

Le congé en matière de bail commercial délivré au nom d'une personne décédée est entaché d'une nullité absolue insusceptible de régularisation ultérieure (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 61179	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3509
Date de décision 20230524	N° de dossier 2022/8206/4496	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés Rejet de la demande d'éviction, Qualité pour agir, Personne décédée, Paiement des loyers, Nullité du congé, Motifs du congé, Irrégularité de fond, Impossibilité de régularisation, Demande additionnelle, Congé, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'un congé délivré pour défaut de paiement des loyers et sur la recevabilité d'une demande d'intervention forcée en appel. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'éviction tout en condamnant le preneur au paiement d'un arriéré locatif. L'appelant soutenait principalement que la mention dans le congé d'une personne décédée aux côtés de la société bailleuse constituait une erreur matérielle rectifiable et que les offres réelles du preneur étaient irrégulières. La cour retient que le congé délivré au nom d'une personne décédée est entaché d'une nullité absolue insusceptible d'être couverte par une rectification ultérieure de la procédure, dès lors que l'acte introductif est vicié à l'origine. Elle écarte également le moyen tiré de l'irrégularité des offres réelles, considérant que le dépôt effectif des loyers suffit à écarter le manquement du preneur, et déclare irrecevable le moyen nouveau tiré du changement d'activité non visé dans le congé. Par ailleurs, la cour juge irrecevable la demande d'intervention forcée d'un tiers, au motif qu'elle ne peut être formée pour la première fois en appel au risque de violer le principe du double degré de juridiction. Le jugement est par conséquent confirmé, la cour faisant toutefois droit à la demande additionnelle en paiement des loyers échus en cours d'instance.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الشركة م.ع.ت.ت. الحاملة لاسم شركة ن. بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 28/07/2022 تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 7236 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 04/07/2022 في الملف عدد 10277/8219/2021 القاضي بخصوص الطلبات الأصلية و الإصلاحية و الإضافية، في الشكل: عدم قبول طلب الافراغ وبقبول باقي الطلبات، وفي الموضوع: الحكم على الطرف المدعى عليه بادائه للطرف المدعي مبلغ 17884,00 درهم باقي واجب كراء المدة من فاتح نوفمبر 2018 الى متم يونيو 2022 بمشاهرة 1380 درهم وتحميله الصائر وبرفض باقي الطلبات، وبخصوص الطلب المضاد : عدم قبوله وتحميل رافعه الصائر .

في الشكل: حيث انه لا دليل على تبليغ المستأنفة بالحكم المطعون فيه مما يكون معه الاستئناف قد قدم وفق الشروط الشكلية المتطلبية قانونا ويتعين لذلك قبوله شكلا، كما ان المقال الإضافي قدم بدوره مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبية قانونا مما يستدعي قبوله.

وحيث فيما يخص مقال الادخال و لئن كان ادخال الشخص في الدعوى لا يكون فقط لمجرد الضمان بل يمكن أن يكون لاسباب أخرى حسب مقتضيات المادة 103 ق.م.م ويشترط لقبوله أن يكون له ارتباط بالطلب الأصلي فيما يخص الملتزمات المقدمة في المقال الافتتاحي التي تبقى الاطار القانوني الذي تدور حوله باقي الطلبات ،فالثابت أن المدخلة في الدعوى لم يتقدم بشأنها أي طلب بل أن المستأنفة التمس ادخالها في الدعوى لمعرفة موقفها بشأن النزاع القائم بينها و بين المستأنف عليها و اجراء بحث بينها والمكترية وبالتالي يكون غير مقبول طلب الإدخال الرامي إلى استدعائها لبدء وجهة نظرها بخصوص ادعاءات هذه الأخيرة طالما أنه لا يرجى منه الدفاع عن مصالح المدخلة في الدعوى و هو المسلك الذي استقر عليه اجتهاد محكمة النقض في العديد من قراراتها كالقرار عدد 600 الصادر بتاريخ 19/05/04 في الملف عدد 1109/02 منشور بالتقرير السنوي للمجلس الاعلى لسنة 2004 ص 92 ، ومما وجب معه عدم قبول طلب الادخال .

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان الشركة م.ع.ت.ت. المترافعة تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله ، انها مالكة للعقار موضوع الرسم العقاري عدد C/13832 الكائن بـ [العنوان] والذي هو عبارة عن عمارة ذات ثلاث طوابق بالإضافة الى الطابق السفلي الذي يوجد به محلا تجاريا كان يستغل به الأصل التجاري المعروف باسم " مخبزة و حلويات ل. " وهو المحل الحامل لرقم 35 بنفس العنوان، و أن الاصل التجاري المذكور قد تم تفويته من طرف مالكة السيد إد عابد (ح.) الى كل من السيد سعيد (و.) و السيد مبارك بن أحمد (ب.) و ذلك بموجب العقد المؤرخ في 30/08/1973 المدلى بصورة منه مع ترجمتها الى اللغة العربية و أنه يستفاد من العقد المذكور انه في فقرته المتعلقة بحق كراء المحلات التي يحتوي عليها الاصل التجاري على ان الكراء يشمل المحل التجاري نفسه الذي يستغل به الاصل التجاري وهو اصلا عبارة عن فرن ومخبزة ومحل مخصص لصنع الحلويات و السكن الوظيفي الكائن بالطابق الاول من نفس العمارة ، و بعد ان فوت السيد سعيد (و.) نصيبه في ملكية هذا الاصل التجاري الى شقيقه السيد الحسين (و.) حسبما يستفاد من عقد هبة حقوق مشاعة المؤرخ في 14/09/1990 و بعد وفاة الموهوب له المرحوم الحسين (و.) اصبح ورثته المذكورين في رسم الارائة هم المالكين لنصيبه في ملكية الاصل التجاري علما ان الامر كذلك تماما بالنسبة الى المالك الثاني للاصل التجاري المرحوم امبارك (ب.) الذي خلفه ورثته المذكورين في رسم الارائة المدلى به، و ان ملكية الاصل التجاري و حق الكراء المتعلق بالمحلين موضوع الدعوى قد اصبح في اسم المدعى عليهم وتجدر الإشارة الى أن المحل الذي كان أصلا عبارة عن فرن و مخبزة و متجر للحلويات قد اصبح مغلقا و لا يستغل به أي نشاط من أي نوع كان و ذلك

