذه الدعوى لا علاقة بالملف المدرج أمام المحكمة من جهة، و من جهة أخرى فإن الجواب على هذا الدفع يقتضي مناقشة الوثائق المدلى بها في هذه الدعوى (دعوى التعرض الخارج عن الخصومة). و أن الخوض في مناقشة هذه الدعوى يعتبر خروجاً عن الموضوع . و انه على سبيل استئناس المحكمة فقط فإن المدة المطلوبة لأداء واجبات الكراء هي المتروحة بين 09/01/2010 و 30/07/2018 وتاريخ تسجيل دعوى تعرض الغير الخارج عن الخصومة هو 06/12/2019 و تاريخ المقال الإصلاحي 14/02/2020 و بالتالي فهي تواريخ لاحقة عن المدة المطلوبة و أن جميع الوسائل التي أسس عليها المستأنفين مقالهم الاستئنافي غير جديده و غير مرتكزة على أساس قانوني موضوعي سليم مما يتعين معه عدم الالتفات إليها، و انه يتعين استبعاد الوثائق المرفقة بمذكرة المستأنفين التعقيبية لجلسة 07/10/2020 لكونها لا تتعلق بالملف المدرج أمام المحكمة و أن ذمة المستأنفين لازالت عامرة بالمبالغ الكرائية المحكوم بها و أن الحكم المطعون فيه بالاستئناف قد صادف الصواب في جميع ما قضى به مما يتعين معه القول و الحكم بتأييده ، و التمسوا رفض المقال الاستئنافي جملة و تفصيلا لعدم ارتكاز وسائل الاستئناف على أساس موضوعي قانوني سليم مع استبعاد جميع الوثائق التي لا علاقة لها بالملف و تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به لمصادفته الصواب و جعل الصائر على عاتق المستأنفين.

و بناء على طلب من أجل التدخل الإرادي في الدعوى المدلى بها من طرف السيدة حنان (س.) والسيد (ه. ش.) بواسطة نائبيهما بجلسة 09/12/2020 جاء فيها أن الحكم لم يكن الطاعنين على علم به مما جعلهما يبادران إلى طلب التدخل الإرادي في الدعوى وأن الحكم المستأنف و الدعوى الاستئنافية يمسان بمصلحة العارضين باعتبارهما مالكين للعقار المكترى و مالكين أيضا للأصل التجاري و بالتالي فإنهما مخولان لاستغلاله و استعماله قانونا و لهذا فإن المنازعة في المحل بين الطرفين لا يملكان العقار و لا أصله التجاري في منازعة في لا حق لأحد منهما فيه واستحواز على حقوق ومصالح الطاعنين و أن الطرفين الأصليين للقضية إنهما يقومان على الأرجح بتوزيع الأدوار فيما بينهما من أجل الإضرار بالطاعنين والحكم على الحصول على حكم قضائي يحتميان به في مواجهة الطاعنين وأن من حقهم والحالة هذه التدخل من أجل الدفاع عن مصالحهما من خلال المشاركة في المناقشات و باعتبارهما طرفا ثالثا غير منضم لأي واحد من الطرفين الأصليين ، ملتزمون بقبول تدخلهما في الدعوى وإلغاء الحكم المستأنف و إرجاع الملف إلى المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط للبت فيه من جديد استدراكيا لحق الطاعنين في التقاضي على درجتين و تحميل الطرفين الأصليين الصوائر و إلغاء الحكم المستأنف ثم الحكم على سبيل التصدي برفض الدعوى وإبقاء الصائر على الطرف الأصلي.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 03/02/2021 جاء فيها حول خرق مقتضيات الفصل الأول و 32 من م م فإنه لا يصح التقاضي إلا ممن له الصدفه والأهلية والمصلحة لإثبات حقوقه وأن المنوب عنهم (المستأنف عليهم) لا تربطهم أية علاقة كرائية مع المتدخلين في الدعوى بشأن المحل التجاري موضوع الدعوى وأن المتدخلين ليست لهم أي

مصلحة بمحل لا علاقة لهم به وإن العلاقة الكرائية تربط المنوب عنهم بالسادة ورثة فاطمة (س.إ.) دون غيرهم مما يتعين معه عدم قبول مقال التدخل الإداري في الدعوى شكلا وحول خرق مقتضيات الفصل 49 من ق م ق م فإن المتدخلين في الدعوى سبق لهما وأن تقدما بمقال إصلاحي في الملف الذي فتح بمقال افتتاحي الدعوى من أجل التعرض الخارج عن الخصومة من طرف السعدية (خ.) ورشيد (س.) وفاطمة الزهراء (س.) تحت رقم 2019/8207/4347 وذلك أمام المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط وقد صدر بشأنه حكم رقم 2019 بتاريخ 2020/11/11 والذي قضى برفض الدعوى وإبقاء الصائر على رافعها وأن المحكمة سيلاحظ من خلال نسخة الحكم رقم 2019 المرفقة بهذه المذكرة أن الدعوى تتعلق بنفس أطراف ونفس موضوع مقال التدخل الإداري الذي تقدما به المتدخلان في الدعوى، الشيء الذي يتعين معه عدم قبول مقال التدخل الإداري في الدعوى شكلا تفاديا لصدور حكمين متناقضين، ولأن الدعوى يجب أن لا تقام مرتين بين نفس الأطراف ومن أجل نفس الموضوع وأنه خلافا لما جاء على لسان المتدخلان إراديا في الدعوى بواسطة دفاعهما من كونهما يملكان العقار المكتري ومالكين للأصل التجاري لا يمت إلى الحقيقة ولا الواقع بصلة وذلك للاعتبارات التالية وحول ملكية المتدخلين إراديا في الدعوى للمحل التجاري (العين المكترة) موضوع الدعوى فإن المنوب عنهم سبق لهم وأن أوضحوا للمحكمة بواسطة مذكرتهم الجوابية المدلى بها بجلسة 2020/03/18 الفقرة الثانية الصفحة 2 و3 والمرفقة بنسخة من القرار الاستئنافية رقم 295 في الملف قضية عدد 19080 ق و 19029 الصادر بتاريخ 1975/02/26 عن محكمة الاستئناف بالرباط وكذلك شهادة بعدم النقض المؤرخة ب 1977/4/15 والمصححة الإمضاء بتاريخ 2015/02/26 وأنه وبما أن المتدخلين في الدعوى أرفقوا مقالهم بشهادة المحافظة العقارية المتعلقة بالرسم العقاري 20101ر على اعتبار أنها سند ملكيتهما للمحل التجاري موضوع الدعوى وأن المنوب عنهم لا يروا مانعا من مناقشة هذه الوثيقة من جديد باعتبار أن مقال التدخل الإرادي هو مقال جديد أيضا وأنه وبعد إطلاع المجلس الموقر على شهادة المحافظة العقارية المرفقة بمقال المتدخلان في الدعوى سيلاحظ أن هذه الشهادة تتضمن بين سطورها ما يلي : التقييد الاحتياطي بمقتضى مقال المقيد بتاريخ 1966/09/23 سجل 135 عدد 1316 ضد عبد الله (ع.) الفائزة خديجة (إ.) وجدار مشترك المقيد بتاريخ 1967/6/8 سجل 138 عدد 1406 بين العلامتين ب2410 و ب 2411 ومن تم يتبين للمحكمة أن العقار ذو الرم العقاري عدد 20101 ر موضوع شهادة المحافظة العقارية المدلى بها من طرف المتدخلين في الدعوى والذي اشتراه السيد (ه. ش.) والسيدة حنان (س.) من السادة ورثة عبد الله (ع.) هو عقار مثقل بحقوق عينية وتحملات عقارية لفائدة خديجة (إ.) مورثة المنوب عنهم وأن هذه الحقوق العينية والتحملات العقارية هي المجسدة في الدكاكين المحليين التجاريين) الكائنين بزقة [العنوان] (وهو المحل التجاري موضوع الدعوى) القنيطرة واللذان يكونان جزءا من البناية المكونة للعقار ذو الرسم العقاري 20101 وان مال هذه الحقوق العينية و التحملات العقارية المسطرة بشهادة المحافظة العقارية والمقيدة احتياطيا على الرسم العقاري المذكور بمقتضى مقال مقيد بتاريخ 1966/9/23 هو القرار الاستئنافية رقم 295 المشار إليه أعلاه والحائز لقوة الشيء المقضي به المرفق بالمذكرة المدلى بها بجلسة 2020/03/18 وهو سند ملكية المنوب عنهم (والذي آل إليهم عن طريق الإرث) للمحل التجاري موضوع الدعوى الكائن بزقة [العنوان] القنيطرة وسند ملكية المنوب عنهم للمحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] القنيطرة وهما محلين متجاورين يفصلهما جدار مشترك وأنه ومن خلال ما فصلناه أعلاه يتضح جليا أن العقار ذو الرسم العقاري عدد 20101 ر الذي اشتراه المتدخلان في الدعوى من السادة ورثة عبد الله (ع.) هو عقار مثقل بحقوق عينية وتحملات عقارية المجسدة من الدكاكين الكائنين بزقة [العنوان] القنيطرة، وأنه لا يمكن لهذا العقار أن يصبح مطهرا من هذه الحقوق والتحملات إلى بعد إنجاز نظام الملكية المشتركة المحكوم بها في القرار الاستئنافية رقم 295 المشار إليه وإحداث الرسوم لكل المرافق التي يتكون منها بناية العقار واستقلال المنوب عنهم برسوم المحليين التجاريين المشار إلى عناوينها أعلاه واستقلال المتدخلين الإراديين في الدعوى برسوم المرافق الأخرى المكونة لباقى البناية التي تعود إليهم ملكيتها وأنه من خلال ما سردناه أعلاه ومن خلال نسخة القرار الاستئنافية رقم 295 المدلى به سابقا سيتضح للمجلس الموقر أن شهادة المحافظة العقارية المدلى بها من طرف المتدخلين في الدعوى لا تثبت ملكيتهما للمحل التجاري موضوع الدعوى مما يتعين معه استبعادها من الملف وعدم الالتفات إليها. هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن المرحومة خديجة (إ.) مورثة المنوب عنهم كانت قيد حياتها حائزة للمحلين التجاريين رقم 11 ورقم 13 (موضوع الدعوى) الزنقة 8 القنيطرة حيازة تامة منذ شرائها للدكان الأول بتاريخ 16/2/1960 والثاني 1961/02/15 وتتصرف فيهما تصرف المالك في ملكيته، بحيث أنها كانت تكري المحل التجاري موضوع الدعوى قيد حياتها للمرحوم محمد (ز.) قيد حياته وبعد وفاته أصبحت العلاقة الكرائية تربطها بأرملة المرحوم محمد (ز.) المرحومة فاطمة (س.إ.) قيد حياتها كما أن المرحومة خديجة (إ.) كانت تكري المحل التجاري رقم 11 الزنقة 8 شارع جون كينيدي الخبازات القنيطرة للمرحوم

