

**L'aveu du preneur sur l'existence
d'une relation locative, consigné
dans un procès-verbal d'huissier
de justice, suffit à établir la
qualité à agir du bailleur (CA.
com. Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 71565	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1230
Date de décision 20190320	N° de dossier 2018/8206/4516	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Rejet de la demande d'éviction, Qualité à agir du bailleur, Procès-verbal d'huissier de justice, Preuve de la relation locative, Discordance des parties, Demande d'éviction, Déclarations contradictoires, Bail commercial, Aveu du preneur, Arriérés de loyers	
Base légale Article(s) : 1 - 32 - 135 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant condamné un preneur au paiement d'arriérés locatifs tout en déclarant irrecevable la demande d'éviction, la cour d'appel de commerce se prononce sur la preuve de la relation contractuelle et les conditions de forme de la mise en œuvre d'une mesure d'expulsion. L'appelant principal contestait la qualité à agir des bailleurs, soulevait l'exception de chose jugée et l'incompétence matérielle du tribunal de commerce, tandis que les bailleurs formaient un appel incident pour obtenir l'éviction. La cour écarte les moyens de l'appelant principal, retenant que la qualité des bailleurs et la nature commerciale du bail sont suffisamment établies par un procès-verbal d'interrogatoire dans lequel le preneur avait reconnu la relation locative, corroboré par des pièces comptables émanant de l'ancien gérant. Elle ajoute que l'exception de chose jugée est inopérante, le précédent jugement n'ayant statué que sur la recevabilité de la demande, et que le moyen tiré de l'incompétence, soulevé pour la première fois en appel, est irrecevable. En revanche, la cour confirme le rejet de la demande d'éviction, jugeant que la contradiction entre l'identité des parties ayant délivré l'injonction de payer et celle des demandeurs à l'instance, suite à un désistement partiel, vicie la procédure et rend la demande d'éviction irrecevable. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد الطاهر (عل.) بواسطة نائبته المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 31/7/2018 والذي يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 4676 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/5/2018 في الملف عدد 390/8206/2018 والذي قضى في الشكل بعدم قبول الطلب في شقه المتعلق بالافراغ و بقبوله في الباقي وفي الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعين مبلغ 23.000 درهم من قبل الواجبات الكرائية عن الفترة المشار إليها اعلاه بحسب مشاهرة قدرها 500 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وبتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعن بتاريخ 26/7/2018 حسب الثابت من طي التبليغ و استأنفه بتاريخ 31/7/2018 أي داخل الأجل القانوني .

حيث إن المقال الاستثنائي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الاستئناف الفرعي : حيث إن الاستئناف الفرعي هو ناتج عن الاستئناف الأصلي و تابع له فهو مقبول عملا بمقتضيات الفصل 135 من ق م م .

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه أن السادة ورثة عبد اللطيف (غ.) و خديجة (عو.) و ورثة بنعاش بن عبد القادر (ف.) و ورثة (بر.) تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 9/1/2018 عرضوا من خلاله أنهم يكرون للمدعى عليه الطاهر (عل.) محلا تجاريا بمشاهرة قدرها 500 درهم و ان المكتري توقف عن الاداء منذ 25/2/2014 و قد بلغ منهم بانذار من اجل اداء الاكزية في اطار القانون حسب محضر التبليغ المضاف للملف و ان مجموع الكراء المتخذ بذمته بلغ ما قدره 23.000 درهم لغاية 25/12/2017 والانذار بقي دون جواب و انهم لم يطبقوا الزيادة القانونية منذ 2014 الى غاية 2017 عن كل ثلاث سنوات بنسبة 10 بالمائة فيكون المجموع الواجب أدائه هو 24.750 درهم و ان التماطل ثابت في حق المدعى عليه ، و التمسوا الحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ اليه و الحكم بافراغه هو و من يقوم مقامه من المحل المذكور تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تاخير و بادائه لهم واجبات الكراء و الزيادة بما قدره 24750 درهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل وبتحميله الصائر . و ارفقوا المقال بنسخة من شهادة التسليم و صورة الانذار وصور من اراءات مع وكالات .

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه الطاهر (عل.) أشار فيها ان هناك خروقات شكلية تستوجب عدم القبول كانه عدم الصفة و ان المدعين لم يثبتوا صفتهم و العلاقة الكرائية و سبق صدور حكم بعدم القبول و ان المدعين لا علاقة لهم به و انه يتحوز العقار موضوع النزاع منذ 1984 حيازة هادئة و دون منازعة و ان العقارات الغير محفظة يملكها حائزوها بمرور عشر سنوات و التمس الحكم

برفض الطلب و تحميل المدعين الصائر و ادلى بصورة مقال و نسخة حكم .

و بناء على المذكورة الجوابية مع اصلاح المسطرة لنائب المدعين المؤداة عنه الرسوم القضائية جاء فيها انه سقط سهوا ادراج اسم توفيق (غ.) من ضمن ورثة (غ.) مما يناسب اصلاح المسطرة بادراج اسمه ضمن المدعين و انه لا علاقة لورثة (بر.) بالمحل مما يتعين اخراجهم منها و من حيث الدفع بالصفة انهم يدلون بارائة توضح علاقتهم بالمحل و باقي العقارات و حول العلاقة الكرائية انها ثابتة من خلال محضر المعاينة و الاستجواب المصرح فيه المدعى عليه انه يكتري من السيد (ك.) وهو وكيل عقاري و يسلم المبالغ إليهم و ان بذمته سنتين من الكراء و انه مقر بالعلاقة و بالواجبات الغير المؤداة و انهم يلتمسون الاشهاد على اصلاح المسطرة مع رد الدفوع المثارة و الحكم وفق المقال الافتتاحي.