منذ سنوات عديدة , حسبما يستفاد من محضري المعاينة و الاستجواب الاثنتين المنجزين الأول في 21/04/2015 و الثاني في 26/11/2015 كما ان المحل التجاري المذكور لازال مغلقا و لا يستغل به أي نشاط من أي نوع كان و ذلك الى غاية يومه حسبما يشهد به محضر المعاينة مع محضر استجواب المنجز في الموضوع بتاريخ 23/06/2021 و المدلى بصورة منه , هذا بالإضافة الى كون واجبات الكراء سواء منها المتعلقة بالمحل التجاري او بالسكن الوظيفي التابع له بقيت بدون أداء وذلك منذ شهر نونبر 2018 الى غاية يومه رغم توجيه انذار بالاداء و الافراغ الى كلا الطرفين الا ان الانذارين بقيا بدون جدوى رغم التوصل بهما بتاريخ 30/06/2021 بالنسبة الى ورثة الحسين (و.) و في 07/07/2021 بالنسبة لورثة امبارك (ب.) , و انه من الثابت من خلال الوثائق المدلى بها من طرف الجهة العارضة فان المحل التجاري الذي هو موضوع عقد الكراء أصلا هو محل مغلق ولا يمارس به أي نشاط كيف ما كان نوعه و ذلك منذ ما يفوق الخمس سنوات لاجله تلتمس الحكم بالمصادقة على الانذارين بالاداء في حدود المبالغ المبينة في كل واحد منهما و التي وصل مجموعها الى ما قدره 42.780,00 درهم المستحقة عن واجب الكراء المتعلقة بالمحلين الاثنتين المحل التجاري و السكن الوظيفي الملحق به و الحكم بافراغ الأطراف المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها او يتواجد بإذنها بكلا المحلين الاثنتين مع إبقاء الصائر على من يجب قانونا , و ارفقت المقال بصورة لشهادة الملكية وصورة من عقد شراء الأصل التجاري وصورة لترجمته وصورة من عقد هبة و صورة من رسم اراثة ورثة الحسين (و.) وصورة من رسم اراثة امبارك (ب.) و صور من محاضر معاينة و الاستجواب مؤرخة في 21/04/2015 و 26/11/2015 و 23/06/2021 و انذارين بالاداء و الافراغ احدهما موجه الى ورثة الحسين (و.) و الاخر موجه الى ورثة امبارك (ب.) .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من قبل المستأنف عليهم بجلسة 11/04/2022 و التي يعرضون من خلالها بواسطة نائبهم في الشكل ان الإنذار باطل لكونه وجه باسم السيدة زهرة بنت الحاج ادريس (س.) وهي سيدة متوفاة و من حيث الموضوع فان السبب الأول الذي بني عليه الإنذار غير جدي على اعتبار ان الواجبات الكرائية المطلوبة و المحددة في مبلغ 42.836,00 درهم قد تم ايداعها بصندوق المحكمة بعد رفض تسلمها من طرف القابض السيد نورالدين (ع.) (حسب محضري العرض العيني المستدل بهما) كما ان السبب الثاني غير جدي و ذلك لكون الجهة المستأنفة سبق لها ان وجهت انذارا مبني على نفس السبب و أصدرت المحكمة حكما تحت عدد 8947 بتاريخ 06/10/2016 قضت فيه ببطلان الإنذار و عللت حكمها بكون المكربة لم تثبت اهمال المحل و اخلال المكثري بالتزاماته وهو حكم لم يتم استئنافه كما ان الطرف المالك لم يعارض في انتداب خبير لتحديد التعويض المستحق للطرف العارض عن استرجاع المحل في اطار الدعوى التي أصدرت على اثرها المحكمة الحكم عدد 9149 و تاريخ 15/10/2019 و ان عدم ممانعة المذكورين أعلاه في تعيين خبير حسب ما فصل أعلاه و توجيه الدعوى الحالية الى العارض بعله عدم استغلال أي نشاط منذ سنين عديدة يبين سوء النية في التقاضي و انه لتأكيد كون المحل موضوع النزاع يمارس فيه النشاط المعد له يدلي العارض بمحضر معاينة لاثبات ذلك ملتصقا بالتصريح ببطلان الإنذار لعدم جدية السببين المبني عليهما و الحكم برفض الطلب و ارفق مذكرته بصورة لتوصيلي كراء عن شهر يوليوز 2018 (للمحل التجاري و للمحل السكني) و نسخة حكم عدد 8947 الصادر بتاريخ 06/10/2016 ملف رقم 2653/2016/8206/6684 و نسخة حكم عدد 9149 الصادر بتاريخ 15/10/2019 ملف رقم 1239/8206/2019 و نسخة حكم عدد 29/7/2019 الصادر بتاريخ 15/03/2021 ملف رقم 8650/8219/2020 و محضر معاينة رقم 50/2022 و صورة محضر اخباري بتاريخ 29/7/2019 و صور لتواصل الائتمانات و نسخة من مذكرة جوابية في ملف عدد 8650/8219/2020 بجلسة 08/02/2021 .

و بناء على المستنتجات التعقيبية مع مقال اصلاحي و طلب اضافي المدلى بها من قبل نائب الجهة المستأنفة المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 21/04/2022 والذي يعرض من خلالها انه باعتبار أن الشركة م.ع. أصبحت هي المالكة الوحيدة للمحلين الاثنتين اللذين هما موضوع الدعوى و الإنذار و باعتبار ان ورثة الزهرة خير الله بنت الحاج ادريس (س.) اصبحوا هم الشركاء الجدد في الشركة كل بحسب منابه من حصص في راس مالها ارثا و بعد ان فوضوا لاحد الورثة و هو السيد فيصل (ع.) كامل الصلاحيات اللازمة لتسيير الشركة حسب ما هو مضمن بمحضر الجمع العام الاستثنائي المنعقد بتاريخ 14 و 19 يناير 2009 وانه وجب تصحيح المسطرة وجعلها مرفوعة من طرف الشركة وحدها دون الهالكة الزهرة خير الله بنت الحاج ادريس (س.) و من تمة يبقى الانذارين صحيحين و منتجين لكافة اثارهما القانونية إضافة الى ان محضر العرض العيني الوحيد الذي يوجد بين الوثائق المرفقة بالمذكرة الجوابية هو المحضر الاخباري المؤرخ في 29/07/2017 في مواجهة ورثة (ع.) ينوب عنهم نور الدين (ع.) وهو منجز من طرف يوسف (ب.) و ان ما ضمن

بهذا المحضر غير صحيح وذلك على اعتبار ان المسمى فيصل (ع.) هو شقيق تورية (ع.) و ليس ابنا كما جاء محضر العرض العيني المشار اليه أعلاه ،ثم ان أي عرض عيني أصلا لم يجر مع أي واحد من الورثة أما بخصوص محضر العرض العيني المجري في "07/2021/..." (حسب مذكرة الأطراف المكترية) فانه لا يوجد ضمن وثائق الملف ،مما يكون معه السبب الأول المعتمد عليه في توجيه الإنذار لانهاء العلاقة الكرائية جديا و ذلك لكون مسطرة العرض العيني للمبالغ الكرائية يتعين اجراؤها وفق مسطرة معينة، اما بالنسبة للسبب الثاني فان الحكمين تحت عدد 9149 و 2653 المحتج بهما قضايا بعدم قبول الطلبين و لا يمكن ترتيب أي اثر قانوني عليهما لانهما يفتقران الى حجية الشيء المقضي به فضلا عن ذلك فان محضر المعاينة المجردة المدلى بها في الملف و المنجزة في 07/04/2022 بطلب من السادة ورثة امبارك (ب.) و السادة ورثة الحسين (و.) و التي تفيد ان المحل التجاري موضوع النزاع مفتوح في وجه العموم و به نشاط تجاري مجرد من أي مصادقية مادامت انها من صنع الجهة التي ادلت بها كما ان الأطراف المدعى عليها لم تبادر الى الادلاء بالوثائق الرسمية التي تفيد انها تزاوول بالمحل فعلا نشاطا تجاريا بصفة فعلية و اعتيادية على مدار السنة لذلك فانها تؤكد ما تضمنته معايناتها الاستجوابية الثلاثية المأذون بها قضائيا و التي سبق الادلاء بها لاثبات ان هذا المحل لم يعد يستغل به أصلا تجاريا لذا و لاجله يلتبس من حيث المقال الإصلاحي باعتباره مبني على أساس و الحكم بناء على ذلك بان المسطرة قد تم تصحيحها و ذلك بجعل الدعوى مرفوعة باسم الشركة و حدها دون الهالكة الزهرة خير الله بنت الحاج ادريس (س.) و الحكم وفق المقال الأصلي و فيما يتعلق بالطلب الإضافي بالمصادقة على الانذارين الاثنتين لثبوت صحة الأسباب المعتمدة و الحكم بافراغ الأطراف المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها بهذين المحلين الاثنتين و من حيث المقال الإضافي الحكم بأداء مبلغ 15.180,00 درهم و اجب كراء المدة من فاتح يونيو 2021 الى متم ابريل 2022 إضافة الى مبلغ 42.780,00 درهم المشار اليه في المقال الأصلي مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم الى تاريخ التنفيذ و يشفع الحكم بالاكراه البدني و إبقاء الصائر على من يجب قانونا و ارفق مذكرته بصورة من شهادة الملكية للرسم العقاري عدد C/13832 و صورة طبق الأصل من رسم ارائة عدد 6 صحيفة 6 كناش 153 بتاريخ 06/09/1999 و صورة طبق الأصل من رسم ارائة مضمن تحت عدد 253 كناش عدد 83 بتاريخ 07/10/2008 و نسخة مطابقة للاصل من محضر الجمع العام الاستثنائي للشركة و نسخة مطابقة للاصل من حكم عدد 8946 الصادر بتاريخ 06/10/2016 ملف رقم 6683/8206/2016 .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من قبل دفاع الطرف المستأنف عليه بجلسة 16/05/2022 و الذي يعرض من خلالها انه فضلا عن كون الإنذار يعد باطلا لانه رفع من شخص ميت لا صفة و لا أهلية لديه لمباشرة الإجراءات فان المستأنفة اغفلت تضمين عنوانها الشخصي في الإنذار كما انها لم تفصح عن صفتها و نوعيتها و هي أمور استوجبها مقتضيات الفصل32 من ق م م و ان الشخص المعنوي يتقاضى بواسطة ممثله القانوني و ان الممثل لا يعتبر طرفا في الدعوى و انه تعذر عليهم القيام بمبادرة عرض الكراء للأسباب المفصلة أعلاه و ارفق المذكرة بنسخة من محضر اخباري في الملف عدد 5672/6151/2021 .