محمد (ب.) قيد حياته وأنه بعد وفاة المرحومة خديجة (إ.) آلت ملكية المحلين التجاريين المذكورين عنوانهما أعلاه إلى ورثتها المنوب عنهم (المستأنف عليهم) وأصبحت العلاقة الكرائية (1) بالنسبة للمحل التجاري موضوع الدعوى تربط المنوب عنهم بورثة فاطمة (س.) (إ.) (المستأنفين) الذي آل إليهم حق الكراء التجاري عن طريق الإرث (ولاية الحق) (2) بالنسبة للمحل التجاري الثاني رقم 11 الزنقة 8 القنيطرة، وأصبحت العلاقة الكرائية تربط المنوب عنهم بابن المرحوم محمد (ب.) وهو السيد حميد (ب.) الذي آل إليه حق الكراء التجاري عن طريق الإرث (ولاية الحق) والتي لازالت مستمرة إلى الآن وأن المنوب عنهم لم يقوموا ببيع المحلين التجاريين وأنهم المالكين الحقيقيين لهذين المحلين، وبالتالي فإن ما جاء على لسان المتدخلين في الدعوى ليس إلا افتراء وخلق نزاع مفتعل من طرفهم في الملكية وأن ما أصبحا يملكانه من العقار ذو الرسم العقاري 20101 ر هو الجزء من البناية المكونة للعقار الذي كان يملكه عبد الله حسني (ع.) قيد حياته والذي آل إلى السادة ورثة (ع.) (البائعين) عن طريق الإرث، وحول ملكية المتدخلين في الدعوى إراديا للأصل التجاري للمحل التجاري موضع الدعوى فإن مقال التدخل الإرادي في الدعوى قد تم رفعه من طرف حنان (س.) و(ه. ش.) وأن الملاحظ من خلال شهادة السجل التجاري للمحل موضوع الدعوى أن السيدة حنان (س.) مسجلة بمفردها بسجل التجاري وأن السيدة حنان (س.) لم تقم بتسجيلها بالسجل التجاري للمحل التجاري موضوع الدعوى إلا أثناء جريان مسطرة التعرض الخارج عن الخصومة التي أقامها السادة السعدية (خ.) ورشيد (س.) وفاطمة الزهراء (س.) التي فتح لها ملف تحت رقم 2019/8207/4347 أمام المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط، وبعد أن أدلى المنوب عنهم بثلاث 3 شواهد التشطيب على هؤلاء الأشخاص من السجل التجاري حيث تقدمت السيدة حنان (س.) بمقال إصلاحي وأرفقته بنسخة من شهادة التسجيل بإدارة، الضرائب وبالسجل التجاري وبعقده البيع للعقار والرسم العقاري 20101ر وأن المتدخلة إراديا في الدعوى التجأت إلى جميع الطرق الملتوية والتي لا تمت إلى الواقع ولا الحقيقة ولا القانون بصلة وذلك للاعتبارات التالية وأن الجزء من البناية المكونة للعقار ذو الرسم العقاري عدد 20101ر الذي تملكه المدعية مناصفة منه (ه. ش.) يقع بزنقة [العنوان] القنيطرة، وهذا ما هو ثابت من خلال عقد البيع الذي أرفقته حنان (س.) بمقالها الإصلاحي في ملف التعرض الخارج عن الخصومة وأن الجزء من البناية المكونة للعقار ذو الرسم العقاري 20101ر الذي يملكه المنوب عنهم المتكون من المحلين التجاريين رقم 11 ورقم 13 موضع الدعوى يقع بزنقة [العنوان] القنيطرة وأن المتدخلة إراديا في الدعوى عند تسجيلها بإدارة الضرائب صرحت بالعنوان زنقة 8 رقم 13 القنيطرة وذلك بتاريخ 2020/02/12 كما تدل على ذلك شهادة التسجيل بإدارة الضرائب وأنه ونظرا للاختلاف بين العنوان الذي صرحت به السيدة حنان (س.) لإدارة الضرائب والعنوان المسطر بعقده البيع، فإنه استعصى عليها الأمر عندما تقدمت أمام مكتب السجل التجاري بالمحكمة الابتدائية بالقنيطرة لوجود هذا الاختلاف في العنوان الشيء الذي أدى بها إلى استصدار شهادة إدارية عن السيد قائد الدائرة رقم 14 القنيطرة تتضمن تصريحات مفادها أن البناية الكائنة بزنقة [العنوان] في ملكية (ه. ش.)، وحنان (س.) يوجد بها محل رقم 13 لبيع الملابس الجاهزة، وذلك بتاريخ 2020/02/21 وأن المتدخلة إراديا في الدعوى حنان (س.) باستعمالها لهذه الشهادة الإدارية التي تتضمن تصريحات كاذبة والمبنية على تصريحاتها وتصريحات (ه. ش.) بمفردها و في غياب المنوب عنهم المالكين الحقيقيين للمحل التجاري موضوع الدعوى استطاعت تضليل المكتب الخاص بالسجل التجاري بالمحكمة الابتدائية وتم تسجيلها بالسجل التجاري للمحل التجاري موضوع الدعوى بتاريخ 2020/02/26 وهو تاريخ لاحق لدعوى الأداء والإفراغ والحكم الصادر بشأن هذه الدعوى وأنه ولكل هذه الاعتبارات ومن خلال الوثائق المرفقة ستلاحظ المحكمة ولا شك أن تسجيل المتدخلة إراديا في الدعوى السيدة حنان (س.) بالسجل التجاري للمحل التجاري موضوع الدعوى هو تسجيل غير قانوني لأنه تم بطرق ملتوية من جهة أولى ومن جهة ثانية، لا يستند على أي عقد كراء صحيح مستوف للشروط القانونية المطلوبة والمنصوص عليها، وأن الهدف من هذا التسجيل هو تضليل العدالة وهضم حقوق المنوب عنهم وأنهم لا تربطهم أي علاقة كرائية بشأن المحل التجاري موضوع الدعوى إلا مع ورثة فاطمة (س. إ.) (المستأنفين)، وهذا ما هو ثابت من خلال وثائق الملف وأن المتدخلة إراديا في الدعوى بالسجل التجاري محل موضوع الدعوى لا يمكن أن يكون دليل على ملكيتها للمحل التجاري ولا ملكيتها للأصل التجاري الذي يؤسس على عدة عناصر من جهة وخلال مدة زمنية من جهة أخرى خاصة وإذا علم المجلس الموقر أن المتدخلة في الدعوى إراديا والمسجلة بالسجل التجاري للمحل موضوع الدعوى طالبة ولا تمارس التجارة إلى غير ذلك من الأسباب وأن دعوى المتدخلان في الدعوى إراديا تبقى غير مبنية على أساس موضوع سليم مما يتعين معه رفضها وأن المحكمة ومن خلال القضايا العديدة التي تعرض عليه ومن خلال التجربة والحنكة فإن الرؤيا ستوضح له ولا شك في النظر في هذه النازلة وأمثالها من القضايا المعروضة عليه، ملتمسون بالنسبة لمقال التدخل الإرادي في الدعوى بصفة أساسية بعدم القبول للمقال شكلا وبصفة جد احتياطية رفض الطلب لعدم ارتكازه على أساس موضوعي قانوني سليم وبالنسبة

للمقال الاستثنائي يسندون النظر شكلا وموضوعا رفض المقال الاستثنائي جملة وتفصيلا لعدم ارتكاز وسائل الاستئناف على أساس موضوعي قانوني سليم وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به لمصادفته للصواب وجعل الصائر على عاتق المستأنف عليهم.