و بناء على تبادل الطرفين للمذكرات التاكيديية .

و بعد انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه السيد الطاهر (عل.) بواسطة نائبه و الذي جاء في أسباب استئنائه بخصوص الدفع بانعدام الصفة أنه دفع أمام المحكمة التجارية بانعدام الصفة التي تثيرها المحكمة من تلقاء نفسها لأنها من النظام العام وأن هاته الأخيرة لم تعر دفعه أي اهتمام كما أنها خالفت الفصلين 1 و 32 من م ق م م اللذين يلزمانها بالتأكد من الصفة و إنذار المدعي إن لم يكن يتوفر عليها بإصلاح المسطرة تحت طائلة عدم القبول لإصدار حكمها في الموضوع و أن المحكمة التجارية جعلت حكمها بوصفه الحالي معرضا للإلغاء و أنها اعتمدت في تبرير صفة المستأنف ضدهم على تصريحاته زعم عنه أنها دونت بموجب محضر استجواب بعدما لم تجد من بين وثائق الملف اي سند أو وثيقة تفيد تملك المستأنف ضدهم للعقار موضوع الدعوى و لا بما يفيد وضع يدهم عليه و لا استحقاقهم لما يطالبونه من واجبات ، في حين أنه بالرجوع الى المحضر المستأنف إليه فإنه يتضمن " تصريحات " تحمل الشك و التناقض فضلا على عدة وقائع مفبركة لا تمت للحقيقة بصله حيث نسب له تصريحات لا يمكن بأي حال و هو يقاضى من أجل شيء غير ثابت أن يثبتته على نفسه و ضد مصالحه لأن المحضر الاستجوابي الذي أنجز من طرف المفوض القضائي السيد (أ.) يتضمن الحقيقة و التي تسجل ما جاء على لسانه من تصريحات تعكس الحقيقة التي ليس غيرها و تنطبق على صحة الواقع الذي يعيشه و يعلمه عن العقار المؤجر له و هو كونه يكتري هذا المحل السكني من السيد (ك.) و أنه لم يسلم قط واجباته لاية جهة أخرى لأنه لا يعلم أية جهة أخرى طوال مدة ثلاثين سنة تملك هذا المحل أو تتسلم هاته الواجبات باسم (ك.) و أنه لم يصرح مطلقا أنه سلم هاته الواجبات يوما الى أشخاص غير السيد (ك.) باعتبارها هو المتعاقد معه دون سواه الذي يتسلم منه الواجبات على مر ثلاثين سنة دون منازع من أحد هاته الواجبات التي يعلم علم اليقين أنها تسلم لمؤسسة خيرية دون أن تسلم الى أي أحد ، و أنه يدحض المحضر المؤسس عليه صفة المستأنف ضدهم بالمحضر الحالي وتظل العلة القائمة عليه الحكم المطعون فيه باطلة ، و الحكم المعتمد عليها غير سليم البنيان ، مما يوجب معه الالغاء ، و حول الدفع بمقاضاته بغير اسمه الصحيح و لتقديم الدعوى من أطراف متناقضة أنه لا يحمل اسمه الشخصي الطاهر و لا اسمه العائلي (عل.) ، و انه بمقاضاته بغير اسمه الصحيح يجعل الطلب المقدم في حقه و مواجهته غير مسموع و يتعين إلغاؤه و إعادة إصلاحه متى ثبت أنه كان قابل لذلك و بأن لم يكن إعادة الدعوى من جديد في اسمه الصحيح ، و أن من الثابت أن طلب المستأنف ضدهم قدم من البداية من ورثة (غ.) و ورثة (ف.) و ورثة (بر.) والذي بموجب مقال إصلاحي تم إخراج ورثة (بر.) ، و ان طلب المستأنف ضدهم قدم من غير أهله و دون التأكد من صاحبيه و أن المحكمة التجارية و هي تجيب على طلبهم للإفراغ لاحظت هذا التناقض فردته لهاته العلة الأمر الذي يوضح منذ البداية أن المستأنف ضدهم غير متأكدين من الأشخاص المتقاضين و المطالبين للواجبات المزعومة فكانوا كمن يخط عشواء و هو ما ينم عن سقوطهم في القاعدة من تناقضت أقواله سقطت دعواه الأمر الذي يجعل طلب الأداء كذلك غير مقبول على غرار ما ذهب إليه المحكمة في حكمها برفض الإفراغ و أنه لما صرحت المحكمة في نفس القضية بقبول طلب الأداء و بعدم قبول الإفراغ دون أن تبرر سبب اعتمادها على هذا دون الآخر يكون حكمها لا محالة معرضا للإلغاء ، و بالنسبة للدفع بعدم الجواب على دفعه و أهمها سببية البت أنه دفع منذ البداية بسببية البت لكون المستأنف ضدهم تقدموا بنفس الطلب أمام المحكمة الابتدائية وقضت لهم هاته الأخيرة بعدم القبول سوى أن المحكمة التجارية لم تجب على هذا الدفع كما لم تبرر سبب عدم أخذها بسببية البت الأمر الذي يجعل الحكم الصادر عنها أمام هذا الدفع مهزوز و موجب لاعادة مراجعته و التصريح بإلغاؤه ، و حول الدفع بعدم الاختصاص فإنه اثبت بموجب محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض (أ.) أن المحل الذي يؤجره هو عبارة عن محل