و بناء على مستنتجات المستأنفة المدلى بها بواسطة دفاعها بجلسة 30/05/2022 و التي تعرض فيها بانه بناء على قاعدة لا بطلان الا بثبوت الضرر و طالما ان الامر يتعلق بمجرد اخلال شكلي قابل لتداركه خلال سريان المسطرة و طالما ان المادة 26 من القانون رقم 16/49 لم تنص على وجوب التنصيص في الإنذار على أسماء الأطراف المعنية و على عناوينها وان جزاء اغفال التنصيص عليها هو بطلان الإنذار ملتزمة الحكم برد الدفع المثارة حول الانذارين و الحكم وفق طلبات الشركة المنوبة عنها كما هي مبينة في مقالها الافتتاحي و الإصلاحي و مستنتجاتها الحالية .

و بناء على المذكرة التوضيحية مع المقال المضاد المدلى بهما من قبل نائب الطرف المدعى عليه المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 10/06/2022 و التي يلتبس من خلالها اعتبارا لكون السببين المبني عليهما الانذارين غير جديين يكون طلب بطلانها مرتكز على أساس وهو ما يبرر رفض طلب المصادقة عليهما و بالتالي رفض طلب الافراغ و احتياطيا جدا فيما يخص الطلب المضاد يلتبس الحكم تمهيدا باجراء خبرة لتقويم الأصل التجاري للمحل المطلوب افراغه مع حفظ حق في التعقيب على الخبرة بعد إنجازها و الحكم لهم بالتعويض الكامل مقابل فقدان اصله التجاري .

و بناء على مستنتجات تعقيبية على المقال المضاد مع الطلب الإضافي الثاني المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/06/2022 المدلى بهما من طرف المستأنفة و التي يعرض فيها ان الكراء في مثل هذه الحالات تحكمه قوانين الاكزية المدنية و المهنية أي قانون رقم

12-67 و ذلك لعجز اطراف المستأنف عليها عن الادلاء و لو بشهادة واحدة تثبت مزاولتها الفعلية للنشاط الذي هو مخصص له المحل المكروى و من تمة تبقى الأطراف المدعى عليها محقة في المطالبة بتعويض قدره قيمة الكرائية لمدة سنة كاملة بحسب اخر ثمن معروف لها و أنه و الحالة هاته يتعين اجراء مقاصة بين ما هو بذمة الأطراف المستأنف عليها من واجبات كرائية و المحددة الى غاية يومه فيما قدره 60.720,00 درهم (اخدا بعين الاعتبار لشهري ماي و يونيو 2022 اللذين هما محل الطلب الإضافي الثاني الحالي) و بين التعويض المستحق للأطراف و المحدد في 16.560,00 درهم ليبقى ما بذمتها هو 56.160,00 درهم ملتصا في الدعوى الاصلية الحكم على الأطراف المستأنف عليها بأداء مبلغ 56.160,00 درهم عن واجبات الكراء من فاتح نونبر 2018 الى متم يونيو 2022 بمشاهدة 1380.00 درهم عن المحل التجاري و المحل السكني و الحكم بافراغها من المحل موضوع الدعوى و في المقال المضاد الاشهاد لها بعدم ممانعتها في احقية الأطراف المستأنف عليها في المطالبة بالتعويض المنصوص عليه في القانون رقم 12-67 و المحدد في ما يقابل 12 شهرا من ثمن الكراء و في الطلب الإضافي الثاني الحكم بإضافة مبلغ 2760.00 درهم عن شهري ماي و يونيو 2022 الى المبلغ المطالب به بموجب المقال الإصلاحي الأول .

و بعد تبادل المذكرات بين الأطراف و تمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعنة للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعنة فيما قضى به الحكم المستأنف من عدم قبول دعوى المصادقة على الإنذارين بالإفراغ، و ذلك لعللة أن الإنذارين قد تضمننا على أنهما موجّهين من طرف كل من زهرة بنت الحاج ادريس (س.) من جهة، والشركة م.ع.ت.ت. الحاملة لإسم " شركة ن. " المتخذة في شخص ممثلها القانوني السيد فيصل (ع.) من جهة ثانية، في حين أن المسماة زهرة بنت الحاج ادريس (س.) متوفاة منذ سنة 2008 حسبما يستفاد من رسم الإرث المدلى به في الملف من طرفها ؛ و هو الخلل الذي كان محل طلب المقال الإصلاحي الرامي الى صرف النظر عن الهالكة المذكورة خطأ في الإنذارين ما دام أنهما يبقيان صالحين ومنتجين لكافة آثارهما القانونية في مواجهة الأطراف المكترية و ذلك على اعتبار أنه يستفاد من الوثائق ذاتها المدلى بها في الملف على أن الطرف الثاني المذكور في الإنذارين ألا و هي الشركة العارضة، وقد ثبت للمحكمة مصدرة الحكم المستأنف أنها هي المقيدة في الرسم العقاري بصفتها المالك الوحيد للعقار المعني بالكراء ؛ وبأنها ممثلة فعلا وبصفة قانونية من طرف السيد فيصل (ع.) و ذلك بموجب محضر الجمع العام الإستثنائي للشركة المنجز من طرف الموثق الأستاذ محمد رشيد (ت.)، مما يبقى معه ذكر الهالكة زهرة بنت الحاج ادريس (س.) في الإنذارين عبارة عن علة زائدة يستقيم الإنذاران بدونها و ذلك عملا بصريح مقتضيات الفصل 308 من ق.ل.ع. المتعلق بمثل هذه الحالات أي حالات البطلان الجزئي للعقد أو للإلتزام أو للتصرف بوجه عام؛ إلا أن الحكم المستأنف لم يراع لما ذكر و اعتبر أن المقال الإصلاحي ليس من شأنه أن يزيل عن الإنذارين الخلل الوارد بهما، مما يكون قد جانب الصواب فيما خلص اليه من الحكم بعدم قبول طلب المصادقة على الإنذارين و الإفراغ لكونه غير مؤسس.