أرفقت ب: ثلاث شواهد التشطيب ونسخة عادية من الحكم رقم 2019 و شهادة تسجيل السيدة حنان (س.) بإدارة الضرائب بعنوان المحل موضوع الدعوى و عقدة بيع تفيد عنوان الجزء من العقار الذي اشترته حنان (س.) مناصفة مع (ه. ش.) وشهادة إدارية تحت عدد 24 صادرة عن السيد القائد الدائرة 14 و شهادة تسجيل حنان (س.) بالسجل التجاري بمفردها و نسخة من قرار استئنافي رقم 547 .

وبناء على الأمر التمهيدي القاضي بإجراء بحث في النازلة.

و بناء على مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبهم بجلسة 14/04/2021 جاء فيها تبعا للبحث الذي أجري في الملف بتاريخ 2021/03/24 وبناء على أن من حضر من المستأنف عليهم في جلسة البحث لم يدلوا للمحكمة بأي جديد يطعن في المقتضيات الواقعية والقانونية التي أبداهها المنوب عنهم في مقالهم الاستئنافي ، ملتزمون بما ورد في مقالهم ويلتمسون الحكم بمقتضاه

و بناء على مذكرة مستنتجات بعد البحث المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 14/04/2021 جاء فيها أن العلاقة الكرائية تربط المنوب عنهم ورثة المرحومة خديجة (إ.) بالسادة ورثة المرحومة فاطمة (س. إ.) أرملة المرحوم محمد (ز.) الواردة أسماؤهم بالمقال الافتتاحي وأن المحل التجاري موضوع الدعوى يتواجد بالزنقة 08 المعروفة باسم شارع جون كينيدي رقم 13 القنيطرة وأنه تعذر على المرحومة الودغيري خديجة (و. إ.) تنفيذ القرار رقم 295 على المرحوم عبد الله (ع.) وإنجاز نظام الملكية المشتركة لعدم العثور على هذا الأخير وذلك قيد حياتهما وأن المنوب عنهم لا يعرفون بالضبط من من الورثة المستأنفين يتواجد بالمحل موضوع الدعوى على اعتبار أنهم كلهم إخوة أشقاء بالإضافة على أنهم لا يؤدون واجبات الكراء حتى يتمكن المنوب عنهم معرفة من منهم يتواجد بالمحل أو يتواجدون بالتناوب أو غير ذلك وأن المدخلين في الدعوى إراديا اشتروا العقار مثقل بحقوق عينية مقيدة بتقييد احتياطي وقد سبق التوضيح بواسطة المذكرات السابقة، وبالتالي فإن المحل موضوع الدعوى تعود ملكيته إلى المنوب عنهم عن طريق الإرث وأن المنوب عنهم حاليا بصدد إنجاز نظام الملكية المشتركة وإحداث الرسوم الدكاكين رقم 11 رقم 13 الزنقة 8 القنيطرة ولسائر مرافق العقار ذو الرسم العقاري 20101/ر بحيث أنهم أنجزوا جميع الوثائق الضرورية بما فيها التصاميم وغيرها و جهزوا الملف التقني الذي يوجد حاليا بين يدي المصلحة الطبوغرافية التابعة للمحافظة العقارية بالقنيطرة الذي تعذر عليها إتمام عملية الأحداث بسبب منع لجنة المراقبة التابعة للمصلحة الطبوغرافية من الدخول إلى العقار ذو الرسم العقاري عدد 101 20أر والقيام بإجراءات المراقبة الميدانية طبقا للمادة 17 من المرسوم 18-13-2 الصادر بتاريخ 14/7/2014 كما جاء في جواب السيد رئيس مصلحة العقاري بالقنيطرة وأن السيد المحافظ على الأملاك العقارية تغذر عليه تنفيذ القرار رقم 295 الصادر بتاريخ 1975/2/26 بسبب التأخير الحاصل في إنجاز نظام الملكية المشتركة وإحداث الرسوم وأن المنوب عنهم يسهرون على تنفيذ القرار الاستئنافي رقم 295 الصادر بتاريخ 1975/02/26 وأن الوسيلة التي أسس عليها المستأنفين استئنافهم بكون السادة السعدية (خ.) وفاطمة الزهراء (س.) رشيد (س.) هم المتواجدين بالمحل موضوع الدعوى تبقى غير ذي أساس قانوني بعد أن أدلى المنوب عنهم بثلاثة شواهد التشطيب من السجل التجاري للمحكمة التي تفيد أن هؤلاء الأشخاص الثلاث قد تم التشطيب عليهم من السجل التجاري بتاريخ 2010/08/02 وأن المنوب عنهم يؤكدون ما جاء في جميع مذكراتهم ، ملتزمون برفض المقل الاستئنافي لعدم ارتكاز وسائل الاستئناف على أساس موضوعي سليم وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به لمصادفته الصواب وجعل الصادر على عاتق المستأنفين.

و بناء على مستنتجات المدلى بها من طرف المدخلين في الدعوى بواسطة نائبهم بجلسة 21/04/2021 جاء فيها حول سند الملكية ادعت أن الورثة لهم سند ملكية للمحل التجاري بناء على تقييد احتياطي على العقار موضوع الدعوى وأن السند احتياطي لا ينشئ حقا على الرسم العقاري إلا أن يصبح رسما عقاريا وهذا ما نص عليه للفصل 66 من القانون العقاري وبالتالي يجب عدم الأخذ به وأن العارضة لها الملكية العقارية للمحل موضوع الدعوى رقمه 20101/ر حسب شهادة المحافظة العقارية والتي هي في ملكيتها على الشياخ وبالتالي فإن ورثة المرحومة الودغيري خديجة (و. إ.) لا صفة لهم ويجب إلغاء الحكم المطعون فيه و بعد التصدي القول و الحكم بما جاء في

التدخل الإرادي وحول الحكم المدلى به بالرجوع إلى الحكم المدلى به نجده صدور وجه في حق أشخاص لا صفة لهم وأن أحد المبلغ إليهم الحكم بلغ بمنزله و ليس بالمحل موضوع الدعوى و من جهة ومن جهة أخرى صدر في حق أشخاص لا علاقة لهم بالمحل موضوع الدعوى وحول وجود العارضة في المحل موضوع النزاع فإن العارضة هي بالمحل التجاري موضوع الدعوى و إلى غاية الآن و قد كان في سنة 1990 جدها يمارس التجارة ببيع اللحوم ثم انتقل جدها إلى دار البقاء فأصبح في اسم زوجته السيدة السعدية (خ.) ثم انتقل إلى الحفيدة السيدة حنان (س.) و أصبحت تمارس التجارة و لها سجل تجاري و نصف العقار على الشياح حسب ما هو مدون في شهادة المحافظة العقارية وأن الحكم الذي اعتمد عليه ورثة الودغيري خديجة (و.إ.) إلا حيلة قصد إفراغ المحل موضوع الدعوى و أن العارضة تدلي للمحكمة بالوثائق التي تثبت ملكيتها للأصل التجاري و كذلك نصف العقار على الشياح كما أنها تمارس نشاطها التجاري إلى غاية الآن ، ملتزمة قبول الطعن شكلا وموضوعا الحكم بما جاء في مقال العارضة جملة وتفصيلا وإلغاء الحكم المستأنف وإرجاع الملف إلى المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط للبت فيه من جديد استدراكا لحق العارضين في التقاضي على درجتين و تحميل الطرفين الأصليين الصوائر.