سكني و ليس بمحل تجاري وأنه بالرجوع الى الصور المرفقة به أن الرقم 12 من زنقة [العنوان] تنطبق على محل سكني و ليس محل تجاري و هو المحل الذي يؤجره من السيد (ك.) و هو الثابتة علاقته الكرائية دون سواء المؤكدة لمعاينة العقار موضوع النزاع و إثبات حال الأمر الذي يؤكد على أن الاختصاص يرجع بشأن المحل موضوع الدعوى للمحكمة الابتدائية المدنية لا المحكمة التجارية و هو ما قام به المستأنف ضدهم عند بداية النزاع سوى أنه لما رد طلبهم لانعدام الصفة " طي الملف " توجهوا من جديد أمام هاته المحكمة يفاضونه من أجل حقوق مزعومة لهم عن محل تجاري ، و الحال أن الأمر يتعلق بمحل سكني و أنه لما لم تنتبه المحكمة التجارية لهذا الأمر تكون قد عرضت حكمها للإلغاء ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا و موضوعا بإلغاء الحكم المطعون فيه و بعد التصدي التصريح بعدم قبول الطلب لانعدام الصفة و لتوجيه الدعوى لغير ذي صفة و التصريح بسبقية البت و بعدم الاختصاص. و أدلى بنسخة من الحكم المطعون فيه رقم 4676 بتاريخ 10/5/2018 ملف رقم 390/8206/2018 و طي تبليغ .

و بناء على طلب إدلاء بوثائق من طرف نائبة المستأنف و التي أرفقتها بمحضر معاينة بإثبات حال و صورة لبطاقة تعريف وطنية و طلب رام الى عرض عيني و محضر اخباري ملتصقا ضمها الى الملف و الحكم وفق الطلب.

و بناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم و الذين أوضحوا حول انعدام الصفة أن المستأنف ادعى أنهم لم يدلوا بما يفيد أنهم ورثة (غ.) و (عو.) من جهة و ورثة (ف.) من جهة أخرى و أنه لو اطلع على وثائق الملف لوجد أنهم قد أدلوا بجميع الوثائق التي تفيد ذلك و من ضمنها مجموعة من الإثبات ذات الصلة و وثيقة توضح بالتدقيق أنهم يملكون العقار موضوع الدعوى عن طريق الإرث بالإضافة الى عقارات أخرى كل حسب نصيبه لذلك فإن موضوع الصفة محسوم بمقتضى الوثائق المدلى بها و أن المحكمة بعد إطلاعها على كل الوثائق أكدت موضوع الصفة و حكمت بمقتضى ذلك ، و أن المستأنف ادعى في مقاله أنه أدلى للمفوض القضائي بتصريح يفيد بأنه كان يسلم الواجبات الكرائية للسيد (ك.) دون غيره و أنه لا يعلم أشخاصا غيره يملكون العقار و أن هذا الإدعاء مناف للحقيقة و الواقع و يتناقض مع التصريح الذي أدلى به للمفوض القضائي السيد زكري (ر.) بتاريخ 25/2/2016 و الذي استجوبه بمقتضى أمر قضائي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/2/2015 ملف عدد 35916/1109/2015 و الذي يؤكد فيه أنه في فترة معينة كان يسلم المبالغ الكرائية للسيد (ك.) و بعدها سلم المبالغ لورثة (غ.) و (ف.) و أنه ما يزال في ذمته سنتين من الكراء و بخصوص الدفع بمقاضاة المستأنف بغير اسمه الصحيح فإن هذا الدفع يندرج ضمن أساليب التقاضي بسوء نية ذلك أن المعني بالأمر قد توجه الى مكتب المفوض القضائي و أدلى ببطاقة و تسلم الإنذار و أكد هويته و أنه المعني بالأمر مما يناسب معه القول بعدم جدية هذا الدفع و بالتالي رده ، و حول الدفع بعدم الجواب على دفعه و أهمها سبقية البت و عدم الاختصاص فإن كان هذا الدفع جديدا و لم يثر خلال المرحلة الابتدائية فإنه جاء مخالفا للحقيقة ذلك أن الدعوى المشار إليها تتعلق باحتلال المستأنف للشقة الكائنة فوق المحل التجاري موضوع الدعوى هذا الاحتلال الذي هو موضوع شكاية موضوعة لدى المحكمة الابتدائية بعين السبع و لا علاقة لها بالدعوى التجارية الحالية ، و أن المحضر المشار إليه و الذي أنجزه المفوض (أ.) يتعلق بالشقة التي احتلها المستأنف و لا علاقة لها بهذه الدعوى مما يناسب معه القول و الحكم برد هذا الدفع ، و بالنسبة للاستئناف الفرعي فإنهم يودون التقدم باستئناف فرعي للحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 4676 الصادر بتاريخ 10/5/2018 ملف عدد 390/8206/2018 في الشق المتعلق بالإفراغ و القاضي بعدم قبوله معللا الحكم بأن التناقض الحاصل بين باعني الإنذار من جهة و الطرف المدعي من جهة أخرى الذي أعاب الطلب الرامي الى الإفراغ و إن وقع خطأ غير مقصود في كتابة أسماء الورثة على مستوى الإنذار بل إن الأمر يتعلق باسم واحد هو من ضمن الورثة في عقار آخر فإن الإنذار ينصب واقعا و قانونا على إثبات واقعة الكراء و عدد الشهور و كذا إثبات التماطل عن الأداء و هو محل الإنذار و واقعة التماطل الثابتة بمقتضى المحضر المنجز و كذا اعتراف المكتري السيد (عل.) الطاهر ، لذا فإن الحكم بالإفراغ الى جانب الأداء هو الحكم الصواب و المنسجم مع القانون و الوقائع ، ملتصقا في الاستئناف الأصلي برفضه و بتأييد الحكم الابتدائي في الشق المتعلق بالأداء و في الاستئناف الفرعي بقبوله شكلا و موضوعا بإلغاء الحكم القاضي بعدم قبول الإفراغ و بعد التصدي القول و الحكم بإفراغ المستأنف عليه فرعيا من المحل التجاري الكائن بالعنوان رقم 12 زنقة [العنوان] الدار البيضاء هو أو من يقوم مقامه بإذنه أو بدونه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500.00 درهم عن كل يوم تأخير .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه و الذي أوضح أن جل الوثائق المرفقة بالملف لا تتعلق سوى