وفما يتعلق بالسبب الثاني المعتمد في الإنذارين لطلب إنهاء العلاقة الكرائية و هو السبب المستمد من عدم توصلها بواجبات الكراء منذ شهر نوفمبر 2018 : فلئن كان الحكم المستأنف على صواب فيما قضى به من الحكم بقبول الشق الثاني من طلباتها ؛ إلا انه كان خاطئا فيما اقتصر عليه من الإشهاد بإيداع واجبات الكراء من طرف الجهة المكترية ؛ و برأ نمتها على هذا الاساس ، أي على أساس قيامها بإيداع مبالغ كرائية بصندوق محكمة غير مختصة أصلا للنظر في موضوع النزاع ، ذلك ان هذه الودائع قد تمت بصندوق المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء حسبما هو مضمن بتواصل الإيداع المدلى بها من طرف الجهة المكترية هذا من جهة أولى، و علما أن المحضر الإخباري المنجز من طرف المفوض القضائي السيد يوسف (ب.) بتاريخ 16-07-2019 لا يمكن بوجه من الوجوه اعتباره بمثابة عرض عيني صحيح كما يشترط ذلك ق.ل.ع. بهذا اللفظ الأخير - و لا بالأحرى بمثابة رفض التوصل به ؛ إذ أن هذا المحضر هو أول من يشهد على نفسه بنفسه بأنه مجرد محضر إخباري لا غير؛ ذلك أن العروض المضمنة به هي موجهة الى ورثة (ع.) ينوب عنهم نورالدين (ع.) هكذا في المحضر؛ أما المسمى فيصل المذكور في هذا المحضر الإخباري، فهو ليس ابن المسماة ثورية التي يدعي المفوض القضائي الذي قام بالإجراء على انه خاطبها بعين المكان و إنما هو شقيقها حسبما يمكن للمحكمة الإستئنافية أن تتأكد منه

بمجرد رجوعها لو تفضلت الى رسم الإرث المتعلق بالهالكة الزهرة بنت الحاج ادريس (س.) المدلى بنسخة منه بالملف؛ مما يجعل المحضر الإخباري مفتقرا الى المصادقية بل وإلى الجدية ؛ وقد سبق لها أن أوضحت في كتاباتها المدلى بها ابتدائيا أن السيدة ثورية لم يسبق لها أبدا أن خاطبت أي مفوض قضائي على الإطلاق في التاريخ المذكور في المحضر الإخباري المنجز من طرف المفوض القضائي السيد يوسف (ب.) ؛ هذا من جهة ثانية ثم فضلا عن كون المبالغ المعروضة في المحضر الإخباري هذا إنما تتعلق بواجبات كراء المحل السكني وحده التابع للمحل التجاري (654,00 درهم) و في حدود الأشهر الأربعة المتراوحة ما بين فاتح مارس 2019 و متم يونيو 2019 مع أنه خال من أية إشارة الى واجبات الكراء المستحقة عن المحل التجاري عن الفترة ما بين نوفمبر 2018 الى يونيو 2019، كما إنه يتعين إثارة الإنتباه إلى ان المحضر الإخباري هذا المؤرخ في 29-07-2019 قد تم استعماله مرة ثانية من طرف الجهة المكترية و ذلك بغرض قيامها بإيداع مبلغ 14.000,00 درهم حسبما يستفاد من وصل الإيداع المؤرخ في 16-07-2021 و الذي يتضمن على أن موضوع المدخول هو عروض عينية مرفوضة، إلا أنه لا وجود أصلا لأي محضر متضمن لرفض عروض عينية بملف الطلبات المختلفة عدد : 17674-1109-2021 المتعلق بهذا الإيداع الأخير (14.000,00 درهم) و هذا ما هو بإمكان المحكمة أن تتأكد منه بطلب ضم ملف الطلبات المختلفة المذكورة اعلاه الى الملف الإستئنافي الحالي، ومن جهة ثالثة فإنه لا يمكن بوجه من الوجوه ، والحالة هذه اعتبار الودائع التي قامت بها الجهة المكترية بناء على مجرد محضر إخباري تم إنجازها في الظروف وبالكيفية المبينة أعلاه بأنها عروض عينية صحيحة بمعنى الكلمة تم عرضها على الممثل القانوني للشركة المالكة المكترية في عنوانها و بأنه تقرر رفض التوصل بها، وأنه يتعذر والحالة هذه تبرئة ذمة الجهة المكترية على هذا الأساس أي على اساس ودائع قامت بها هي من تلقاء نفسها و بناء على مجرد محضر إخباري ومن غير أن تكون كلفت نفسها عناء إشعار الشركة المكترية بهذه الودائع طبقا لما تقتضيه مقتضيات الفصل 282 من ق.ل.ع، مما يبقى معه السبب الثاني المعتمد في الإنذارين و الكامن في عدم توصل الشركة المالكة بواجبات الكراء المستحقة لها عن المحليين الإثنين معا المحل التجاري و المحل السكني التابع له و داخل الأجل المضروب في الإنذارين يبقى هذا السبب ثابت في حق الجهة المكترية مع ما يترتب على ذلك قانونا .

والتمسوا لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من الحكم بعدم قبول طلب المصادقة على الإنذارين بالإفراغ ، و الحكم من جديد بقبول الطلب و موضوعا بالمصادقة على الإنذارين لثبوت صحة السببين الإثنين المعتمد عليهما و الحكم بإنهاء العلاقة الكرائية و إفراغ المستأنف عليهما من كل من المحل التجاري و المحل السكني التابع له الكائنين بزقة نواكشط رقم 33 و 35 بالدار البيضاء ، هم و كل من يقوم مقامهم أو يتواجد بالمحليين الإثنين بإذنهما، و فيما يتعلق بواجبات الكراء المستحقة للعارضة بتأييد الحكم المستأنف من حيث المبدأ فيما قضى به من الحكم باحقيتها في المطالبة بها عن الفترة الممتدة من فاتح نوفمبر 2018 الى متم يونيو 2022 بمشاهدة قدرها (726,00 درهم + 654,00 درهم = 1380,00 درهم) ؛ و تعديله بخصوص المبالغ المحكوم بها و ذلك بجعلها محددة فيما قدره : 1380,00 درهم x 44 شهرا = 60.720,00 درهم مع البت في الصائر طبقا للقانون و جعلها على من يجب قانونا .

وارفقوا مقالهم بصورة من عقد الهبة بين سعيد (و.) و الحسين (و.) ، صورة من رسم الإرث المتعلق بالمرحوم الحسين (و.) ، صورة من رسم الإرث المتعلق بالمرحوم امبارك (ب.) ، صورة من ثلاث محاضر لمعاينات استفسارية، صورة من الإنذار الموجه الى السادة ورثة المرهوم الحسين (و.)، صورة من الإنذار الموجه الى ورثة المرهوم امبارك (ب.)، صورة من المحضر الإخباري المؤرخ في 19-07-2019 و صورة من وصل الإيداع المؤرخ في 16-07-2021.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 28/12/2022 يعرضون فيها أن المستأنفة ادعت بأن الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به، من عدم قبول دعوى المصادقة على الإنذارين بالإفراغ معللة ذلك بكونها قد قامت بإصلاح المسطرة، ذلك أن الإنذار الذي تأسست عليه دعوى المصادقة يعد باطلا وذلك لأنه رفع بواسطة شخص ميت لا صفة ولا أهلية لديه لمباشرة إجراءات التقاضي وأن الدعوى كما هي القاعدة الفقهية والأصولية لا تكون لميت أو ضده، وأن المستقر عليه في قضاء محكمة النقض هو أن إقامة الدعوى من أو ضد شخص متوفى أو زالت شخصيته قبل رفعها لا أثر له وغير منتج ولا يصح بإجراء لاحق لها ذلك أنه ما دام الإنذار باطلا لإتيانه بواسطة شخص ميت فهو والعدم سواء ويتعذر بالتالي تصحيحه عن طريق دعوى المصادقة بتدارك العيب المبطل للمسطرة والذي شاب الإنذار بداية إذ الباطل لا يطاله التصحيح، كما هي القاعدة الفقهية وبالتالي فلا

يصح القول بتصحيح الخصومة عن طريق دعوى المصادقة لأنها مؤسسة على العدم، وأن المحكمة سيتأكد لها أن الإنذار يعيبه من جهة ثانية عدم بيانه وشموله لعنوان الطالب "المنذر" وأن البيانات الأساسية التي يجب أن يحتويها الإنذار أو الدعوى عموما تضييقا لعنوان الطالب والمطلوب ضده وأن إغفال ذلك يعد عيبا شكليا طبقا لمقتضيات الفصل 32 من ق.م.م ومؤثرا ليس فقط من ناحية القانون بل من حيث المنطق كذلك ذلك أنه كما هو الحال في النازلة سيكون متعذرا على المعارضين القيام بمبادرة عرض الكراء على المستأنة لكونها لم تضمن عنوانها بالإنذار في حين أنها تؤكد في مستنتاجاتها التعقيبية في الصفحة السادسة أنه يتعين عرض المبالغ على الطرف صاحب الصفة في التوصل بها وعلى أن تكون قد عرضت عليه بعنوانه الخاص به كطرف صاحب الصفة في التوصل بها، وقد أغفلت أنها لم تضمن عنوانها الشخصي في الإنذار، وأنهم رغم ذلك وباعتبارهم حسني النية اجتهدوا في التحري والبحث عن عنوان باعني الإنذار وقاموا بمحاولة عرض الكراء كما هو ثابت بمحضر العرض العيني، والذي سبق لهم أن أدلوا بنسخة منه، وكون المستأنة لم تفصح عن صفتها ونوعيتها هل هي شركة مساهمة أو محاصة..... وهي أمور استوجبتها تنسيقات ومقتضيات الفصل 31 من ق.م.م. وإذا كانت القاعدة أن الشخص المعنوي يتقاضى بواسطة ممثله القانوني فإن هذا الممثل لا يعتبر طرفا في الدعوى وأن كافة الإجراءات التي يباشرها تعتبر صادرة مباشرة من الشخص المعنوي، ولذلك فإن الحكم المستأنف قد صادف الصواب عندما قضى بكون الإنذارين مختلين وأن طلب المصادقة عليهما والإفراج يتعين الحكم بعدم قبوله.

احتياطا من حيث الموضوع: فيما يخص السببين المبني عليهما الإنذار، بالنسبة للسبب الأول: ادعت المستأنة بأنهم لم يؤديوا الواجبات الكرائية عن المحليين التجاري والسكن التابع له عن المدة من نونبر 2018 إلى متم يوليوز 2021 وجب فيها ما قدره 42.780,00 درهم، وأنهم كانوا يؤديون الواجبات الكرائية للقابض السيد نور الدين (ع.) منذ بداية العلاقة الكرائية كما هو ثابت بتواصل الأداء المدلى بها ابتدائيا، وأنه منذ شهر نونبر 2018 أصبح القابض يرفض تسلم الواجبات الكرائية الشيء الذي اضطروا معه إلى عرضها على المالكين بمقتضى محضري العرض العيني المدلى بهما ابتدائيا وبعد رفضها تم وضعها بصندوق المحكمة وتقدر مجموعها بمبلغ 42.836,00 درهم وقد سبق الإدلاء بجميع التواصل ابتدائيا، وأن المحكمة بعد اطلاعها على جميع التواصل تبين لها بأن الأداء قد تم لذي صفة خصوصا أن الممثل القانوني للمستأنة لم يثبت أنه أعفى نور الدين (ع.) من صفة القابض، كما أن المحكمة اطلعت على وصل إيداع المبلغ المتبقي المطالب به في الإنذار حسب المحضر الإخباري المدلى به.

وفيما يخص السبب الثاني: فقد ادعت المستأنة بأن المحل موضوع النزاع لم يعد يستغل به أي نشاط منذ عدة سنين، واثبتوا للمحكمة بأن المستأنة سبق لها أن ادعت ذلك بمساطر سابقة، واعتمدت على نفس محضر معاينة الذي أدلت به وقد تبين للمحكمة بأنه ادعاء باطل وأصدرت أحكامها ببطلان الإنذار وبالتالي عدم قبول الطلب كما أوضحوا من خلال إدلائهم بإنذار بعثت به المستأنة لهم خلال سنة 2021 تطالب فيه باسترجاع المحل موضوع النزاع مع استعدادها لأداء التعويض الكامل عن فقدان الأصل التجاري وهذا خير دليل على كونها على بينة واطلاع بأن المحل ما زال مستغلا للغرض المخصص له وهنا يتجلى التناقض والتقاضى بسوء نية.

أما بخصوص المعاينة الجديدة المدلى بها من طرف المستأنة غير كافية للجزم بأن المحل مغلق منذ مدة طويلة لأن جوار المضمنة تصريحاتهم بالمحضر غير معرفين بهويتهم مما يعتبر ما نسب إليهم من تصريح حول مدة الإغلاق غير منتج، ومن جهة ثانية ادلوا بمحضر معاينة منجزة من طرف مفوض قضائي ولج إلى المحل حيث عاين بأنه عبارة عن مخبزة مفتوحة الباب لها تجهيزات معروضة بها السلع وهي مستغلة للغرض المخصص له، واعتبارا لما ذكر يكون السببين المبني عليهما الإنذار غير جديين ويكون طلب بطلانه مرتكزا على أساس مما يبرر عدم قبول طلب المصادقة عليهما وبالتالي عدم قبول طلب الإفراج.

والمسوا لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على المذكورة التعقيبية مع الطلب الاضافي المدلى بها من طرف المستأنة بواسطة دفاعها بجلسة 25/01/2023 يعرض فيها ردا على ما ضمنته الأطراف المستأنف عليها من جواب على مقالها الإستئنافي؛ و ردا بالأخص على ما يتعلق بالدفع المثارة حول السبب الثاني المعتمد لطلب الحكم بإنهاء العلاقة الكرائية دون تعويض؛ وهو السبب الكامن في كون المحل بقي مغلقا باستمرار طيلة عدة سنوات و من غير أن يزاول به أي نشاط أصلا وكيف ما كان نوعه؛ و الواقعة التي تم إثباتها من طرفها بموجب معاينتين استفساريتين

اثنين ؛ بالإضافة الى تصريحات الجيران الأقرب جوارا الى المحل الذي هو موضوع النزاع ؛ و هي الواقعة التي عجزت الأطراف المستأنف عليها الى غاية يومه عن تكذيبها و ذلك بإدلائها و لو بالشهادة المثبتة لسجلها بجدول الضريبة المهنية، و ذلك على الأقل بالنسبة الى السنوات الضريبية الأربعة المنصرمة و التي لا زالت لم يطلها التقادم الضريبي، و لما كان كل ما تمسكت به الأطراف المستأنف عليها لإثبات أن المحل ليس مغلقا و به نشاط هو المعاينة المجردة التي عاين من خلالها من قام بها على أن المحل هو فعلا عبارة عن مخبزة مفتوحة الباب له تجهيزات معروضة بها السلع و هو مستغل للغرض المخصص له بمقتضى العقد القائم بين الطرفين منذ سنة 1947 ، وأنه لما كان الأمر كما ذكر ؛ فإنه سوف لن يسعها إلا أن تدلي للمحكمة بأصل محضر المعاينة المجردة التي أجريت في يوم 09 يناير 2023 على المحل بطلب منها من طرف المفوضة القضائية الأستاذة فتيحة (م.) ؛ و التي عاينت أن المحل هو في الوقت الراهن عبارة عن محل للخياطة ذلك أنه توجد به آليتان للخياطة و به بعض الملابس التقليدية ، الى آخر ما جاء في محضر المعاينة، وأن كون الأمر كما ذكر يعد في حد ذاته سببا لحرمان الطرف المكثري من الحق في المطالبة بالتعويض عن إنهاء العلاقة الكرائية و ذلك بصريح مقتضيات الفقرة الثالثة من المادة الثامنة من القانون رقم 16-19 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للإستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي و هذا فضلا عن كون إقدام الجهة المكثرية على تغيير طبيعة النشاط المأذون به أصلا في عقد الكراء و من غير مبالاة بالحصول على إذن الطرف المكثري هو في حد ذاته سبب من أسباب إنهاء العلاقة الكرائية، هذا من جهة أولى، وأن كون المحل أصبح على ما هو عليه في تاريخ تقديم هذه المذكرة يجعل من المعاينة المجردة المستدل بها من طرف المستأنف عليهم و المنجزة من طرفهم في 07/04/2022 عبارة عن عملية استهزاء ؛ إذ كيف يعقل أن يقع التمسك بالقول بأن المحل به نشاط كمخبزة - طبقا لعقد الكراء - ليتبين بعد ذلك أن المحل أصبح عبارة عن محل مجهز لخياطة الملابس و الأزياء التقليدية ، و مفتوح على مصراعيه في وجه العموم بصفته هاته؛ هذا من جهة ثانية.

و فيما يتعلق بالطلب الإضافي المتعلق بواجبات الكراء عن الفترة ما بعد يونيو 2022 الى غاية يومه ؛ فإنه من حقا أن تطالب بواجبات الكراء التي ترتبت عن الفترة اللاحقة للفترة المطالب بها الى غاية شهر يونيو 2022 ؛ الى غاية شهر يناير 2023 مما يكون قد أضحي في ذمة الأطراف المستأنف عليها ما قدره : (726,00 درهم + 654,00 درهم = 1.380,00 درهم) 7x أشهر = 9.660,00 درهم، وهو المبلغ الذي تلتزم من المحكمة بأن تضيفه الى المبالغ المطالب بها بموجب المقال الإستئنافي.

والتمسك بالحكم وفق ما جاء بمقالها الاستئنافي، وفي الطلب الإضافي بالحكم على المستأنف عليهم بأدائهم لها ما قدره 9.660,00 درهم المتعلق بواجبات الكراء عن المحل التجاري و المحل السكني التابع عن الفترة ما بين شهر يوليوز 2022 و يناير 2023 بإدخال الغائتين، مع ابقاء الصائر على من يجب قانونا .

وأدلت بمعاينة مجردة .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 08/02/2023 يعرضون فيها ان المستأنفة أدلت رفقة مذكرتها التعقيبية بمحضر معاينة مجردة لتأكيد ادعاء جديد ألا وهو كونهم غيروا النشاط المخصص مزاولته بالمحل حيث أصبحوا حسب زعمهم يمارسون مهنة الخياطة وهذا يعتبر تغيير للمهنة المخصصة للمحل دون علم المستأنفة الشيء الذي اعتبروه سببا جديدا يستوجب إفراغهم بالإضافة إلى السببين المبني عليهما الإنذار، كما يؤكدون بأن الإنذار الذي تأسست عليه دعوى المصادقة يعد باطلا وذلك للأسباب المفصلة بمذكراتهم السابقة هذا من جهة، ومن جهة ثانية فإن المستأنفة أثارت سببا جديدا ألا وهو تغيير النشاط وتجاهلت بأن المحكمة غير ملزمة بمناقشة أي سبب جديد لم يذكر ضمن الأسباب المبني عليها الإنذار، لذا فإنهم غير ملزمين بمناقشة السبب الجديد، ولكن ليثبتوا للمحكمة تقاضي المستأنفة بسوء نية سيضطرون لتفنيذ هذا الادعاء لأنهم يؤكدون بأن المحل مازال مستغلا للغرض المخصص له ولإثبات ذلك يدلون بمحضر معاينة جديدة منجزة من طرف مفوض قضائي يثبت بأن المحل لازال عبارة عن مخبزة مفتوحة ومستغلة للغرض المخصص لها.

أما بخصوص المعاينة المدلى بها من طرف المستأنفة فإن المفوضة القضائية لم تلج إلى داخل المحل بل عاينت من الخارج تواجد ملابس معلقة في واجهة المحل وأشخاص يقومون بترتيب الملابس دون الإشارة إلى تواجد كاميرات التصوير، و حقيقة الواقعة هو كون

أشخاص قدموا من المركز السينمائي المغربي يقومون بتسجيل لقطات من فيلم في طور التصوير بالزنقة المتواجد بها المحل موضوع النزاع، فطلبوا من السيد خالد (و.) مسير المخبزة أن يسجلوا اللقطة بالمحل وذلك بتعليق بعض الملابس الجاهزة بالواجهة الزجاجية للمحل فلبى لهم هذا الطلب بعد أن سلموه رخصة التصوير مسلمة من المركز السينمائي المغربي، كما يدلون بصور فوتوغرافية تثبت تواجد طاقم التصوير السينمائي بزقة نواكشوط المتواجد بها المحل وكذلك تواجد كاميرات التصوير داخل المحل، ويدلون كذلك بإشهادين صادرين عن الجوار يثبتان هذه الواقعة، وأن ممثل المستأنفة كان متواجدا بالمكان ويعلم جيدا حقيقة هذه الواقعة إلا أنه عمد إلى الاتصال بالمفوضة القضائية وصنع حجة بيده ألا وهي معاينة مجردة ظنا منه أنه سيثبت بها تغييرهم للنشاط المعد له المحل وقد نسي أنه كان يدعي بأن المحل مغلقا منذ عدة سنوات والآن يدعي أنه مفتوح ويستغل للخياطة وبيع الملابس الجاهزة، وهذا تناقض صريح ومن تناقضت حججه بطل ادعاؤه، وهذا خير دليل على التناقض بسوء نية.

والتمسوا رد دفعات المستأنفة لكونها لا تركز على أي أساس.

وادلوا بمحضر معاينة جديدة، و رخصة تصوير فيلم وصور فوتوغرافية وإشهادين.

وبناء على مستنتجات مع ادخال الغير في الدعوى مؤدى عنه والمدلى به من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 01/03/2023 تعرض فيها فيما يتعلق بالدعوى الإستئنافية الأصلية : فردا على ما أدلت به و استدلت به الجهة المستأنف عليها من وثائق و رخص و حجج لتثبت بها على أن المحل المكثري يوجد به نشاط و ليس مغلقا ولا مفتقرا لعنصر الزبناء الذي بدونه، يتعذر الحديث عن وجود أصل تجاري أصلا بهذا المحل ؛ و لما اضحى جليا من خلال الوثائق المستدل بها أن النشاط الذي أصبح يستغل بالمحل هو السماح لشركات الإنتاج السينمائي في أن تقوم بداخله و بخارجه بحط أثقالها اللوجيستكية اللازمة لتصوير لقطات من شرائطها السينمائية أو التلفزيونية و ذلك بناء على ما يكون قد وقع الإتفاق عليه من شروط بين مستغل المحل السيد خالد (و.) و بين السادة المخرجين السينمائيين الذين حلوا بالمحل، وان كون الأمر كما ذكر لهو أفصح دليل على ان المحل لم يعد يستغل به أي نشاط كمخبزة و فرن لصنع الحلويات إذ لو كان هذا المحل يستغل به فعلا النشاط الذي هو مخصص له بمقتضى العقد؛ لما كان وصل الأمر بالأطراف المستأنف عليها الى الإحتياج إلى إعادة تسخيرها لغرض تصوير أشطرة سينمائية به و هو النشاط الذي لا يتصور أن يكون قد تم بالمجان، كما انه لا يتصور أن يكون قد خطر على بال الشركة المخرجة أن تقصد هذا المحل بالذات لو لم تكن قد تأكدت من ذي قبل بأنه جاهز لتحط به أثقالها اللوجيستكية لتصوير لقطات من أشطرتها السينمائية به ؛ أي أنه ليس به نشاط أصلا، هذا من جهة أولى، وأن أحسن دليل على صحة ذلك هو أن الجهة المستأنف عليها لا زالت عاجزة - في شخص مستغل المحل السيد خالد (و.) - الى غاية يومه عن الإدلاء بما يفيد كونها مقيدة بصفة نظامية وقانونية بجدول الضريبة المهنية، و هي الطريقة الوحيدة الجديرة بالإعتبار للقول بأن المحل به نشاط تجاري و حرفي في ذات الوقت، و ذلك على الأقل بالنسبة الى السنوات الضريبية الأربعة أو الخمسة المنصرمة؛ مما يبقى معه إستدلها بمعاينات مجردة متضمنة لكون المحل توجد به عدد من علب الحليب و بضعة قطع من حلويات " الكرواسان " ؛ يفتقر الى الجد، وأنه لن يسعها و الحالة كما هي عليه بخصوص هذا المحل ؛ و الذي أضحي هكذا عرضة لأن تصور به أشطرة تلفزيونية و لقطات من أفلام و وثائقية ؛ إلا أن تسند النظر للمحكمة في إطار ما لديها من واسع السلطة التقديرية ؛ للقول بما إذا كانت تصرفات الجهة المستأنف عليها بخصوص هذا المحل هي تصرفات قابلة لأن تعد من بين الأعمال أو الأنشطة التي تدخل بحكم طبيعتها في الغرض المخصص له هذا المحل بمقتضى العقد أم انها عبارة عن تعسف بيّن و صريح في استعمال حق الكراء ، و ترتيب الآثار اللازمة على ذلك ؛ وبناء على ما قد تخلص اليه قناعة المحكمة بخصوص تصرفات الجهة المكثرية على هذا المحل الذي تحول الى ملحقة لإنتاج أشطرة سينمائية به.

و فيما يتعلق بمقال إدخال الغير في الدعوى : فإنه يتجلى من الوثائق المدلى بها من طرف الجهة المستأنف عليها ان الشركة التي تكلفت بتصوير الأشطرة أو القطات السينمائية أو التلفزيونية بعين المكان بالمحل المكثري ، بصفته الجهة المكلفة بالإخراج التنفيذي للفيلم أو للشريط هي الشركة ذات المسؤولية المحدودة الحاملة لإسم شركة ا.ف. الكائن مقرها الإجتماعي بـ [العنوان] بالدار البيضاء ، والمقيدة بالسجل التجاري تحت رقم [المرجع الإداري] وهي الشركة المطلوب إدخالها في الدعوى الإستئنافية وذلك بناء على أن إقتحام هذه الشركة لمحل تجاري مملوك للغير و من غير إستئذان الشركة المالكة ؛ لا من طرفها و لا من طرف الجهة المكثرية لهذا المحل ؛ وإعادة

صياغته من جديد قبل أن تحط به أثقالها اللوجيستكية من كاميرات للتصوير و الشروع في انتاجها التصويري لهو عبارة عن تعسف صارخ من طرف الجهة المكترية في استعمال هذا المحل لا سيما و انه موضوع دعاوي قضائية كما لا يخفى على الجهة المكترية ؛ وأنه من حق المحكمة والحالة هذه أن تبحث في الظروف التي جعلت الشركة المذكورة تحل بهذا المحل بالذات و ليس بغيره من المحلات؛ و هل تم ذلك بمقابل و ما هو قدره ؛ و ما هي الأسباب التي جعلت الجهة المكترية - في شخص السيد خالد (و) - توافق على أن تقوم هذه الشركة بحط أثقالها السنيماية بهذا المحل رغم علمه بأن المحل هو موضوع دعوى قضائية استئنافية ، و ذلك من أجل أن يتسنى للمحكمة من أن ترتب على ذلك الآثار القانونية التي قد يقتضيها الأمر بخصوص هذه التصرفات في إطار ما للمحكمة من واسع السلطة التقديرية فيما يتعلق بالوصف القانوني الواجب إعطاؤه لهذه الوقائع ؛ وبالنظر الى تأثيرها على ما تحكم به المحكمة ، وأن هذا ما سيتعذر على المحكمة أن تقوم به لو لم يتم إدخال الشركة المعنية بالأمر في الدعوى ؛ و علما ان الأمر يتعلق بواقعة طارئة تسببت فيها الجهة المستأنف عليها بصفة متمعدة ومقصودة ؛ مما وجب تحميلها تبعات تصرفاتها هذه.

والتمسست الاشهاد لها على أنها تؤكد طلباتها الإستئنافية كما هي مبينة في كل من مقالها الإستئنافي و كتاباتها التي تلتها ، وفي مقاله الإدخال باجراء بحث تواجهي بين الشركة المذكورة والجهة المكترية وبحضور المستأنفة مع حفظ حقها في الاداء بمستننتجاتها النيابة على ضوء ما سيسفر عنه البحث.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدخلة في الدعوى شركة ا.ف. بواسطة دفاعها بجلسة 05/04/2023 تعرض فيها أساسا من حيث خرق مبدأ التقاضي على درجتين: فقد التمسست المستأنفة إدخالها في الدعوى، في حين أنها لم تكن طرفا في النزاع خلال المرحلة الابتدائية، وأن إدخالها لأول مرة أمام محكمة الاستئناف يحرمها من درجة من درجات التقاضي، وهو ما يشكل خرقا لمبدأ التقاضي على درجتين، وأن مقال إدخال الغير في الدعوى هو بمثابة ادعاء مقدم ضد هذا الغير والذي يجب مباشرته أمام محكمة الدرجة الأولى، وبالتالي لا يقبل إدخال الغير في الدعوى لأول مرة أمام محكمة الاستئناف استنادا لمقتضيات الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية الذي يمنع تقديم أي طلب جديد أثناء النظر في الاستئناف سواء بالنسبة للموضوع أو بالنسبة للأطراف، بالإضافة إلى ذلك، فإن الفصل 350 من قانون المسطرة المدنية استثنى من ضمن الفصول المطبقة أمام محكمة الاستئناف الفصل 103 من نفس القانون والذي يخص إدخال الغير في الدعوى، بحيث نص الفصل 350 على ما يلي: "تطبق أمام المحكمة المرفوع إليها الاستئناف مقتضيات الفصل 108 وما يليه إلى الفصل 123"، وأنه لا توجد أي مقتضيات تحيل على مقتضيات الفصل 103 المشار إليه أعلاه، وبالتالي فإن القواعد العامة ومقتضيات الفصل 143 قانون المسطرة المدنية المطبقة أمام محكمة الاستئناف تمنع تقديم أي طلب جديد أمامها باستثناء طلب المقاصة أو كون الطلب الجديد لا يعدو أن يكون دفاعا عن الطلب الأصلي، وفي النازلة الحالية، فإن الطلب الذي تقدمت به المستأنفة لإدخالها كان من أجل اجراء بحث تواجهي، وأن طلب إدخالها لأول مرة أمام محكمة الاستئناف يترتب عنه حرمانها من درجة من درجات التقاضي، خاصة وأن الطلب المذكور لا يدخل ضمن الاستثناءات المنصوص عليها في الفصل 143 من قانون المسطرة المدنية، وبذلك، يكون في محله الحكم بعدم قبول طلب الإدخال.

احتياطيا من حيث غياب مصلحتها في النزاع فإنه من أجل قبول طلب إدخال الغير في الدعوى أثناء سريانها، أن يكون لهذا الغير مصلحة في النزاع من شأنها إعطائه مركزا قانونيا في النزاع يبرر مساهمته فيه، وانها لا مصلحة لها في النزاع القائم بين المستأنفة والمستأنف عليها، والذي يخص طلب إفراغ المستأنف عليهم من المحل الذين يكثرينه من المستأنفة خاصة وأنها تعتبر غيرا بالنسبة للعلاقة الكرائية التي تربط بين المستأنفة والمستأنف عليهم ، وبالتالي فإن مصلحتها منعدمة في النزاع الحالي.

ومن حيث عدم تقديم طلبات في مواجهتها فإن المستأنفة التمسست إدخالها في الدعوى دون أن توجيه ضدها أي طلبات، وأن إدخالها لأول مرة أمام محكمة الاستئناف، وعدم توجيه ضدها أي طلبات يجعل مقال الإدخال غير مبني على أساس قانوني سليم، ويتعين بالتالي الحكم بعدم قبوله.

والتمسست لاجل ما ذكر الحكم بعدم قبول مقال إدخالها في الدعوى.

وبناء على المستنتجات المدلى بها من طرف المستانفة بواسطة دفاعها بجلسة 26/04/2023 تعرض فيها أن إدخال الشركة المعنية بالأمر في الدعوى استثنافيا لم يكن من أجل أن تكون محل طلبات خاصة بها من طرفها و إنما على أساس الواقعة التي ساهمت في وقوعها و هي الواقعة التي لا تنازع فيها هذه الشركة بشيء ؛ وذلك فقط من أجل أن يتسنى للمحكمة أن تتأكد من صحة الواقعة ذاتها لما لها من تأثير على الحكم في النازلة ؛ وأن يتم ذلك في إطار ما قد تأمر به المحكمة من إجراءات تحقيق في الدعوى ، و الأمر بالأخص بإجراء بحث تواجهي بينها و الأطراف المكترية ، و الشركة ذاتها المدخلة في الدعوى، علما انه من المستقر عليه فقها واجتهادا أن الواقعة هذه تعتبر في حد ذاتها طلبا وجيها مشروعا و جدير بالحماية القانونية ؛ ما دام أنه سيمكن المحكمة من أن تستشف وجه الحكم في النازلة و ذلك أخذا بعين الإعتبار لما لديها من سلطة تقديرية فيما يتعلق بتحديد مدى درجة إستخفاف الأطراف المكترية بالإلتزامات الملقاة على عاتقها قانونا بصفتها تلك .

أما بخصوص القول بأن الشركة المدخلة في الدعوى هي طرف أجنبي و غير ذات مصلحة في النزاع : فإن الوقائع التي بسببها أصبحت الشركة المذكورة معنية بالفصل في الدعوى استثنافيا هي وقائع ثابتة في حق كل من الشركة هذه ذاتها و الأطراف المكترية ؛ ذلك أي واحد من الطرفين الإثنين لا ينازع في الواقعة في حد ذاتها كواقعة ، والحال أن الأمر يتعلق بتصرفات طالت محل تجاري عليه نزاع قائم و معروض على القضاء ؛ و علما أنه كان يتعين على الشركة المعنية بالأمر أن تتأكد من خلو المحل من أي نزاع أو منازعة سواء قضائية أو غير قضائية ، قبل الشروع في إنزال معداتها التصويرية به و استغلاله لغرض أشرطتها الإشهارية ، و ذلك على اعتبار أنها شركة متخصصة في إنتاج الأشرطة الإشهارية و الوثائقية الإنتاجية ، هذا ما يلقي عليها مسؤولية التأكد من خلو المحل من أي نزاع قبل النزول به لأغراضها، مما يبقى معه القول بأنها غير ذات مصلحة في النزاع الحالي هو قول مردود عليها.

والتست الإشهاد لها على أنها تؤكد ملتمساتها السابقة و بالأخص منها الملتمسات الرامية الى إجراء بحث تواجهي بينها و بين كل من الجهة المكترية و الشركة المدخلة في الدعوى.

وبناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف المستانف عليهم بواسطة دفاعهم بجلسة 26/04/2023 يؤكدون من خلالها دفعاتهم الواردة بمذكراتهم جملة وتفصيلا.

ملتسمين رد دفعات المستأنف وتأييد الحكم المستأنف.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 26/04/2023 الفى بالملف بمستنتجات للاستاذ عبد الوهاب بلعوشي و الفى بالملف كذلك بمذكرة تأكيدية للاستاذة طهيرة بدراني وحضرت الاستاذة ببيروك وتسلمت نسخة من المذكرتين ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 17/05/2023 مددت لجلسة 24/05/2023.

محكمة الاستئناف

حيث بسطت المستانفة أوجه استثنافها وفق المسطر اعلاه.

وحيث إن الثابت فقها وقضاء وقانونا أن الإنذار بالإفراغ حتى يعتبر تصرفا قانونيا صحيحا يجب أن يوجه ممن له صفة ، والحال انه برجع المحكمة للانذارين موضوع دعوى الحال المبلغان بتاريخ 30/06/2021 لورثة الحسين (و.) و بتاريخ 07/07/2021 لورثة امبارك (ب.) ، ثبت أن الذي وجههما هما المستانفة الى جانب السيدة الزهرة بنت الحاج ادريس (س.) والحال أنه ثبت من النسخة الموجزة من رسم الوفاة رقم 78 المسلمة من مقاطعة مرس السلطان بتاريخ 29/08/2008 المضمنة مراجعها برسم الإرثة المضمن تحت عدد 253 كناش عدد 83 بتاريخ 07/10/2008 المدلى به في الملف أن موجهة الإنذار - الى جانب المستانفة - المسماة الزهرة بنت الحاج ادريس (س.) متوفاة بتاريخ 31/07/2008 ، وبالتالي فلا يمكن توجيه الإنذار منها ولا ضدها ، وأن تصحيح الدعوى ومتابعتها باسم الشركة لوحدها لا اثر له و غير منتج ولا يمكن أن يصلح الانذارين موضوع الدعوى لان الانذار لا يمكن تصحيحه باجراء لاحق لتدارك العيب الذي طاله - وان كانت هي المالكة للمحل المدعى فيه - ولان طلب المصادقة على الانذار لا يمكن ان تبني على اندار باطل طاله تصحيح ، لان

الباطل في نازلة الحال لا يمكن ان يطاله التصحيح ودعوى الحال سارية , وليبقى الدفع غير جدي ووجب رده وهذا ما ذهبت اليه محكمة البداية وعن صواب , كما أنه لا مجال للتمسك بأن الايداع لا يمكن الاعتداد به - لكونه تم بصندوق المحكمة المدنية - لأن العبرة بالايدياع الفعلي، ولا مجال كذلك للتمسك بكون العروض غير صحيحة - لكونها تعتمد على مجرد محضر إخباري- ما دام مجرد الايداع ينفي المطل.

وحيث بخصوص الدفع بتغيير النشاط للمحل المدعى فيه لمحل للخياطة كسبب جديد للافراغ الى جانب السببين المبني عليهما الافراغ فإنه وجب الاشارة وبداية الى أن محكمة النقض دأبت في العديد من القرارات الصادرة عنها على أن المحكمة غير ملزمة بتتبع الخصوم في جميع مناحي اقوالهم ولا بالرد إلا على الدفع التي لها تأثير على قضائها (انظر في هذا الصدد القرار رقم 948 الصادر بتاريخ 30/03/2015 في الملف المدني عدد 9071/2/1/03) اذ فعلاوة على ان الانذار الذي تأسست عليه دعوى المصادقة يعد باطلا كما سطر أعلاه ناهيك على انه لا يتضمن هذا السبب , فالمحكمة غير ملزمة بمناقشة أي سبب جديد لم يكن موضوع أي اذار طبقا لما هو منصوص عليه ضمن مقتضيات قانون 16/49 ويبقى معه هذا الدفع غير مستقيم على أساس ووجب رده .

وحيث يتبين من خلال ما ذكر ان أسباب الاستئناف غير جدية بالاعتبار تستوجب ردها وتأييد الحكم المستأنف لصوابيته .

وحيث يتعين تحميل المستأنفين الصائر .

بخصوص الطلب الإضافي: حيث التمسست المستانفة بواسطة دفاعهما الحكم لفائدتهما بمبلغ 9.660,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من شهر يوليوز 2022 الى غاية يناير 2023 على أساس سومة شهرية قدرها 1.380,00 درهم مع الصائر.

و حيث ان الطلب الاضافي هو ناتج عن الطلب الاصلي اعمالا لمقتضيات الفصل 143 ق.م.م.

و حيث انه لا يوجد بالملف ما يفيد اداء المستانف عليهم للواجبات المطلوبة مما يبقى معه الطلب مؤسس و يتعين الاستجابة اليه.

وحيث يتعين تحميل المستانف عليهم الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف والمقال الإضافي وعدم قبول طلب الادخال وإبقاء صائره على رافعه.

في الموضوع : تاييد الحكم المستأنف مع إبقاء صائر الاستئناف على رافعه.

في الطلب الإضافي :بأداء المستانف عليهم ورثة الحسين (و.) وورثة امبارك (ب.) لفائدة المستانفة مبلغ 9.660,00 درهم واجبات الكراء عن المدة الممتدة من فاتح يوليوز 2022 الى متم يناير 2023 مع تحميلهم الصائر.