أرفقت ب: شهادة الملكية للرسم العقاري عدد 20101/ر في اسم السيد حنان (س. ش.) على الشياح للمحل موضوع الدعوى والسجل التجاري في اسم السيدة حنان (س.) للمحل التجاري موضوع الدعوى والضريبة للمحل التجاري موضوع الدعوى في اسم كل من حنان (س.) و (ه. ش.) و الضريبة للمحل موضوع الدعوى ترجع إلى سنة 1990 في اسم المرحومة السعدية (خ.) جدة السيدة حنان (س.) وعقد تنازل المرحومة السعدية (خ.) لفائدة السيدة حنان (س.) و شهادة تصريح بالشرف من أحد الورثة أصالة عن نفسه و نيابة عن باقي الورثة الذين كانوا يقبضون الكراء من المحل موضوع الدعوى وشهادة ونسخة حكم ابتدائي وقرار استئنافي ومعاينة وإنذار استجوابي وشهادة إدارية.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 19/05/2021 جاء فيها حول الدفع المتعلق بملكية المحل التجاري موضوع الدعوى وسند ملكيته فإن المنوب عنهم أثبتوا للمحكمة ملكيتهم للمحل موضوع الدعوى من خلال القرار الاستئنافي رقم 295 الصادر بتاريخ 1975/02/26 وجواب السيد المحافظ على الأملاك العقارية الذي مفاده أن تسجيل العقدين العرييين الشراء الدكانين رقم 11 ورقم 13 بالزقة 8 شارع كينيدي القنيطرة متوقفا على انجاز نظام الملكية المشتركة وإحداث الرسوم وجواب السيد رئيس المصلحة الطبوغرافية الذي مفاده أن أحداث الرسوم متوقف فقط على المراقبة الميدانية وبالتالي فإن ملكية المنوب عنهم للمحل التجاري موضوع الدعوى ثابتة، وأن الدفع بمقتضيات الفصل 66 لا محل له مما يتعين معه رده، وأن المتدخلان في الدعوى إراديا هم من ليست لهم الصفة في الادعاء لأنهم ليسوا بالملكين للمحل موضوع الدعوى حول الدفع المتعلق بالحكم المستأنف وأن الحكم الابتدائي القاضي بأداء واجبات الكراء والإفراغ للتماطل من المحل موضوع الدعوى صدر في مواجهة أشخاص لهم الصفة وهم المكترين الأصليين المحل موضوع الدعوى والذي انتقل إليهم حق الكراء عن طريق الإرث من مورثتهم المرحومة فاطمة (س.إ.)، وقد أثبت المنوب عنهم العلاقة الكرائية بينهم وبين المحكوم عليهم أثناء المرحلة الابتدائية بحجج قاطعة وأن الحكم ومهما كان فإنه تم استئنافه، وبالتالي فإن الدفوعات الواردة بشأن الحكم المستأنف، تبقى دفوعات واهية وحول الدفع المتعلق بوجود المتدخلة في الدعوى إراديا السيدة حنان (س.) في المحل موضوع النزاع فإن السيد مصطفى (س.) الذي ينوب عن ابنته حنان (س.) بواسطة وكالة صرح أمام مجلسكم الموقر بأن ابنته حنان (س.) طالبة وتتابع دراستها بألمانيا. وعن سؤال مجلسكم الموقر أجاب بأنها لا تستطيع الحضور أمامكم بسبب الوفاء لتواجدها بألمانيا، وذلك أثناء إحدى جلسات البحث عندما أصر الوقوف للإدلاء بتصريحاته وبالتالي فإن السيدة حنان (س.) لا تتواجد بالمحل التجاري، ولا بالدولة المغربية أصلا الظروف دراستها حسب ما جاء على لسان والدها وأن المتدخلة إراديا في الدعوى تهدف أيضا من خلال ما جاء في مذكرتها القول بأنها ورثت المحل التجاري للمحل موضوع الدعوى عن جدها - دون أن تذكر اسمه - الذي كان يمارس التجارة بالمحل موضوع الدعوى منذ 1990 ثم عن جدتها السعدية (خ.) وأنه ومن جهة أولى فإن المتدخلة في الدعوى تتناقض في أقوالها ما بين الواردة في مقال التدخل الإرادي في الدعوى، حيث صرحت بأنها سجلت بالسجل التجاري على اعتبارها مالكة لنصف العقار على الشياح مع السيد (ه. ش.)، وما بين ما جاء في مذكرتها أثناء المداولة أنها ورثت الحق التجاري عن جدها وأنه من تناقضت أقواله، سقطت حجته، وبالفعل فإن حجتها غير ثابتة في ملكية المحل موضوع الدعوى كما أن حجتها غير ثابتة في الإرث للأصل التجاري الذي تدعيه خاصة وأنها لم تدلي بأي وثيقة تفيد ملكية جدها للأصل التجاري موضوع

الدعوى والوثائق التي تثبت انتقال الأصل التجاري عن طريق الارث، وحول الوثائق المرفقة بمذكرة المتدخلان في الدعوى إراديا فيما يتعلق بشهادة المحافظة العقارية فإنه يتبين من خلال شهادة المحافظة العقارية المدلى بها أن العقار ذو الرسم العقاري 20101ر منقول بحقوق عينية وتحملات عقارية لفائدة خديجة (إ.) مورثة المنوب عنهم، وأن هذه الحقوق العينية والتحملات العقارية هي المتجسدة في الدكانين رقم 11 و رقم 13 الكائنين بزقة [العنوان] القنيطرة وقد أدلى المنوب عنهم بالقرار الاستثنائي رقم 295 الصادر بتاريخ 1976/02/26 الذي يفيد مال التقييد الاحتياطي وملكية المنوب عنهم للمحلين التجاريين المذكورين أعلاه، وبالتالي فالمتدخلان في الدعوى لا يملكان المحل التجاري موضوع الدعوى وفيما يتعلق بوثيقة تسجيل حنان (س.) بالسجل التجاري فإن المتدخلة في الدعوى استعملت جميع الطرق الاحتياطية والغير قانونية لتسجيلها بالسجل التجاري للمحل موضوع الدعوى على اعتبار أنها مالكة (العين) في حين أنها ليست بمالكة للمحل التجاري ولا للأصل التجاري للمحل التجاري موضوع الدعوى وقد سبق توضيح هذه النقطة بمذكرة المنوب عنهم الجوابية على مقال التدخل الإرادي المدلى بها بجلسة 2021/03/18 هذا فضلا على ان تسجيل المتدخلة في الدعوى بالسجل التجاري لا يعني حتما أنها تملك الأصل التجاري وحول وثيقة عقد تنازل عن أصل تجارى فإنه وبالرجوع الى هذه الوثيقة ستلاحظ المحكمة أنها لا تتضمن تاريخ التحرير، وأنها مجرد صورة شمسية مصادق عليها بدون تدوين تاريخ التحرير، وأن المصادقة كانت بتاريخ 2020/02/07 في حين أن الطرف المتنازل عن الأصل التجاري (السعدية خ.) ، فاطمة الزهراء (س.) و رشيد (س.) قد تم التشطيب عليهم من السجل التجاري بتاريخ 2010/08/02 للتوقف عن النشاط التجاري كما تدل على ذلك شواهد التشطيب الثلاثة المرفقة بمذكرة المنوب عنهم المدلى بها بجلسة 2021/03/18 وأن هذه الوثيقة (عقد تنازل) لم يصحب بالوكالات المشار إليها والتي بمقتضاها ينوب السيد مصطفى (س.) عن السيدة السعدية (خ.) وفاطمة الزهراء (س.) ورشيد (س.) حتى يمكن الاطلاع عليها وعلى مضمونها وهل هي صحيحة أم لا، وهل لا زالت سارية المفعول أم لا إلى غير ذلك أن المتنازل لها (حنان (س.)) بتاريخ المصادقة على عقد التنازل وهو 2020/02/07 كانت قاصرة حسب تاريخ ازيادها المضمن بالعقد وهو 94/12/03 ، بالإضافة إلى عدة ملاحظات أخرى كالثمن الذي تم تقديره والذي لا علاقة له بالثمن الحقيقي من جهة، ومن أخرى لم يحدد زمن ومكان والطرف الذي دفع الثمن والطرف الذي قبض الثمن وفضلا عن أنه بعد التحريات التي قام بها المنوب عنهم بمكتب السجل التجاري بالمحكمة الابتدائية بالقنيطرة لم يجدوا أي عقد تنازل من بين وثائق ملف السجل التجاري للمحل موضوع الدعوى وفضلا أيضا عن أن عقد التنازل جاء مخالفا لما تنص عليه المادة 81 والمادة 82 من قانون رقم 95.15 المتعلق بمدونة التجارة وحول وثيقة التصريح بالشرف الموقعة من طرف السيد مصطفى (ع.) فإن كل ما جاء في هذه الوثيقة لا يمت إلى الحقيقة بصله ، لأن المرحوم عبد الله (ع.) لم يكن يملك المحل التجاري موضوع الدعوى قيد حياته وهذا ما هو ثابت من خلال القرار الاستثنائي رقم 295 المدلى به من طرف المنوب عنهم والذي يفيد ملكية المنوب عنهم للمحل التجاري موضوع الدعوى وحيازتهم له وأن هذه الوثيقة (تصريح بالشرف) هي من صنع المتدخلين في الدعوى والسيد مصطفى (ع.)، ولا ترقى إلى الوثائق المدلى بها من طرف المنوب عنهم التي تفيد ملكية المنوب عنهم للمحل التجاري موضوع الدعوى وحيازتهم له كما أن هذا التصريح بالشرف يتناقض مع التصريح بالشرف المدلى به من طرف الآخر والمتعلق بالسيدة معززة (ع.) وأن المراد من هذه الوثيقة المصنوعة هو وجود علاقة كرائية بين المتدخلين في الدعوى وورثة العروسي لتبرير تسجيل السيدة حنان (س.) بالسجل التجاري للمحل موضوع الدعوى، في حين أن هذه العلاقة الكرائية بين هاذين الطرفين غير قائمة وغير موجودة أصلا حول وثيقة محضر المعاينة واستجواب وأن الذي تقدم بطلب اجراء معاينة واستجواب هي حنان (س.) (طالبة) بواسطة دفاعها وأن تواجد السيد مصطفى (س.) و(ه. ش.) بالمحل موضوع الدعوى واستجوابهم من طرف العون القضائي ليس بمحض الصدفة ولا الواقع الحقيقي ولكن تعمدًا إحلالهما ضيوف على المحل في الوقت المناسب لإجراء المعاينة والاستجواب خاصة وإذا علم المجلس الموقر أن السيد مصطفى (س.) موظف رجل التعليم بمؤسسة التعليم حمان الفطاوكي بالقنيطرة، وأن قانون الوظيفة العمومية يتنافى مع ممارسة التجارة بمعنى أنه لا يمكن أن يكون رجل تعليم وتاجر في نفس الوقت وأن السيد (ه. ش.) يمارس التجارة مع أخوه عبد الجليل (ش.) بالمحل التجاري الكائن بزواية زقة [العنوان] القنيطرة الذي يوجد قريبا بالمحل التجاري موضوع الدعوى و مهما يكن من أمر فإن هذه الوثيقة تبقى من صنع المتدخلان في الدعوى باعتبارهما طالبين إجراء المعاينة والاستجواب وهما المنفذ والمنفذ عليهم الشيء الذي يتعين معه استبعادها من الملف وعدم الأخذ بها وحول الوثائق المتعلقة بإدارة الضرائب فإن كل الوثائق المتعلقة بإدارة الضرائب المدلى بها من طرف المتدخلين في الدعوى مبنية على تصريحاتهم لأن إدارة الضرائب لا تتدخل في التفاصيل ومهمتها وأن المحكمة ستلاحظ من خلال الوثائق المدلى بها من طرف المتدخلان في الدعوى أن السيدة حنان (س.) بصفة خاصة تحاول بجميع الوسائل والطرق الملتوية