بالاراتات دون التملك و هو أمر لا يهيمه و لا المحل الذي يشغله في شيء الأمر الذي يجعل دعواهم قائمة على شكلها دون صفة و معيبة و من جهة أخرى فإنه ينازع في التصريح المنسوب له من المفوض القضائي زكري (ر.) لأنه لا يعقل أن يصرح بشيء غير حقيقي و هو ما جعله يتقدم بشكاية في الموضوع و إذا كان المستأنف ضدهم قد أخطأوا في اسمه الصحيح فإنهم لازالوا مصرين على عدم اصلاحهم لمقالهم الموجه ضده وهو ما يبقى على حالته المعيبة و يجعله معرضا للإلغاء ، و فيما يخص الدفع بعدم الاختصاص فإنه قد تمسك به منذ المرحلة الابتدائية و الذي يؤكد بموجبه أن العقار الذي يشغله من يد السيد (ك.) بالرقم 12 هو عبارة عن محل سكني و ليس بمحل تجاري لا فوقة و لا تحته و لا مجال بعد حجة المعاينة الوصفية للحديث عن المحل التجاري لأن الأمر يتعلق بمحل سكني سواء تقدم بشأنه المستأنف ضدهم بمسطرة أخرى أو لم يتقدموا بها فإن الأمر لن يغير في الواقع شيء طالما أن النقاش ينصب حول المحل الذي يحمل الرقم 12 من زنقة [العنوان] و هو محل سكني مجرد من أي توابع أو مرفقات أخرى سواء تجارية أو مهنية أو حرفية ، و حول الاستئناف الفرعي فإن الحكم موضوع الطعن يهم الأطراف و هم ورثة (غ.) و ورثة (ف.) و ورثة (بر.) دون سواهم و لما أدخل المستأنف ضدهم أشخاص آخرين في مقال استئنافهم لم يشملهم الحكم المطعون فيه يجعل مقالهم معيبا و أن المستأنف ضدهم لم يضيفوا أي شيء جديد يبرر الاستجابة لطلبهم في الإفراغ و من جهة لازالت صفتهم غير قائمة و من جهة أخرى فإن تناقضهم بين الأشخاص باعني الإنذار و الأشخاص مقيمي الدعوى جعل من طلبهم الرامي الى الإفراغ معيبا و غير مسموع طبقا للقاعدة من تناقضت أقواله سقطت دعواه ، و أن التناقض الحاصل بين الجهتين ليس بخطأ يمكن تجاوزه و لا إصلاحه لأن الأمر يتعلق بجهة طالب الإفراغ و هو ما جعل الحكم الصادر صائبا ، ملتصقا رد دفع المستأنف ضدهم لعدم جهايتها و عن الاستئناف الفرعي بعدم قبوله شكلا و بتأييد الحكم الابتدائي ، و أدلى بشكاية .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم و الذين أوضحوا بخصوص الارارات المدلى بها أن المستأنف ادعى بأنها لا تفيد التملك و أنه لو عاد إليها واطلع عليها بجدية لوجد أنها تتضمن جميع العقارات التي انتقلت إليهم عن طريق الارث و الموجودة بالعنوان موضوع الدعوى و من ضمن الأملاك التي ورثوها هو المحل موضوع النازلة ، و حول المنازعة في التصريح المدلى به الى المفوض القضائي فإن الهدف من هذا الدفع هو الهروب من الواقع باختلاق قضية أخرى غير حقيقية و الحال أنه في جميع مراحل الدعوى و الدعاوى التي قبلها أنه لم يطعن و لم يشكك في ذلك المحضر بدليل محضر معاينة و استجواب المنجز بتاريخ 25/2/2016 و الذي يؤكد فيه أنه يكتري المحل موضوع الدعوى بسومة كرائية 500 درهما منذ 1984 و أنه اصبح يسلم الواجبات الكرائية الى ورثة (غ.) ، و عليه يبقى هذا الدفع غير جدي و الهدف منه هو التشويش و تضليل العدالة الأمر الذي يناسب رده ، و أن باقي الدفوعات التي تقدم بها تظل بلا أساس واقعي أو قانوني الأمر الذي يناسب معه ردها ملتصقين رد جميع دفعات المستأنف و الحكم تبعا لذلك برفض مقاله الاستئنافي و الحكم لهم وفق استئنافهم الفرعي ، و أدلوا بأصل محضر معاينة.

و بناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى تطبيق القانون .

وبناء على القرار التمهيدي رقم 1047 الصادر بتاريخ 31/12/2018 القاضي بإجراء بحث يستدعى له الأطراف و دفاعهم .

و بناء على مستنتجات بعد البحث مرفقة بوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم و الذين أوضحوا حول إنكار واقعة الكراء أن المستأنف أنكر أي علاقة كرائية تجمعهم بهم، و أن المستأنف نسي أو تناسى أنه سبق وأن طلب منهم موافقة قصد إجراء إصلاحات على المحل التجاري الذي يكتريه بتاريخ 20 يناير 2012 ، و أنه أدلى بهذه الموافقة إلى جانب صورة من وصل الكراء الموقع من طرف السيد توفيق (غ.) أحد الورثة عن الفترة من 01/01/2011 الى 31/12/2011 ، إضافة إلى تنازل عن الكراء لفائدة المستأنف موقع من طرف مكترى سابق والمسمى محمد (أ. س. ع.) بتاريخ 16 نونير 2012 و بمقتضى هذه الوثائق التي تؤكد واقعة كرائته للمحل من طرفهم ، استطاع المستأنف الحصول على رخصة بناء تحت عدد 171860 بتاريخ 2 يناير 2013 و تحايل المستأنف عليهم قصد الحصول على موافقة منهم من أجل إصلاح المحل التجاري المكترى ، في حين استعمل التنازل الذي حصل عليه من طرف مكتر سابق لشقة مملوكة لهم وبطريقة مخالفة للقانون ودون موافقة مالكيها قصد إصلاحها و الترامي عليها دون وجه حق و لم يتوقف فقط عند إنكاره كراء المحل التجاري بل امتد تطاوله و تحايله إلى الترامي على إحدى شققهم مستغلا طبيويتهم وبعدهم عقاراتهم التي ورثوها عن آبائهم و وقع المستأنف في تناقض كبير في كلامه حينما صرح للمفوض القضائي أنه كان يسلم المبالغ الكرائية للسيد (ك.) قيد حياته

وهو وسيط عقاري لا غير وبعد وفاته وحسب تصريح المستأنف نفسه أنه أصبح يسلم المبالغ الكرائية لورثة (غ.) وعندما واجهته المحكمة بتصريحه ذلك أنكر أمامها ، مما يؤكد أن المستأنف يتقاضى بسوء نية ويكذب على المحكمة وأن السيد محمد (ك.) كان وسيطا عقاريا يتسلم الواجبات الكرائية من مجموع المكترين ومن ضمنهم (عل.) الطاهر ويسلمها للورثة وسبق لهم أن تقدموا للمحكمة بمجموعة من الإرائات والوثائق التي تؤكد تملكهم عن طريق الإرث لمجموعة من العقارات الكائنة ببوسمارة دار المخزن ويقدمون للمحكمة جدولاً مبسطاً لهذه الأملاك وعلاقة الورثة بكل محل تجاري أو منزل للسكنى ونصيب كل فئة من الورثة و بعد أن امتنع المستأنف عن أداء الكراء ترامى على شقة فوق المحل التجاري واستصدر رخصة بناء عن طريق التحايل على الإدارة العمومية وبعد أن استقر له الأمر أو توهم ذلك قام ببناء طابق آخر إمعاناً في الترامي والتحايل، الأمر الذي جعل منه موضوع متابعة وإدانة بسبب مخالفة البناء و بسبب تراميه على أملاكهم سجلوا شكاية بذلك لدى السيد وكيل الملك بالمحكمة الجزئية ، و حول طلب الإفراغ فإن المحكمة تتأكد مما راج أمامها أن طلب الإفراغ الذي تقدموا به خلال المرحلة الابتدائية مؤسس قانوناً وواقعاً، و له ما يبرره خاصة بعد تأكيد كذب المستأنف، وأن التماطل ثابت في حقه، وأن تملكهم لمجموع العقارات ومن ضمنها المحل التجاري تؤكد الوثائق المدلى بها، مما يتعين الاستجابة لطلب إفراغ المحل موضوع الدعوى مع تأييد الحكم في الشق المتعلق بالأداء ، ملتصين الحكم لهم وفق مقالهم في المرحلة الابتدائية بالأداء والإفراغ مع رد جميع دفعات المستأنف لعدم جديتها أو قانونيتها. وأدلو بصورة من الموافقة وصورة من الوصل وصورة من التنازل و نموذج من تلك العملية بخط يد السيد محمد (ك.) .

و بناء على المستنتجات بعد البحث مع التعقيب المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه و الذي أوضح أن المحكمة بذلت جهداً كبيراً في الوقوف على حقيقة الأمر والتأكد مما إذا كان المستأنف ضدهم يتوفرون على ما يفيد تملكهم للملك موضوع المطالبة بأكريته و إفراغه من يده دون جدوى كما أنها أذرت المستأنف ضدهم بالإدلاء بما يفيد ذلك حتى يتسنى لها التثبت من صفتهم في هذا التقاضي وعدم الاعتماد في تأكيد هاته الصفة على تصريحهم أمام المفوض القضائي بعدما طعن بالزور في محضره سوى أن المستأنف ضدهم لم يمثلوا لقرار المحكمة لفقدانهم ذلك و أنهم عجزوا عن تبييت وجه مدخلهم للملك موضوع النزاع بعدما أكد أنه اقتنى زينة المحل من الشخص الذي سبقه في هذا المحل والذي كان قد اقتناه بدوره من ورثة (بو.) "يهود مغارية" ولأنه لم يتم البيع مع البائع فقد أرجأ كتابة العقد الى حين حضور الملاك الأصليين ورثة (بو.) وكان ذلك بحضور السيد محمد (ك.) المسير و الفايض المكلف بقبض هاته الأكرية من المكترين كما وثق هاته المعاملة في سجله بالوكالة ولأنه أيضاً لم يتم اجراءات البيع مع الملاك المذكورين فقد حافظ على وضعه كمكترى الى حين انجاز العقد النهائي مما جعله يسلم واجبات الكراء كلما حلت الى السيد محمد (ك.) والذي بعدما انتقل الى عفو الله ظلت الامور عالقة الى أن ظهر المستأنف ضدهم بروايتهم هاته وبخصوص الوثائق المعززة لطلب المستأنفين فرعياً فإن الموافقة لأخذ رخصة بناء وإصلاح و بالرجوع إليها التي تتضمن موافقة منهم له بأخذ رخصة بناء وإصلاح من طرف السلطات المحلية فإنها من جهة صادرة عنهم دون سواهم لأنها تحمل توقيعهم وتصريحهم ولا تلزمه في شيء لكونها لا تحمل توقيعهم ولا موافقته ولا حتى رقم بطاقته الصحيح وأن حشر اسمه بالورقة في عبارة قرئ واطلع عليه من باب العبث و أنه من جهة أخرى فهي لا تخص المحل المطلوب في الإصلاح ولا في البناء ولا تحده ولا تصفه مما تظل معه الورقة من باب التضليل والحشو و فضلاً على ذلك فالموافقة انجزت عند بداية سنة 2012 في الوقت التي كانت ترجع هاته الصلاحيات للمسير والفايض محمد (ك.) باعتباره المسؤول عن منح هاته الموافقة التي بيده لايبعد المستأنف ضده وخصوص قرار الترخيص بالبناء فإنه بالرجوع له فإنه قد سلم من السلطة المحلية اثر طلبه لهذا الأخيرة لا بناء على موافقة المستأنف ضدهم كما يزعمون عند بداية 2012 فضلاً على انه منح بناء على طلبه المقدم للسلطة المعنية وذلك في 25/12/2012 وأن هذا الترخيص لا يسلم سوى لمن يملك الصفة الشرعية وصفة التملك لانه يتضمن قرار البناء والإصلاح وهو قرار ذو طبيعة خاصة وتشمل الملاك دون غيرهم و بخصوص وصل الكراء والتنازل فقد أفاد المستأنف ضدهم أنه عزز طلبه بوصل كراء يفيد أداء لهم الواجبات الكرائية للمحل عن المدة من 1/1/2011 الى 31/12/2011 ومن جهة فان هذا الوصل هو من صنعهم وهو لا يكون حجة الا اذا أدلي من الجهة المقابلة لا من الجهة الصانعة له ومن جهة أخرى فهو منجز لفائدة السيد (ع.) وبهم المحل رقم 14 على غرار التنازل المدلى به فهما ورقتان لاتهمان المحل موضوع النزاع الذي هو رقم 12 و حول الحكم القاضي بالغرامة لمخالفة البناء فإنه وبالرجوع الى هذا الحكم فهو يدينه من أجل مخالفته للتصاميم المأذون له بها والغير مطابقة للرخصة المسلمة له و من جهة أن المحكمة لا تفضي بهاته الادانة سوى في مواجهة المالك للبناء لا المكترى، ومن جهة أخرى فانه تمت إدانته من أجل هاته المخالفة بناء على شكاية