والوثائق المصنوعة تمويه المحكمة بكون الأصل التجاري للمحل التجاري موضوع الدعوى انتقل اليها عن طريق الإرث وذلك بعد أن فشلت في اثباتها الملكية المحل التجاري موضوع الدعوى وأن المنوب عنهم لا علاقة لهم بالمتدخلين في الدعوى وأن العلاقة الكرائية تربطهم مع المستأنفين السادة ورثة فاطمة (س.إ.) وأن المستأنفين لازالوا يتماطلون في أداء واجبات الكراء للمحل التجاري موضوع الدعوى والكائن بزنفة [العنوان] القنيطرة، وأنه ترتب بذمتهم واجبات الكراء عن المدة اللاحقة للمدة المحكوم بها ، ملتمسون بالنسبة للمقال الاستثنائي يسندون النظر شكلا وموضوعا رفض المقال الاستثنائي جملة وتفصيلا لعدم ارتكاز وسائل الاستئناف على أساس موضوعي سليم وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به لمصادفته للصواب وجعل الصائر على عاتق المستأنف عليهم وبالنسبة المقال التدخل الإرادي في الدعوى بصفة أساسية عدم قبول المقال شكلا وبصفة احتياطية جدا رفض الطلب لعدم ارتكازه على أساس موضوعي سليم وجعل الصائر على عاتق المتدخلين في الدعوى إراديا .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدخلين في الدعوى بواسطة نائبهما بجلسة 26/05/2021 جاء فيها حول الدفع الذي أثاره المستأنف عليهم حول ملكية العقار جاء في مذكرة المستأنف عليهم أن العقار موضوع الدعوى هو في ملكيتهم بناء على تقييد احتياطي يرجع إلى سنة 1975 بناء قرار استثنائي و حكم صادر عن تجارية الرباط الذي قضى بالأداء و الإفراغ وأن المستأنف عليهم ليس لهم سوى تقييد احتياطي و أن هذا التقييد الإحتياطي لا ينشئ حقا حسب ما جاء في الفصل 66 قانون التحفيظ وأن الملكية لا تثبت إلا بعقد أصلي أو شهادة صادرة عن السيد المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون وبما أن العارضة و شريكها هما المالكين على الشياخ بمقتضى رسم عقاري صادر عن جهة مختصة تفيد أن العارضان هما المالكان للمحل موضوع الدعوى و بالتالي فإن المستأنف عليهم لا ملكية لهم على العقار ولا صفة لهم في الإدعاء و يجب القول بما جاء في المقال جملة و تفصيلا و حول الدفع المتعلق بالمستأنف جاء في المذكرة الجوابية للطرف الآخر بأن الحكم الابتدائي القاضي بالأداء و الإفراغ من أجل التماطل جاء في مواجهة أشخاص لهم الصفة و هم المكترين للمحل موضوع الدعوى بناء على حجج أما الحكم الصادر عن تجارية الرباط في مواجهة أشخاص ليس لهم الصفة و لم يثبت و جودهم بالمحل موضوع الدعوى كما أن الإنذار الموجه إليهم توصل أحدهم بمنزله مع العلم أن المحل المراد إفراغه يوجد به العارضة الأمر الذي سهل لهم القيام بدعوى بالتواطؤ من أجل إفراغ أشخاص مالكين للأصل التجاري للمحل موضوع الدعوى و مالكين العقار مع العلم أنه يجب التقاضي بحسن نية حسب الفصل 3 ق.م.م مما يجب القول بما جاء في مقال العارضين و حول الدفع المتعلق بوجود المتدخلة في الدعوى إراديا أثار الورثة بأن السيد مصطفى (س.) ادعى أنه ينوب عن ابنته حنان (س.) بواسطة وكالة و أنها موجودة بالديار الألمانية في عطلة كما أن وجود وباء كوفيد 19 حال بينها و بين وجودها بالمغرب وتواجدها بالخارج من أجل العطلة فصادفت الوباء الشيء الذي حال دون وجودها بالمحل كما كلفت شريكها في العقار من أجل التجارة صحبة والدها كما أن المحل التجاري كان في الأصل لورثة محمد (س.) بعدها آل بناء على تنازل للمسماة للسيدة مباركة (ح.) بتاريخ 1997/08/27 ثم تصدقت به هذه الأخيرة لولدها السيد رحال (س.) ذلك بتاريخ 1998/10/02 ثم انتقل إلى زوجته السيدة السعدية (خ.) و أولادها "صدقة بتاريخ 2004/03/01" و التي قامت هذه الأخيرة بتاريخ 2017/01/03 بالتنازل لفائدة العارضة حنان (س.) التي أصبحت صاحبة المحل التجاري موضوع الدعوى كما أن المستأنف عليهم أخذوا موقفا من عقد التنازل إذ ادعوا أن عقد الصدقة كان بتاريخ 07/02/2020 و تاريخ ازدياد البنت مزادة بتاريخ 1994/12/03 أي أنها قاصر و الواقع أن الورثة لم يحسنوا عليه الحساب و على كل فإن البنت أذاك كان لها 26 سنة فهي ليست قاصرة كما أن السجل التجاري الذي هو في اسم العارضة قد صدر عن جهة مختصة مخولة لها بالقيام بهذا العمل عن الوثيقة الصادرة عن السيد مصطفى (ع.) جاء في مذكرة الورثة أن مصطفى (ع.) لم يكن يملك المحل التجاري و أن التصريح بالشرف الصادر من أحد ورثة عبد الله (ع.) كما أنه لا يملك الأصل التجاري والجواب على هذا الدفع حتى لا نطيل على المحكمة و حتى يتبين أن العارضة لها حسن نية نرجو من المحكمة الرجوع إلى الوثائق المدلى بها و من بينها نسخة حكم صادرة عن ابتدائية القنيطرة تفيد بأن ورثة المستأنف عليهم سبق لهم و أن تقدموا بدعوى عقارية ضد ورثة (ع.) مما يجب القول بما هو مسطر في المقال و حول محضر المعاينة و الإستجواب جاء في مذكرة المستأنف عليهم أن من تواجد بالمحل موضوع الدعوى هو مصطفى (س.) و (ه. ش.) كما أن والدها هو موظف بالتعليم ليس له الحق في التجارة و لم تتكلم عن شريكها في العقار وأن السيد مصطفى (س.) لا يمارس التجارة و إنما ينوب عن ابنته في فترة الغياب و قد سبق لوالدها أن قدم سجل تجاري في اسم ابنته و كذلك شهادة المحافظة العقارية تفيد ملكيتها عن المحل موضوع الدعوى وعن الوثائق الصادرة عن إدارة الضرائب سبق للعارضة و أن أدلت بإعلانات صادرة عن مصلحة

الضرائب تفيد بأنها لها محل تجاري و أنها تؤدي الضرائب بصفتها تاجرة و أن هذه الوثائق صادرة عن مصلحة إدارية لها الصلاحية بذلك و أن على من ادعى العكس عليه أن يلتجأ إلى طرق الطعن و بالتالي فإن الورثة لا صفة لهم في الإدعاء و بالتالي يجب القول بما جاء في مقال التدخل الإرادي ، ملتزمان بقوله شكلا وموضوعا القول بما جاء في المقال الابتدائي ورفض ما جاء في مقال المستأنف عليه لانعدام الأساس القانوني وفي التدخل الارادي قبول الطلب شكلا وموضوعا رفض ما جاء في مذكرة الطرف الآخر وجعل الصائر على عاتق المستأنف عليهم.

أرفقت ب: نسخة مصادق عليها لعقد تنازل ورثة محمد (س.) لفائدة جدتهم امباركة (ح.) مصحوب بنسخة تصريح بالشرف بأحد الورثة مصادق عليها و صورة شمسية لصدقة امباركة (ح.) لولدها رحال (س.) و نسخة صدقة طبق الأصل مصادق عليها لورثة رحال (س.) لفائدة السعدية (خ.) ورشيد (س.) وفاطمة الزهراء (س.) مرفوقتان بوكالاتان لنسخ طبق الأصل مصادق عليها ونسخ مصادق عليها من السجل التجاري للمحل موضوع الدعوى يرجع لسنة 2010 مع 3 نسخ مصادق عليها للأصل شواهد الضرائب وعقد تنازل عن أصل تجاري لفائدة حنان (س.) صحبة الأصل التجاري مصادق عليه و صورة شمسية لشهادة ملكية تفيد بان المحل موضوع الدعوى كان سابقا في ملكية ورثة (ع.).

و بناء على ملتمس من أجل ضم الملف المدلى بها من طرف المدخلين في الدعوى بواسطة نائبهما بجلسة 23/06/2021 جاء فيها أنه بواسطة هذا الكتاب فإن العارضين يلتزمان ضم الملف رقم 2060/8232/2021 الراجح بجلسة 13/07/2021 الى هذا الملف نظرا لوحدة القضية و الأطراف .

و بناء على كتاب المدلى بها من طرف المدخلين في الدعوى بواسطة نائبهما بجلسة 23/06/2021 جاء فيها أنهم يلتزمان ضم هذه الوثائق الأصلية الى الملف المدرج و المشار إليه طرته و المتعلقة بعقد صدقة أصلي و عقد تنازل عن أصل تجاري و نسخة حكم استئنافي تحت رقم 245/1402/2017 .

و بناء على المذكرة الإدلاء المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 23/06/2021 جاء فيها أنهم يدلون بنسخة عادية أصلية لمحضر تنفيذ القرار الاستئنافي رقم 295 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 1975/02/26 والمؤرخ ب 1989/03/13 (مع صورة شمسية له) و وصل أداء الضريبة على المباني لسنة 2020 للمحلين التجاريين الكائنين بزقة [العنوان] (موضوع الدعوى) القنيطرة ، ملتسمون ضم هاتين الوثيقتين للملف المشار إليه هامشه والحكم وفق ما جاء في مذكرات المنوب عنهم الجوابية والتعقيبية .

و بناء على الكتاب المدلى بها من طرف المدخلين في الدعوى بواسطة نائبهما بجلسة 29/09/2021 جاء فيها أنها حصلت على قرار استئنافي عدد 43 بتاريخ 2021/02/16 تحت رقم 2017/1402/454 عن الغرفة العقارية بالقنيطرة يفيد أن ورثة الودغيري خديجة (و.إ.) لا صفة لهم في الإدعاء كما تدلي للمحكمة بشهادة بعدم الطعن بالنقض في القرار السالف الذكر بعد تبليغه للمستأنف عليهم ورثة الودغيري خديجة (و.إ.) نلتمس ضمهما إلى الملف.

أرفقت ب: صورة من قرار صادر عن الغرفة العقارية وشهادة بعدم النقض.

و بناء على المذكرة المصحوبة بوثائق المدلى بها من طرف المدخلين في الدعوى بواسطة نائبهما بجلسة 13/10/2021 جاء فيها أنه بالنسبة للتقييد الإحتياطي فإن المستأنف عليها أرفقوا المذكرة الجوابية بتقييد احتياطي لفائدة المرحومة خديجة (و.) يرجع إلى 1989 وأن العارضة تدلي للمحكمة بشهادة المحافظة العقارية صحبة شريكها في العقار موضوع الدعوى و إن كان هذه المحكمة لا تبث في القضايا العقارية و إنما في القضايا التي تتعلق بالتجارة مما يجب عدم الأخذ بذلك و القول بما جاء في المقال الإستئنافي و حول أداء ضريبة المباني أدلوا المستأنف عليهم بصورة لوسيط (و.ك.) ادعوا فيها بأنهم يؤدوا ضريبة المباني لسنة 2020 وأن المحكمة تأخذ بأصول الوثائق لا بصورها مما يجب استبعاد ذلك الوصل المصور وأن العارضة تدلي صحبة هذه المذكرة بالضريبة على الدخل لسنة 2020 وأن العارضة تدلي ضمن هذه المذكرة بضريبة المباني للسنوات التالية: السنة 2018 – 2019 و 2020 للمحل موضوع الدعوى وكما تدلي أن العارضة تدلي صحبة هذه المذكرة السجل التجاري للمحل موضوع الدعوى ، ملتمسة قبول الإستئناف شكلا وموضوعا

الحكم بما جاء في مقال العارضة استثنافيا ورفض طلبات المستأنف عليهم.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 13/10/2021 جاء فيها أن المتدخلان إراديا في الدعوى تقديما بواسطة دفاعهما بكتاب مرفق بوثائقه بجلسة 2021/06/23 وأنه بالرغم أن المتدخلان إراديا لم يفصحوا ولم يبينوا الهدف من هذه الوثائق ومدى توظيفها في الملف، فإن المنوب عنهم سيناقشون الوثائق الثلاثة كل واحدة منهم على حدى على الشكل التالي بالنسبة للقرار الاستثنافي رقم 43 الصادر في الملف العقاري عدد 2017/1402/454 وأن هذا القرار يتعلق بملف مدني عقاري، موضوعه إتمام إنجاز نظام الملكية المشتركة وأحداث الرسوم (ولا علاقة لهذا القرار بالملكية ولا بالعلاقة الكرائية) وبالرجوع إلى منطوق القرار، فإنه قضى بعدم القبول وعدم إتمام إنجاز نظام الملكية المشتركة لا يؤثر في ملكية المنوب عنهم للدكانين رقم 11 ورقم 13 (موضوع الدعوى) الكائن بالزنقة 8 شارع جون كينيدي القنيطرة ولا يلغي القرار الاستثنافي رقم 295 الصادر بتاريخ 26/2/1975 المدلى به سابقا الذي يفيد ملكية المنوب عنهم للدكانين المذكورين وعدم إتمام إنجاز نظام الملكية المشتركة بالنسبة للرسم العقاري 20101 وأحداث الرسوم بجعل التقييد الاحتياطي يظل قائما ويبقى العقار محمل بالحقوق العينية والتحملات العقارية ولا يمكن أن يظهر إلا بإحداث الرسوم والدليل على صدق أقوال المنوب عنهم هو جواب السيد المحافظ على الأملاك العقارية المؤرخ ب 2021/06/09 وهو تاريخ لاحق لتاريخ صدور القرار الاستثنافي رقم 43 الصادر بتاريخ 2021/02/26 وبالتالي تتعين استبعاد القرار رقم 43 من الملف لعدم أهميته بالنسبة للمحل المدرج أمام وحول عقد التنازل عن الأصل التجاري فإنه وبعد اطلاع المحكمة على عقد التنازل على الأصل التجاري المدلى به من طرف المتدخلان في الدعوى سيلاحظ ما يلي أنه جاء في عقد التنازل عن الأصل التجاري "يشهد الطرف الأول السيدة السعدية (خ.) وفاطمة الزهراء (س.) ورشيد (س.) تنازلوا تنازلا تاما لا رجعة فيه لفائدة حنان (س.) عن المحل المكترى واستغلاله وسجله التجاري المشترك بين الطرف الأول ورقمه [المرجع الإداري]" فبالرجوع إلى شواهد التشطيط على السجل التجاري المدلى بها من طرف المنوب عنهم بواسطة مذكرتهم المدلى بها بجلسة 2021/03/18 ستلاحظ المحكمة أن رقم السجل التجاري المتعلق بالسيدة السعدية (خ.) يحمل [المرجع الإداري] والسيد رشيد (س.) يحمل [المرجع الإداري] والسيدة فاطمة الزهراء (س.) يحمل [المرجع الإداري] وبالتالي قارن كل شخص من الأشخاص الثلاثة الذين يكونون الطرف الأول في عقد التنازل كان مسجلا بالسجل التجاري تحت رقم خاص به، وبالتالي هذه ثلاثة أرقام وليس رقما واحدا مشتركا بين الطرف الأول كما جاء في عقد التنازل أنه جاء في عقد التنازل أن السجل التجاري المشترك بين الطرف الأول يحمل [المرجع الإداري] وأنه بعد الاطلاع بمكتب السجل التجاري بالمحكمة الابتدائية بالقنيطرة على السجل التجاري [المرجع الإداري] تبين أن هذا الرقم يتعلق بشخص آخر وهو المسمى محمد (ص.) يتعلق بمحل تجاري آخر والكائن بالعنوان: المجموعة [العنوان] القنيطرة وبالتالي فإن عقد التنازل لا يتعلق بالمحل موضوع الدعوى ولا بالطرف المتنازل مما يتعين معه استبعاده من الملف وعدم الأخذ به وحول عقد الصدقة فإن الهدف من هذه الوثيقة هو الدفع بكون الأصل التجاري للمحل موضوع الدعوى آل إلى السادة السعدية (خ.) وفاطمة الزهراء (س.) ورشيد (س.) عن طريق الإرث بعد وفاة المرحوم مورثهم رحال (س.) وأن هذه الوثيقة قد فقدت أهميتها ولم تعد لها أي حجية بعد أن تم التشطيط على السادة السعدية (خ.) وفاطمة الزهراء (س.) ورشيد (س.) من السجل التجاري بتاريخ 2010/08/02 الشيء الذي يتعين استبعاد هذه الوثيقة من الملف وعدم الالتفات إليها هذا من جهة ومن جهة أخرى - فإن المتدخلان في الدعوى سبق لهما وأن أدلوا بتصريح بالشرف موقع ومصحح الإمضاء من طرف السيد مصطفى (ع.) وأن المستأنفين أرفقوا مقالهم الاستثنافي بتصريح بالشرف موضع ومصحح الإمضاء من السيد عبد الله (ع.) كما سبق الإدلاء بتصريح بالشرف للسيدة معزوزة (ع.) وأن المنوب عنهم سبق لهم وأن ناقشوا هذه التصريحات بالشرف التي تعتبر مجرد وثائق مصنوعة وتتضمن تصريحات كاذبة، وأن ما يؤكد ذلك المقال المختلف الذي سبق للسادة السعدية (خ.) وفاطمة الزهراء (س.) ورشيد (س.) أن تقدموا به أمام السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالقنيطرة" من أجل عرض الواجبات الكرائية على السيدة فاطمة (س.) إ. قيد حياتها وأبناؤها بتاريخ 2010/09/07 والذي سبق لهؤلاء الأشخاص أن أدلوا به في ملف آخر ومن ثم فإنه سيتبين للمجلس الموقر ما جاء في التصريحات بالشرف مجرد لغو ولا تمت إلى الحقيقة ولا الواقع بصلة، وأن العلاقة الكرائية كانت تربط السادة السعدية (خ.) وفاطمة الزهراء (س.) ورشيد (س.) الذي آل اليهم حق الكراء التجاري للمحل موضوع الدعوى من مورثهم رحال (س.) بالمكترين الأصليين فاطمة (س.) إ. وأبناؤها وأنه ومن خلال مذكرات المنوب عنهم الجوابية والتعقيبية والوثائق المرفقة بها فإنه سيتجلى للمحكمة وبكل وضوح وأن جميع ادعاءات المتدخلان في الدعوى إراديا لا ترتكز على أي أساس قانوني موضوعي سليم مما يتعين معه ردها و أن جميع

وسائل استئناف المستأنفين لا تركز على أي أساس قانوني سليم مما يتعين معه رفضها وأن العلاقة الكرائية بالنسبة للمحل التجاري موضوع الدعوى تربط المنوب عنهم بالسادة ورثة فاطمة (س.إ.) دون غيرهم وأن المستأنفين لازالوا يتماطلون في أداء واجبات الكراء للمحل التجاري موضوع الدعوى ، ملتزمون حول المقال الاستئنافي يسندون النظر شكلا وموضوعا رفض المقال الاستئنافي جملة وتفصيلا لعدم ارتكاز وسائل الاستئناف على أساس موضوعي سليم وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به لمصادفته للصواب و جعل الصائر على عاتق المستأنفين وحول مقال التدخل الارادي في الدعوى بصفة أساسية قبول المقال شكلا وموضوعا بصفة احتياطية رفض الطلب لعدم ارتكازه على أساس موضوعي قانوني سليم .

أرفقت ب: صورة شمسية من جواب السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالقنيطرة و صورة شمسية من أصلية من السجل التجاري [المرجع الإداري] في اسم محمد (ص.) المتعلق بالمحل التجاري الكائن بالمجموعة [العنوان] القنيطرة و صورة شمسية من مطابقة للأصل من مقال مختلف من أجل العرض العيني والإيداع لفائدة ورثة رحال (س.) ضد ورثة محمد (ز.) وهم : فاطمة (س.إ.) وأبنائها و3 صور شمسية من شواهد التشطيب على السادة: السعدية (خ.) وفاطمة الزهراء (س.) ورشيد (س.) .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 17/11/2021 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 01/12/2021 تقرر تمديدها لجلسة 08/12/2021 .

محكمة الاستئناف

من حيث المقال الإستئنافي:

حيث بسط الطاعنون اسباب استئنافهم على النحو المفصل أعلاه.

حيث دفع الطاعنون بانعدام الصفة لكونهم لا علاقة لهم بمحل النزاع وان الدعوى لم ترفع ضد المستغلين الحقيقيين للأصل التجاري وانما رفعت ضد اشخاص لا صفة لهم في ان تقام الدعوى ضدهم واجاب المستأنف عليهم بان ملكية المحل التجاري موضوع الدعوى كان في ملكية المرحومة الودغيري خديجة (و.إ.) قيد حياتها حائزة له حيازة تامة وتتصرف فيه وبعد وفاتها انتقلت ملكيته الى وريثها المستأنف عليهم وان صفتهم ثابتة وحول الدفع بانتفاء صفة المستأنفين فإن العلاقة الكرائية ثابتة بين هؤلاء والعارضون من خلال نسخة الحكم الابتدائي في الملف الإستعجالي عدد 267/1995 والقرار الإستئنافي الصادر بالملف المدني عدد 415/1996 والإرثات الثلاث المدلى بها بالملف كما ان الثابت من خلال الأمر الإستعجالي رقم 969 بالملف عدد 915/3/2011 والقرار الإستئنافي رقم 81 الصادر بالملف 632/1999 الصادر بتاريخ 29/01/2001 ان هناك علاقة كرائية فرعية ما بين المستأنفين وورثة الحاج محمد (س.) والتي ترتب عنها تفويت حق الكراء التجاري الى اشخاص اخرين لا يعلمهم المستأنف عليهم لعدم وجود ما يفيد اخبار مورثتهم قيد حياتها او اخبار وريثها بعد وفاتها .

وحيث تبين بالرجوع الى وثائق الملف ومستنداته ان العلاقة الكرائية ثابتة بين طرفي الدعوى بمقتضى القرار الإستئنافي عدد 428 الصادر بتاريخ 28/01/1997 في الملف عدد 415/96 القاضي بتأييد الحكم المستأنف عدد 267/95 بتاريخ 10/10/1995 مع تعديله وذلك برفع السومة الكرائية الى مبلغ 550 درهم وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه وهو الحكم الصادر بين السيدة الودغيري خديجة (و.إ.) مورثة المستأنف عليهم باعتبارها المكترية للمحل الكائن بشارع [العنوان] القنيطرة و بين المسماة قيد حياتها فاطمة (س.إ.) مورثة المستأنفين باعتبارها مكترية المحل المذكور مما يجعل الدفع بانعدام صفة الطاعنين في الدعوى مردودا على اعتبار أن العلاقة الكرائية قائمة بوصفهم الخلف العام لمورثتهم المكترية.

وحيث أثار الطاعنون الدفع بتقادم الواجبات الكرائية المطلوبة عن المدة من 1/9/2010 لغاية 30/07/2018 طبقا لمقتضيات الفصل 391 ق ل ع و الذي يبقى دافعا وجيها بالنظر لخلو الملف مما يفيد قطع أمد التقادم الى غاية تبليغ الإنذار موضوع الدعوى في 24/7/2018 و تكون المدة التي سقطت بالتقادم تمتد من 1/9/2010 لغاية 23/7/2013 و بذلك تكون الواجبات المستحقة عن المدة غير

المتقادمة من 24/7/2013 لغاية 30/7/2018 محددة في 33.000 درهم على اساس مشاهرة قدرها 550 درهم.

وحيث انه بخصوص الدفع ببطان الإنذار موضوع الدعوى فان الثابت بالرجوع الى محضر تبليغ الإنذار المذكور المنجز من طرف المفوض القضائي شعيب (خ.) فقد بلغ هذا الإنذار للطرف المستأنف بعنوان المحل التجاري موضوع الدعوى وقد توصلت به السيدة خديجة (ز.) بصفتها احد الورثة بذكرها ووصفها بكونها سيدة في عقدها الرابع ببيضاء البشرة متوسطة القامة ترتدي نظارات طبية والتي رفضت التوصل بعد الإطلاع على فحوى الإنذار مما يجعل واقعة تبليغ الإنذار صحيحة ومرتبة لكافة أثارها القانونية .

وحيث انه تبعا لما ذكر يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر الواجبات الكرائية المحكوم بها في مبلغ 33.000 درهم عن المدة من 24/7/2013 الى 30/07/2018.

حيث انه يتعين جعل الصائر بالنسبة .

من حيث التدخل الإرادي في الدعوى.

حيث تقدم كل من حنان (س.) و(ه. ش.) بطلب من اجل التدخل الإرادي في الدعوى على اعتبار ان الحكم المستأنف يمس بمصالحهما بوصفهما مالكين للعقار وللأصل التجاري ومخولان لإستغلاله واستعماله قانونا وان منازعة طرفي الدعوى في المحل لاحق لهم فيها ملتصين الغاء الحكم المستأنف وارجاع الملف الى المحكمة التجارية بالرباط للبت فيه من جديد واحتياطيا الحكم برفض الدعوى وابقاء الصائر على الطرف الأصلي .

وحيث اجاب المستأنف عليهم بانتفاء اية علاقة كرائية بينهم وبين المتدخلين في الدعوى بشأن المحل التجاري وأن شهادة الملكية المستدل بها من طرف المتدخلون في الدعوى لإثبات تملكهم للعقار والمؤرخة في 26/02/2015 انها تضمنت 1- تقييدا احتياطيا بمقتضى مقال مقيد بتاريخ 23/9/1966 سجل 135 عدد 1316 ضد عبد الله (ع.) لفائدة خديجة (إ.) 2- جدار مشترك المقيد بتاريخ 8/6/1967 سجل 138 عدد 1406 بين العلامتين ب 2410 و ب 2411 مما يتجلى معه ان العقار ذي الرسم العقاري عدد 20101 موضوع الشهادة العقارية هو عقار مثقل بحقوق عينية وتحملات عينية لفائدة مورثة المستأنف عليهم وهي المجسدة في المحليين التجاريين الكائنان بزقة [العنوان] (موضوع الدعوى) بالقيطرة وان هذا العقار لن يصبح مطهرا من هذه الحقوق العينية الا بعد انجاز نظام الملكية المشتركة المحكوم بها بمقتضى القرار الإستئنافي رقم 295 المؤرخ في 26 فبراير 1975 .

وحيث تبين صحة ما أثاره المستأنف عليهم اذ أنه بالإطلاع على نسخة القرار الإستئنافي المشار الى مراجعه اعلاه فقد قضى بالغاء الحكم المستأنف الصادر عن المحكمة الإقليمية بالرباط بتاريخ 16 يناير 1975 تحت عدد 51528 قضية عقارية عدد 26340 وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بتسجيل العقدين العرفيين المؤرخ اولهما في 28/02/1960 والثاني في 15/02/1961 على الرسم العقاري عدد 20101 لفائدة المدعية خديجة (إ.) والحكم على المدعى عليه حسني عبد الله (ع.) بان يعد معها نظام الشركة العقارية في الرسم العقاري المذكور طبقا للخبرة المنجزة في الموضوع من طرف المهندس العلوي كمال محمد لمنتدب لذلك المؤرخة في 21/03/1972 وتوزيع المصاريف بينهما على نسبة اهمية البناء والحكم على السيد حسني عبد الله (ع.) وعلى البائع له السيد عمر (س.) بأدائهما تعويضا مدنيا للمدعية خديجة (إ.) المذكورة قدره الف درهم وتحميل المحكوم عليه الصائر، وان هذا القرار لم يتم نقضه حسب شهادة بعدم النقض المؤرخة في 15/4/1977 وبالتالي وحسب الوارد بشهادة الملكية المدلى بها بالملف فان العقار ذو الرسم العقاري 20101 الذي اشتراه المتدخلان في الدعوى من ورثة عبد الله (ع.) لازال مثقلا بحقوق عينية وتحملات عقارية لفائدة مورثة المستأنف عليهم وان الثابت من القرار الإستئنافي عدد 43 بتاريخ 16/02/2021 في الملف عدد 454/1402/2017 انه سبق للمستأنف عليهم ان تقدموا بدعوى في مواجهة ورثة عبد الله العروسي الحساني بن احمد قصد تعيين خبرة لإعداد نظام الملكية المشتركة للرسم العقاري 20101 وتعيين حصة مورثتهم به تنفيذا للقرار المشار اليه اعلاه وقد قضت المحكمة بالغاء الحكم المستأنف القاضي برفض الطلب والحكم من بعد التصدي بعدم قبول الطلب مما يستتف منه وجود نزاع حول استحقاق العقار لم يتم الحسم فيه بعد .

وحيث انه من جهة اخرى وبخصوص ملكية الأصل التجاري للمحل موضوع النزاع فقد تبين بالإطلاع على الأمر الإستعجالي رقم 969 الصادر بتاريخ 24/10/2011 في الملف رقم 915/3/2011 عن المحكمة التجارية بالرباط أن ورثة محمد (ز.) تقدموا بطلب في مواجهة ورثة الحاج محمد (س.) بوصفهم مستغلين للأصل التجاري للمحل موضوع الدعوى على سبيل التسيير الحر مقابل واجب شهري قدره 1025 درهم وانهم قاموا بتغيير نوع التجارة الى بيع الملابس دون موافقتهم وقد نازع المدعى عليهم في طبيعة العلاقة التي تربطهم بالمدعين بين كراء او تسيير حر للمحل ليصدر امر استعجالي بعدم الإختصاص على اعتبار أن البت في طبيعة العلاقة بين الطرفين حول ما اذا كانت كراء للمحل التجاري ام كراء للأصل التجاري وواقعة تبليغ حوالة الحق لورثة رحال (س.) من شأنه المساس بجوهر النزاع وكما ان الثابت من القرار الإستئنافي رقم 81 الصادر بتاريخ 20/01/2001 بالملف رقم 632/99 أنه قضى بتأييد الحكم المستأنف عدد 1075 الصادر عن ابتدائية القنيطرة في 5/4/1999 وملف عدد 1169/97 والقاضي برفع السومة الكرائية للمحل الكائن بشارع [العنوان] القنيطرة الى مبلغ 950 درهم ابتداء من تاريخ الطلب معتبرا العلاقة الرابطة بين ورثة الحاج محمد (س.) وورثة محمد (ز.) تتعلق بالتسيير الحر للمحل المذكور .

وحيث انه في ظل ثبوت العلاقة الكرائية بين المستأنفين والمستأنف عليهم على النحو المفصل اعلاه تبقى ادعاءات المتدخلين اراديا في الدعوى بخصوص تملك العقار والأصل التجاري وما استدلا به من وثائق لا ينهض حجة قاطعة لضد ما جاء بالقرار الإستئنافي القاضي بثبوت العلاقة الكرائية بين طرفي النازلة وباقي القرارات القضائية المدلى بها في الملف مما تبقى معه الدفع المرتكز عليها في طلب التدخل الإرادي غير جديرة بالإعتبار ويتعين استبعادها ويتعين التصريح برفض الطلب المقدم بهذا الشأن. حيث أنه يتعين جعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الإستئناف والتدخل الإرادي في الدعوى

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر الواجبات الكرائية في مبلغ 33.000 درهم عن المدة من 24/7/2013 الى 30/07/2018 ورفض باقي الطلبات وجعل الصائر بالنسبة.