من لجنة مراقبة التصاميم لا بناء على شكاية من المستأنف ضدهم حسب ما يزعمون ، وحول الجداول والبيانات الجرد الاكزية أن المستأنف ضدهم لازالوا يواصلون تضليل المحكمة بحشرهم لأوراق يزعمون بموجبها أنها تهمة الأكرية المتوصل بها من طرف السيد محمد (ك.) فهي فضلا على أنها من صنعهم فهي لاتهمه ولا محل النزاع في شيء ، فاذا كانت جل التوصل المحررة من طرف (ك.) " اليهودي المغربي " باللغة الفرنسية فكيف له أن يسلمهم جرد بخط غير مقروء لهاته المداخل باللغة العربية وهو لايفقها مضييفا أن عجز المستأنف ضدهم عن اثبات الصفة ، وأنه خلافا لمزاعمهم فقد سبق له أن طعن بموجب شكاية بالزور في التصريح الذي اعتمده المحكمة في المحضر المنجز ضده من طرف المفوض سعيد (ا.) وأن المستأنف ضدهم لم يأتوا بما يفيد عكس هذا التصريح الذي كان الدليل الوحيد المعتمد من المحكمة في تأكيد صفتهم ويبدو أن ما أدلوا به من أوراق هي مجرد صور لاراثات مبعثرة لا تثبت صفتهم ولا وجه مدخلهم للملك موضوع النزاع ولا تظهر من بعيد ولا قريب جهة تملك مورثهم لأي أصل أو علاقتهم به وأنه على فرض جدلا طرح المستأنف ضدهم فبالرجوع الى الاوراق المعززة لطلبهم فإنها تتكلم عن تصريح بتملك ورثة (غ.) لنصف الدار المتواجدة بدار المخزن [العنوان] فمن جهة تشير هاته الاوراق بان الامر يتعلق بدار سكنية وليس محل تجاري وهو ما يجعل هاته المحكمة غير مختصة للبت في موضوع النزاع الناشئ عن المحل السكني ومن جهة ثانية فان الهالك الحاج (غ.) بن الحاج محمد (غ.) الرباطي خلف من جملة ما خلف من الورثة زوجته الحاجة ام كلثوم بنت ادريس (بر.) وأبناؤه عبد الرحمان وعبد اللطيف والحسن وعائشة وأم الغيث وحليمة في حين أن الطلب لم يقدم سوى من ورثة (غ.) عبد اللطيف الذين لا يملكون سوى نسبة 8/1 من نصف هاته الدار الامر الذي لا يتوفر معه النصاب الموجب معه طلب الافراغ والأداء بينما لم يتقدم باقي الورثة بأي طلب وهم عبد الرحمان و الحسن الذين بدورهم لا يملكون سوى نسبة 8/1 لكل واحد من نصف الدار ذات الرقم 12 في حين تم اقصاء الورثة الانات وهم عائشة وام الغيث وحليمة دون ان يدلي بما يفيد وفاتهم ولا اراثتهم حسب ما أفيد في تصريح وكيلهم في جلسة البحث وأن الحجة المتبنة والمطابقة لحقيقة المحل المتصل به موضحا أن المحل موضوع النزاع هو عبارة عن زينة لمحل سكني بينما ترجع أرضه للدولة والواضح من عنوانها فهي أرض ترجع للمخزن" بعدما كانت في ملك المعمر اليهود واسترجعتها الدولة عند خروج هؤلاء وحازتها من يدهم بينما ظل بها من كان يسكن بها على غرار الذي اقتنى هاته الزينة ممن حازها من يدهم ، وأنه يدلي بشهادة ادارية أنجزت بعد بحث وتقصي في الموضوع تبين أن المحل الذي يعتمره ويحوزه والذي يتعلق بالرقم 12 هو عبارة عن محل سكني الامر الذي يؤكد أن المستأنف ضدهم يخوضون معركة خاسرة ويقاضونه متى صحت مزاعمهم أمام محكمة غير مختصة لأن المحل المنازع بشأنه ليس بمحل تجاري ولا يمكن بأي حال توجيه الدعوى بشأنه أمام المحكمة التجارية ، ملتصقا بالحكم وفق مقاله الاستثنائي . و أدلى بشهادة ادارية .

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 06/03/2019 سبق ان أحيل الملف على النيابة العامة وأدلت الأستاذة (ح.) بمستنتجات بعد البحث فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 13/03/2019 مددت لجلسة 20/03/2019 .

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي :

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

حيث إنه بالرجوع الى وثائق الملف ولاسيما محضر المعاينة و الاستجواب المؤرخ في 25/2/2016 تبين أن المفوض القضائي الذي باشر إجراءه شهد من خلاله أن الطرف المستأنف صرح له بأنه مكثري للمحل التجاري منذ سنة 1984 و يتوفر على رخصة خاصة بالصناعة التقليدية و أن السومة هي 500 درهم شهريا وأن من كان يتسلم الواجبات الكرائية سابقا الهالك المسمى (ك.) وبعد ذلك تم تسليم مجموعة من المبالغ الكرائية لورثة (غ.) كل من (ب. ف. ب.) و هم من جهة المالكين و أنه لازالت بذمته سنتين من الكراء لم يتم أدائها بعد ، و لأن ما جاء في هذا التصريح يتوافق وما أدلى به الطرف المستأنف عليه من صورة طبق الأصل لجرد الأكرية صادرة عن السيد محمد (ك.) بصفته مسير العمارة لفائدة ورثة عبد القادر (ف.) عن سنة 2003 وأن من ضمن حساب أكرية الأملاك الكائنة بدار المخزن نصف سفلي للظاهر (عل.) أي الطاعن بسومة 500 درهم وهي الوثيقة التي لم تكن محل طعن جدي من طرف المستأنف و الذي اكتفى بالقول بأن المدعو (ك.) لا يمكن أن يسلم جردا بخط غير مقروء باللغة العربية و هو لا يفقها دون أن يقيم دليلا على ذلك أو يطعن

فيها بمقبول ، مما تبقى معه تلك الوثيقة لها حجيتها وتؤكد ما جاء في المحضر الاستجوابي المذكور الذي لم يطعن فيه بدوره بأي طعن جدي ، و أن مجرد شكاية في مواجهة الطرف المستأنف عليه بخصوص المحضر المذكور وليس في مواجهة منجزه لا تأثير لها في استبعاد الوثيقة المذكورة ، كما أن الطاعن أكد انه يكتري المحل من وكالة (ك.) و هو من يسلم منه الواجبات الكرائية الشيء الذي يتوافق ما جاء في الوثيقة الصادرة عن السيد (ك.) محمد المشار إليها أعلاه مما تبقى معه صفة المستأنف عليهم كطرف مكري ثابتة خلاف ما تمسك به الطاعن من غير إثبات سيما وأنه بالرجوع الى مذكراته خلال المرحلة الابتدائية فقد صرح بأنه يتحوز العقار منذ 1984 حيازة هادئة للملكية بدون منازع مستدلا بموجب تصرف ثم جاء وتمسك في مقاله الاستئنافي بأن مكثري للمحل من عند السيد محمد (ك.) باعتباره المتعاقد معه و أنه لا يعلم أية جهة أخرى طوال مدة ثلاثين سنة تملك المحل أو تتسلم الواجبات باسم (ك.) ثم يدلي بمستنتجات بعد البحث صرح من خلالها أنه اقتنى زينة المحل من الشخص الذي سبقه في المحل الذي كان قد اقتناه من ورثة (بو.) و أنه لم يتم البيع مع البائع و إرجاء العقد الى حين حضور المالكين الأصليين و أن ذلك كان بحضور (ك.) و هو ما يشكل تضاربا فيما ما يدعيه بشأن اعتماره لمحل النزاع .

وحيث إنه للقول بسبقية البت يتعين أن يكون الحكم حائزا لقوة الشيء المقضي به و هو الأمر الغير الثابت في النازلة هذا بالإضافة الى أنه بالرجوع الى الحكم المستدل به للقول بسبقية البت و إن قضى بعدم قبول الطلب فإن ذلك كان لعدم إدلاء الطرف المستأنف عليه بما يعزز دعواهم في إثبات صفتهم و الحال أنهم وأمام هذه المحكمة أدلوا بالوثيقة الصادرة عن السيد (ك.) و التي أكدت أن هذا الأخير كان مكلفا بجرد الأكرية لفائدة ورثة (ف.) وهم أحد الطرف المكري و لأنه ومن جهة أخرى فإن الحكم بعدم قبول الطلب لا يمنع من صدر الحكم ضده من إعادة المطالبة بنفس الحق بناء على وثائق تعزز طلبه ومادام أن الحكم المذكور ليس حكما باتا في الموضوع .

وحيث إنه بالرجوع الى الملف الابتدائي تبين أن المستأنف لم يسبق له ان دفع بعدم الاختصاص النوعي وأنه أجاب في الموضوع لذا يبقى إثارته للدفع المذكور أمام هذه المحكمة لا يستند على أساس على اعتبار أن هذه المحكمة تبنت في الاختصاص النوعي في حالة إذا كان الحكم المستأنف صدر غيايبا في مواجهة المستأنف لذا يبقى ما تمسك به هذا الأخير بهذا الخصوص مردود .

وحيث إنه وبالرجوع الى المقال الاستئنافي تبين أنه قدم باسم الطاهر (عل.) وأنه خلال المرحلة الابتدائية أجاب بهذا الاسم كما أن ما استدل به من أحكام في المرحلة الابتدائية كانت باسم (عل.) الطاهر ، لذا يبقى تمسك الطاعن بأن مقاضاته كانت بغير اسمه غير منتج في طعنه سيما وأنه حتى ما هو مدون ببطاقة تعريفه الوطنية بخصوص اسمه العائلي الذي هو (ط.) وليس الطاهر لم ينتج عنه جهالة تامة بشخصه للاختلاف البسيط المتجلي في حذف حرف الألف الذي طال اسمه العائلي .

وحيث إنه تبعا لذلك يتعين رد استئناف الطاعن لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث يتعين تحميل المستأنف صائر استئنافه .

في الاستئناف الفرعي : حيث عرض الطاعنون فرعيا أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه وكما جاء في تعليل الحكم المستأنف عن صواب فإن الإنذار موضوع الدعوى قدم من طرف ورثة (غ.) و ورثة (ف.) و ورثة (بر.) و كذا المقال الاستئنافي ، كما أن محضر المعاينة و الاستجواب المستدل به من طرف المستأنفين فرعيا تضمن اسم (بر.) ، و أن وثيقة الموافقة المستدل بها كذلك من نفس الطرف تضمنت اسم (بر.) كطرف مكري لذا فإن طلب المصادقة على الإنذار يجب أن يتم من طرف من له الصفة في توجيهه و الحال أن الطرف المستأنف فرعيا تقدم بطلب إصلاحه بجعل الدعوى مقدمة من طرف ورثة (غ.) و ورثة (ف.) دون ورثة (بر.) ودون إثبات سبب اقصاء هؤلاء و الحال أنهم ضمن الطرف المكري الذي أقر المستأنف عليه فرعيا حسب المحضر الاستجوابي المشار إليه أعلاه بأنه تربطه بهم علاقة كرائية ، لذا واعتبارا للتناقض بين ما جاء في الإنذار و المقال الإصلاحية موضوعه بخصوص الطرف المكري فإن ذلك يجعل من طلب الإفراغ مختل شكلا و وجب التصريح بعدم قبوله و هو ما قضى به الحكم المستأنف عن صواب لذا وجب تأييده و رد الاستئناف الفرعي .

وحيث يتعين تحميل المستأنفين فرعيا صائر استئنافهم .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف الأصلي و الفرعي.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه .