

Bail commercial : l'occupant des lieux qui n'est ni le preneur ni une enseigne inscrite au registre du commerce est un occupant sans droit ni titre justifiant son expulsion (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 72260	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1957
Date de décision 20190425	N° de dossier 2019/8232/1373	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés Registre de commerce, Réformation pour erreur matérielle, Qualité à agir, Preuve de l'occupation, Occupation sans droit ni titre, Identité du preneur, Expulsion, Enseigne commerciale, Bail commercial, Appel incident, Absence de lien contractuel	
Base légale Article(s) : 49 - 50 - 61 - 62 - Dahir n° 1-96-83 du 15 rabii I 1417 (1er août 1996) portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce Article(s) : 50 - 93 - 94 - 96 - Dahir n° 1-97-49 du 5 kaada 1417 (13 février 1997) portant promulgation de la loi n° 5-96 sur la société en nom collectif, la société en commandite simple, la société en commandite par actions, la société à responsabilité limitée et la société en participation Article(s) : 894 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 1 - 32 - 49 - 50 - 142 - 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 prononçant l'expulsion d'un occupant sans droit ni titre, la cour d'appel de commerce examine la distinction entre le preneur titulaire d'un bail commercial et un tiers occupant les lieux. Le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion d'un établissement d'enseignement. L'appelant soutenait n'être qu'une simple dénomination commerciale du preneur, et non une entité juridique distincte, rendant l'action mal dirigée. La cour écarte ce moyen en retenant que l'occupant et le preneur initial constituaient deux entités juridiquement, administrativement et financièrement distinctes. Elle fonde sa décision notamment sur les déclarations recueillies par huissier de justice et sur l'absence d'inscription de la dénomination litigieuse au registre du commerce du preneur, la rendant inopposable au bailleur. Dès lors, la cour considère que l'occupation des lieux par une entité tierce au contrat de bail caractérise une occupation sans droit ni titre justifiant l'expulsion,

nonobstant la poursuite du paiement des loyers par le preneur initial. Faisant droit à l'appel incident du bailleur, la cour réforme le jugement sur une simple erreur matérielle d'adresse et confirme pour le surplus la décision d'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت المدرسة (ب. ب.) بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 19/12/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 10355 الصادر بتاريخ 05/11/2018 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 12389/205/2017 والذي قضى بإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها من المحل الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث إنه صح ما تمسكت به المستأنف عليهما من أن شركة (ل. ب. ت.) لم تكن تشغل أي مركز في الدعوى لأن الثابت من ديباجة الحكم المطعون فيه ليست ضمن أطراف الدعوى لا كمدعية ولا كمدعى عليها مما يصبح معه الاستئناف المقدم من طرفها غير مقبول شكلا، في حين يظل الاستئناف المقدم من طرف المدرسة (ب. ب.) قدم من طرف ذي صفة.

حيث ان المستأنف عليهما لم يدليا بما يفيد أن الاستئناف قدم خارج الأجل القانوني ، فالإثبات في هذه الحالة ينصرف الى إثيرة الدفع التي لم تعززه بما يثبته مما يكون الدفع على غير أساس.

حيث إنه لا يعد خرقا للفصل 142 من قانون المسطرة المدنية عدم تضمين مقال الاستئناف موجز الوقائع معزولة عن بقية أجزائه طالما كانت تلك الوقائع قد وردت فيه بما يكفي لفهم موضوع الدعوى على مناقشة أسباب الاستئناف سيما وأن الحكم المطعون فيه يتضمن الوقائع وموضوع الحكم محل الطعن وهو ما يتعين معه تطبيق مقتضيات الفصل 49 من قانون المسطرة المدنية التي تشترط حصول الضرر للخصم وهو ما لم يثبت في النازلة خاصة وأن إثيرة الدفع بسطت أوجه دفعها في استئنافها الفرعي، مما يكون الاستئناف الأصلي مقدم مستوفيا لكافة شروطه الشكلية ويتعين التصريح بقبوله.

وحيث إذا كان أساس الدعوى عدم توفر الطاعنة الأصلية على سند توажدها القانوني بالمحل فإنه لا مبرر لتمسكها ومنازعتها في التوكيل الممنوح للطاعن ويتعين رد دفعه.

حيث إنه باستفاء الاستئناف الفرعي لباقي شروطه الشكلية من أجل وأداء وصفة يكون استئنافه مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه أنه مالك مناصفة مع زوجته السيدة رجاء (س.) للفيللا الكائنة ب [العنوان] الدار البيضاء موضوع

الرسم العقاري D/24545 التي سبق له أن أعطاها على سبيل الكراء لاستعمالها كدار لحضانة الأطفال لشركة (ل. ب. أ.) التي أصبحت تحمل اسم شركة (ل. ب. ت.) بموجب عقد كراء مصحح الإمضاء بتاريخ 14/03/2003 وأنه بلغ إلى علمهم أن عقارهما قد أصبح مستغلا من قبل المدرسة (ب.) المسماة " e b m " دون أن تكون للعارضين أي علاقة بها وأنه تم إحداث تغييرات على العين المكراة دون موافقة صريحة وكتابية من طرفهم وأنه بتاريخ 15/12/2017 بادر العارض إلى توجيه إنذار إلى شركة (ل. ب. ت.) من أجل الإفراغ بسبب التغييرات وتغيير النشاط المزاوول وأن المفوض القضائي عن تسليمها الإنذار المذكور اخبر من طرف السيدة لمياء (س.) بصفتها مستخدمة لدى المدعى عليها أن شركة (ل. ب. ت.) لم تعد تتواجد بالعنوان وقد حلت محلها المدرسة (ب. ب. ب.) مما تكون معه هذه الأخيرة محتلة للعقار بدون سند ولا حق لذلك يلتمس العارض الحكم بإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من فيلا الكائنة ب [العنوان] الدارالبيضاء وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 20.000 درهم عن كل يوم تأخير مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر. وعزز المقال بنسخة طبق الأصل من وكالة، شهادة حافظة عقارية، نسخة طبق الأصل من عقد كراء، نسخة طبق الأصل من شهادة تسليم.

وبجلسة 29/01/2018 أدلى نائب المدعى عليها بمذكرة جواب يدفع من خلالها بعدم الاختصاص النوعي على اعتبار أن المدارس لا تعتبر شركات وان المدعي لم يثبت أن العارضة تعتبر شركة تجارية وبالتالي فان الدعوى في مواجهتها تختص بها المحكمة الابتدائية وليس المحكمة التجارية.

وبجلسة 05/02/2018 أدلى نائب المدعي بمذكرة جواب جاء فيها أن العبرة في إسناد الاختصاص للمحكمة التجارية للبت في الطلبات هو النشاط المزاوول من قبل المدعى عليها وباعتبار أن هذه الأخيرة كمؤسسة للتعليم الخصوصي يشكل نشاطا تجاريا وهو المناط لإسناد الاختصاص للمحاكم التجارية كما أكدت ذلك المادة الأولى من الفقرة الثانية من القانون رقم 49-16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المعدة للاستعمال التجاري والصناعي والحرفي لذلك يلتمس العارضان برد الدفع بعدم الاختصاص النوعي والحكم وفق مقالهما.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 12/02/2018 تحت عدد 178 القاضي باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في النزاع مع حفظ البت في الصائر.

وبناء على ادلاء نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية بجلسة 17/9/2018 جاء فيها ان شركة (ل. ب. ت.) ذات الاسم و الشعار التجاري المدرسة (ب.) الذي لا يغير مركزها الاصلي و طبيعة نشاطها التعليمي البيداغوجي ، و ان شركة (ل. ب. ت.) لازالت مستمرة في مزاولة نشاطها الذي اسست من اجله الى حد يومه بدون تعديل او تغيير سواء في نشاطها او لمعالم الفيلا التي تستغلها على وجه الكراء و ذلك حسب المدونة من مستخلص السجل التجاري عدد [المرجع الإداري] المؤرخ في 22/2/2018 الذي يتضمن و يؤكد ان المؤسسة التي لازالت تستغل العقار موضوع الكراء كمؤسسة تعليمية عي شركة (ل. ب. ت.) و ليس المدرسة (ب.)، كما لان المستخلص مؤرخ بعد الاشهاد المتمسك به من قبل المدعي المؤرخ في 15/12/2017 الذي يتضمن ان المصراحة المسماة لمياء (س.) صرحت على ان المدرسة (ب.) هي من تستغل العقار موضوع المنازعة و الذي لا يوجد ما يثبت قانونيا على ما يخالف مضامينه الرسمية، و ان الثابت من الاشهاد البنكي الصادر عن بنك (ش. ع.) المرفق باوامر بالتحويل يشهد من خلاله المؤسسة البنكية على ان المدعي لازال يتوصل بواجباته الكرائية بصفة منتظمة و دورية منها، و انه سبق لها ان حصلت على موافقة المدعي من اجل احداث بعض التعديلات على الفيلا موضوع الكراء تماشيا مع نشاطها الممارس بدون اعتراض ا تحفظ، و انه بالرجوع الى الاشهاد التقني الصادر عن مكتب (د. ت. م. ب.) المؤرخ في 6/7/2018 لخير دليل على ان الفيلا موضوع المنازعة لازالت تحافظ على معالمها العمرانية الاصلية و دون مساس بهيكلها مشيرة ان العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين لازالت مستمرة لعدم وجود ما يفيد انعدام صفتها في التواجد بالعقار موضوع المنازعة. لأجله يلتمس الحكم برفض الطلب. وأرفقت المذكرة بسجل تجاري - اشهاد بنكي بالتحويلات للواجبات الكرائية - اوامر بالتحويل البنكي - اشعار بالاصلاحات مع موافقة المكري - شهادة مكتب الدراسات التقنية.

و بناء على ادلاء نائب المدعي بمذكرة جوابية بجلسة 01/10/2018 جاء فيها ان المدعى عليها تحاول ايقاع المحكمة في خلط بين طرفين مستقلين عن بعضهما البعض قانونيا و اداريا و ماليا و الادعاء بانهما طرف واحد من خلال الادلاء بمذكرة باسم المدرسة (ب.) في

شخص ممثلا القانوني كاسم تجاري للمؤسسة الخصوصية (ب. ت.)، و انهما لاينازعان في كون شركة (ل. ب. ت.) هي المكترية لعقارهما بعد التغيير الذي عرفه الاسم التجاري (ل. ب. أ.) الشركة المكترية بموجب محضر الجمع العام لهذه الاخيرة بتاريخ 22/03/2007 فانهما يعتبرانها طرفا اجنبيا عن الدعوى الحالية المتعلقة بالافراغ للاحتلال بدون سند المقامة ضد المدرسة (ب.) في شخص ممثلا القانوني والتي تعتبر من ضمن شبكة المدارس البلجيكية المحدثة بالمغرب بموجب الاتفاق المبرم بتاريخ 21 ماي 2014 بين الحكومة المغربية و حكومة فدرالية والوني بروكسيل التي تعد مقاوله تجارية لا يجمعها بهما اي رباط قانوني يبرر تواجدهما بعقارهما و يسمح لها بمزاولة نشاطها التجاري به و التي تعتبر مستقلة قانونيا و اداريا و ماليا عن شركة مغربية و هي شركة (ل. ب. ت.) و ان الادعاء لاول مرة ان المدرسة (ب.) هو مجرد تسمية تجارية لشركة (ل. ب. ت.) دون الادلاء بما يفيد ذلك قانونا من شانها ان يشكل تأكيدات خادعة بهدف ايقاع الغير في الغلط و هي وقائع من شانها ان تكتسي طابعا جنحيا بادعاء وقائع و تأكيدات خادعة لا اساس لها في الواقع و القانون و ان المدعى عليها لم تجل عن مقالهما و لم تدل بما يبرر احتلالها لعقارهما و ان كل الدفع المثارة تخص علاقة كرائية مع طرف اجنبي عن الدعوى الحالية و مستقل عن المدعى عليها اداريا قانونيا و ماليا معزز ذلك بمطبوع اشعاري لها، تصريح ادلى به السيد (L. VINCENT). بخصوص افتتاح فرض المدعى عليها بعقاره و كذا مقال لصحيفة MEDIAS24 . لأجله يلتمس رد كل ما جاء في المذكرة المدلى بها بتاريخ 17/09/2018 والحكم وفق المقال الافتتاحي. وارفقت المذكرة بمحضر جمع عام - مطبوع اشعاري - تصريح - مقال لصحيفة MEDIAS24 .

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليها بمذكرة تعقيب بجلسة 08/10/2018 جاء فيها انه سبق لها ان انتدبت احد المفوضين القضائيين الذي انتقل الى مقرها لتأكيد انها مؤسسة (ل. ب. ت.) من خلال مستخلص الاصل التجاري و البيانات المضمنة فيه مضمنا تصريحا محضر للسيدة لمياء (س.) بصفتها المساعدة الادارية لمؤسسة (ل. ب. ت.) الحاملة للاشهار التجاري المدرسة (ب.) اما باقي ما يتمسك به المدعون فلا يمكن ان يرقى الى درجة اعتبارها محتلة للعقار بدون سند و ذلك لانتفاء العقلاة و الصلة بين تلك الاعلانات و بينها و انه يمكن الفصل بين مؤسسة (ل. ب. ت.) كمؤسسة تعليمية خاصة و بين اشهارها التجاري. لأجله يلتمس الحكم برفض الطلب. و أرفقت المذكرة بمعاينة - صور فوتوغرافية لاثبات حال.

و بناء على ادلاء نائب المدعى بمذكرة جوابية بجلسة 15/10/2018 جاء فيها ان المدعى عليها تتقاضى بسوء نية على اعتبار انه بالرجوع لسجلها التجاري الحامل للرقم [المرجع الإداري] سيتبين انه لا يشير على الاطلاق للاسم التجاري المدرسة (ب.) مما يتأكد منه ان هذه الاخيرة هي مؤسسة تعليمية اجنبية مستقلة في كيانها عن شركة (ل. ب. ت.) و تزاول نشاطها كمدرسة و هو نشاط لا علاقة له بنشاط شركة (ل. ب. ت.) المدد وفق عقد الكراء معه في دار للحضانة و انه بالرجوع الى محضر معاينة و استجواب يتبين منه ان الممثلة القانونية لشركة (ل. ب. ت.) افادت ان هذه الاخيرة مستقلة ماليا و اداريا و قانونيا عن شبكة المدارس البلجيكية و ليس هناك أي رباط قانوني او تبعية او كونها ضمن مجموعة شبكة المدارس البلجيكية و لا تشكل جزءا منها مما يستفاد منه ان تواجد المدرسة (ب.) هو احتلال لعقارهما بدون سند، اما بخصوص محضر المعاينة المنجز بطلب من شركة (ل. ب. ت.) التي تعد اجنبيا عن الدعوى الحالية يتضمن وصف الاجواء داخل العقار و وصف تواجد اطفال براعم و لا ينفي تواجد المدعى عليها بذات العقار و لا يثبت الدفع كونها مجرد اسم تجاري لطالبة الاجراء شركة (ل. ب. ت.).

لأجله يلتمس رد كل ما جاء في مذكرات المدعى عليها و الحكم اساسا وفق المقال الافتتاحي للدعوى واحتياطيا الحكم تمهيدا باجراء بحث يستدعي له السيد (L. VINCENT). مدير المدعى عليها. و أرفقت المذكرة بمحضر معاينة و استجواب استفساري.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليها بمذكرة تعقيبية بجلسة 22/10/2018 جاء فيها ان زعم المدعى عليه بوجود مدرسة بلجيكية في عقار دفع لا يستقيم في ظل تواجد شركة (ل. ب. ت.) بشكل قانوني كما لا يمكن ان ينشا اصل تجاري داخل اصل تجاري اما بخصوص طلب اجراء بحث فانه يؤكد كون جل دفعات المدعي عديمة الاساس القانوني و الهدف منه هو مغالطة المحكمة. لأجله يلتمس الحكم برد جميع مزاعم ودفعات المدعي الغير وجيهة و الحكم وفق مطالب و دفعات مؤسسة (ل. ب. ت.) اما بخصوص طلب اجراء بحث الحكم برفضه الطلب.

و بناء على ادلاء نائب المدعي بمذكرة مستنتجات بجلسة 29/10/2018 التمس من خلالها استبعاد المذكرات المدلى بها من قبل (ل. ب. ت.) لكونها طرف اجنبي عن الدعوى الحالية و معاينة ان المدرسة (ب. ب.) مقاوله تجارية و مؤسسة تعليمية خاصة مستقلة عن شركة (ل. ب. ت.) شركة ذات مسؤولية محدودة التي ر يتضمن سجلها التجاري ما يفيد تقييد المدرسة (ب. ب.) كتسمية تجارية لها و انه استنادا لمقتضيات المواد 49-50-61-62 من م ت و المواد 50-93-94-96 من القانون رقم 5.96 جول عدم امكانية الاحتجاج تجاه الغير بكل تغيير لم يتم تقييده بالسجل التجاري معاينة اقرار المدرسة (ب. ب.) بتواجدها الغير القانوني بعقاره و رد كل ما جاء في المذكرات المدلى بها من قبل المدرسة (ب. ب.) و الحكم بافراغ هذه الاخيرة و من يقوم مقامها من عقاره حسب ما جاء في مقاله الافتتاحي.

وبعد استفتاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة مؤسسة استئنأها على مايلي: بخصوص عدم قبول الطلب من أجل رفع دعوى باسم شخص دون أي توكيل صريح بذلك، انه بالرجوع الى التوكيل باللغة الفرنسية المعنون Procuration وأنه لا يعطي أي توكيل قصد رفع دعوى أو المقاضاة بل فقط قصد إبرام عقد كراء بخصوص العقار، وان السيدة رجاء (س.) لم تعطي وتمنح أي توكيل لزوجها بتلك الوثيقة لإقامة دعوى ضد أي كان، وبالتالي أن الطلب المقدم من طرف السيد (ق.) بالنيابة عن زوجته هو طلب غير مقبول ويخرق مقتضيات الفصل 1 و 32 من ق.م.م. ويكون الحكم المتخذ باطل لهذا السبب. وقد دفعت العارضة في المرحلة الابتدائية أنها مجرد تسمية وشعار وليست باسم شركة وان المدرسة (ب.) ليست بشركة، وان كان موضوع الدعوى هو دائما ادعاء بحق او بمركز نظامي اعتدى عليه فإن الدعوى المرفوعة لحماية هذا الحق او المركز لابد أن تكون ممن يدعي لنفسه هذا الحق او المركز النظامي على من اعتدى عليه وهذا هو معنى الصفة في الدعوى فلا ترفع الدعوى من غيرهم وعلى غيرهم. وان كان قد تم أي تغيير أو مساس بالتزامات العقد كان عليه مقاضاة تلك الشركة أو من يقوم مقامها، وبالتالي يكون الطلب وجيه ضد غير ذي صفة لهذا السبب. وان الشركة التي لها وجود قانوني يقتضي توفرها على ذمة مالية وشخصية قانونية وشركاء في هذه النازلة تم الدفع في المرحلة الابتدائية أن المدرسة (ب.) ليست بتاتا بشركة ولا وجود لها كشركة وإنما هي شعار وتسمية وعلامة لنظام تعليمي في إطار تعاون في إطار بعثات أجنبية. وهناك على سبيل المثال بعثة فرنسية وتضم عدد من المدارس في شكل شركات في إطار تعاونها وتسمى AEFÉ وهناك أخرى اسمها OSUI ومدارس أمريكية وإيطالية واسبانية وليست بشركات. وان المدرسة (ب.) توجد كذلك بدار بوعزة ولا علاقة لها بمدرسة القطار الصغير. وليس بملف النازلة ما قد يثبت او يمكن أن يثبت أن المدرسة (ب.) لها شكل الشركة. وبخصوص فساد التعليل الموازي لاتعدامه وخرق الفصل 50 من ق.م.م، فإن الحكم المتخذ اعتبر أن بعد الاطلاع على جميع الوثائق دون ذكر فحوى أو ما جاء في هذه الوثائق لإثبات الأساس القانوني تأكد لها أن المدعى عليها تشغل فعلا المحل وتستغله كمدرسة تخضع للقانون البلجيكي دون أن تثبت أمام المحكمة أي سند قانوني يبرر هذا الوجود. وان تعليل الحكم المتخذ الذي جاء فيه أن العارضة والتي ليس لها أي وجود كشخص ذاتي بل كشعار علل انها تخضع للقانون البلجيكي وانه تأكد من ذلك. فكيف يكون الحكم المتخذ تأكد أن الشركة ليس لها أي وجود تخضع لقانون بلجيكي فوق التراب الوطني، وان هذا التعليل فاسد ويجعل الحكم المتخذ باطلا. وبخصوص قيام و وجود عقد الكراء الرابط بين شركة (ل. ب. ت.) والمستأنف عليه، ان هذا الأخير يقر ويفيد ان العلاقة الكرائية منعقدة مع شركة (ل. ب. ت.) ، وبالتالي أن ذلك العقد لازال قائما ويترتب عليه آثار قانونية. وان الثابت من الإشهاد البنكي الصادر عن بنك (ش. ع.) المرفق بأوامر بالتحويل تشهد من خلاله المؤسسة البنكية على ان المستأنف عليه لازال يتوصل بواجباته الكرائية بصفة منتظمة ودورية منها. وبخصوص الإصلاحات وان حصلت على موافقة المكثري من أجل احداث بعض التعديلات على الفيلا موضوع الكراء تماشيا مع نشاطها الممارس بدون اعتراض تحفظ وأنه بالرجوع الى الإشهاد التقني الصادر عن مكتب (د. ت. م. ب.) المؤرخ في 06/07/2018 لخير دليل على أن الفيلا موضوع المنازعة لازالت تحافظ على معالمها العمرانية الأصلية ودون مساس بهياكلها مشيرة ان العلاقة الكرائية الرابطة بين المكثري والمكثري لازالت مستمرة. وان الحكم الابتدائي ضرب عرض الحائط كل هذه الحجج والإثباتات ، ويجدر بالتالي إلغاء الحكم المتخذ لهذا السبب أيضا. لأجله تلتمس الحكم بإبطال وإلغاء الحكم المطعون فيه والحكم برفض الطلب وترك الصوائر الابتدائية والاستئنافية على عاتق المستأنف عليه. وأرفق مقاله بنسخة مطابقة للأصل من الحكم المستأنف – صورة شمسية من الوكالة وصورة شمسية من تحويلات بنكية وإشهاد بنكي.

وحيث أجاب دفاع المستأنف عليه بجلسة 11/04/2019 مع استئناف فرعي أن مقال العارض الافتتاحي قد قدم في مواجهة المدرسة

(ب. ب.) في شخص ممثلها القانوني، وبالتالي فإن طرفي الدعوى أمام المحكمة الابتدائية كما هو ثابت من ديباجة الحكم المطعون فيه ليس من بينهما شركة (ل. ب. ت.) شركة ذات مسؤولية محدودة المستأنفة التي لم تكن خلال المرحلة الابتدائية تشغل أي مركز في الدعوى لا كمدعية ولا كمدعى عليها مما يكون معه الاستئناف المقدم من طرفها موضوع الجواب الحالي استئناف مقدم من شخص أجنبي عن الدعوى مما يستدعي التصريح بعدم قبوله. وبخصوص عدم قبول الاستئناف لوقوعه خارج الأجل ، ان الاستئناف الحالي بصرف النظر عن كونه غير مقبول لتقدمه من قبل طرف أجنبي عن الدعوى وهو شركة (ل. ب. ت.) ، فهو أيضا واقع خارج الأجل القانوني كونه غير معزز بما يثبت احترام أجل الاستئناف مما يستدعي التصريح بعدم قبوله. وبخصوص خرق مقتضيات المادة 142 من قانون المسطرة المدنية لعدم بيان الوقائع في المقال الاستئنافي، أن المقال الاستئنافي موضوع الجواب الحالي وإن أشار بالصفحة الثانية الى فقرة تحت عنوان "حول الوقائع" يتبين وكما ستلاحظ المحكمة أن مضمون هذه الفقرة لا علاقة له على الإطلاق بالوقائع كبيان يجب احترامه في المقالات الاستئنافية والذي نص المشرع في المادة 142 من ق.م.م. بصيغة الوجوب على ضرورة التطرق إليها في المقالات الاستئنافية قبل الانتقال الى بيان الوسائل وأوجه الطعن المثارة ضد الحكم والطلب تحت طائلة عدم قبول الاستئناف. وحول الدفع بعدم قبول طلب العارض، لئن كان الدفع المثار لا يستند الى الجدية ولا يرتب أي أثر قانوني لكونه لم يسبق للمستأنفة أصليا إثارته ابتداءً، يبقى أيضا عديم الأثر القانوني كونه يأتي مخالفة لمقتضيات الفصل 49 ق.م.م. التي تجعل من الضرر مناط الدفع بعدم القبول وأنه لا مصلحة للمستأنفة في إثارة هذا الدفع طالما أن العارض مالك لنصف العقار مع زوجته كما هو ثابت من شهادة المحافظة العقارية وقد أبرم عقد الكراء أصالة وبصفته وكيلة وبالتالي فهو يحل محلها في مباشرة كل الإجراءات القانونية التي يتطلبها سواء تنفيذ العقد المبرم من طرفه أو إنهاء أثره. وأن من يملك الأصل يملك الفرع وأن من أبرم العقد يملك صفة وأهلية إنجازه مما يجعل الدفع المثار عديم الأساس. وبخصوص الدفع بكون الطلب وجه ضد غير ذي صفة، لئن كانت العلاقة الكرائية فعلا قائمة مع شركة (ل. ب. ت.) المكترية للمحل لاستغلاله كدار للحضانة ، فإن هذا لا ينفي واقعة تواجد المدرسة (ب.) كمقابلة بصرف النظر عن شكلها القانوني كشركة أو غيرها والمستقلة ماليا وإداريا وقانونيا عن شركة (ل. ب. ت.) المكترية بمحل العارض. وقد ثبت بالملمس من خلال ما صرحت به السيدة لمياء (س.) المستخدمة لدى المدرسة (ب.) بتاريخ 15/12/2017 للمفوض القضائي بمناسبة توجيه الإنذار لشركة (ل. ب. ت.) أن هذه الشركة لم تعد تتواجد بالعقار وأن الذي يتواجد به هي المدرسة (ب.) كمؤسسة تعليمية مستقلة وقد توصلت هذه السيدة بالاستدعاء بصفتها المستخدمة لدى المدرسة (ب.) و وقعت عليه و وضعت الختم الخاص بهذه المدرسة التي تنضوي تحت لواء شبكة من المدارس البلجيكية المتواجدة في مواقع مختلفة. وأوضح العارض مرة أخرى ومن خلال التصريح الذي أفضت به السيدة زبيدة (أ.) بصفتها الممثلة القانونية لشركة (ل. ب. ت.) المكترية والتي تعتبر لغاية الآن طرفا أجنبيا عن هذه الدعوى والمضمن بمحضر المفوض القضائي المثبت بالملف بأنه ليس هناك أي رابط قانوني أو تبعية كون شركة (ل. ب. ت.) من ضمن مجموعة شبكات المدارس البلجيكية ولا تشكل جزءا منها بل أنها مستقلة عنها ماليا وإداريا وقانونيا. وبالرجوع الى السجل التجاري رقم [المرجع الإداري] الخاص بشركة (ل. ب. ت.) كشركة ذات مسؤولية محدودة المثبت بالملف والذي لا يتضمن أي تقييد لتسمية أو إشعار المدرسة (ب.) كشعار تجاري. ولا داعي لتذكير الجهة المستأنفة أن الاحتجاج أمام الغير بشعار تجاري لن يجد أي صدى قانوني اذا لم يكن التاجر الذي يتمسك به قد تقيد بشأنه بالمقتضيات التي تلزمه بتقييده في سجله التجاري وبنظامه الأساسي كما تؤكد ذلك صراحة مقتضيات المواد 49 – 50 – 61 – 62 من مدونة التجارة وكذا المواد 50 – 93 – 94 – 96 من القانون رقم 96-05 المتعلق بشركات ذات مسؤولية محدودة. وأن ما تدعيه الجهة المستأنفة من أن المدرسة (ب.) مجرد شعار تجاري لشركة (ل. ب. ت.) هي مجرد محاولة للخلط بين مقاولتين مستقلتين عن بعضهما البعض ماليا وإداريا وقانونيا المدرسة (ب.) كمؤسسة تعليمية ومقابلة قائمة بذاتها بصرف النظر عن شكلها القانوني المحتملة لعقار العارض بدون سند قانوني من جهة وشركة (ل. ب. ت.) المكترية من جهة أخرى. وبعد اطلاع المحكمة على جميع وثائق الملف المتمثلة أساسا في تبني المحكمة لدفعات العارض حول ان المدرسة (ب.) هي المتواجدة بالعقار ما دامت هي التي تتوصل بالتبليغات باسمها وختمها وكونها مؤسسة تعليمية مستقلة عن المكترية الأصلية ولها بريدها الإلكتروني وموقعها على شبكة الإنترنت وتنشر الإشهارات باسمها كمؤسسة تعليمية بلجيكية. وان كل ما ذهب إليه الحكم الابتدائي مثبت بالوثائق المدلى بها من قبل العارض المرفقة سواء بمقاله الافتتاحي أو بمذكراته المشار إليها أعلاه. وفي الاستئناف الفرعي، لئن كان الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى به مبدئيا من إفراغ المدرسة (ب.) من محل العارض لاحتلالها له بدون سند قانوني، فإن خطأ ماديا قد تسرب الى منطوق هذا الحكم انصب على عنوان محل العارضين. وتفعيلا للأثر الناشر للاستئناف وما تملكه محكمة

الدرجة الثانية من مكنة قانونية لتصحيح الحكم الابتدائي في كل ما قد يشوبه شكلا وموضوعا من أخطاء مادية أو قانونية ، يلتمس العارض تأييد الحكم الابتدائي مع إصلاح الخطأ الوايد بمنطوقه وذلك بالحكم بإفراغ المدرسة (ب. ب.) في شخص ممثلها من محله الكائن ب [العنوان] الدارالبيضاء وليس العنوان الكائن ب [العنوان] كما جاء في الحكم. لأجله يلتمس التصريح بعدم قبول الاستئناف الأصلي، واحتياطيا في الموضوع برد الاستئناف الأصلي وإبقاء الصائر على رافعه. وبقبول الاستئناف الفرعي شكلا وفي الموضوع تأييد الحكم الابتدائي مع إصلاح الخطأ المادي الذي تسرب الى منطوقه وذلك بالحكم بإفراغ المدرسة (ب. ب.) في شخص ممثلها القانوني هي ومن يقوم مقامها من محل العارض الكائن ب [العنوان] الدارالبيضاء.

وحيث أدلى دفاع المستأنفة بجلسة 11/04/2018 بصورة شمسية من ورقة المعلومات الخاصة بالملف أعلاه مستخرجة من البوابة الإلكترونية قضى برفض طلب المستأنف عليهما في مواجهة (ل. ت.) موضوع المصادقة على الإنذار بالإفراغ .

وحيث عقب دفاع المستأنف عليهما بجلسة 18/04/2019 أن سبب الدعوى الحالية هو تواجد المدعى عليها المدرسة (ب. ب.) في شخص ممثلها القانوني كمؤسسة أو مقولة للتعليم بعقار العارض دون أي سند قانوني بصرف النظر عن العلاقة الكرائية التي تجمع هذه الاخيرة بشركة (ل. ب. ت.) التي تستغل العقار كدار للحضانة. وبخلاف الدعوى الحالية فإن سبب الدعوى موضوع الملف رقم 3422/8206/2018 التي صدر فيها حكم بتاريخ 03/04/2018 ينصب حول إفراغ شركة (ل. ب. ت.) كمكترية بسبب ما قامت به من تغييرات جوهرية على مرافق العين المكراة إضافة الى تغييرها في النشاط التجاري المحدد حسب عقد الكراء الذي يجمعها بالعارض من دار للحضانة الى مدرسة، إلا أنه ستلاحظ المحكمة أن الحكم المدلى به من طرف الجهة المستأنفة يؤكد وبخلاف ما تزعمه في مقالها الاستئنافي أن شركة (ل. ب. ت.) هي شركة مستقلة عن المؤسسة التعليمية المسماة المدرسة (ب. ب.) التي تعتبر مقولة تنشط في مجال التعليم ولا تعد على الإطلاق شعارا لشركة (ل. ب. ت.) من جهة ، كما أن الدعوى التي صدر فيها الحكم المدلى به من طرف المستأنفة سببها التغييرات التي قامت بها شركة (ل. ب. ت.) المكترية إضافة الى تغيير النشاط من دار للحضانة الى مدرسة وهو ما يشكل إخلالا صريحا ببنود عقد الكراء يستوجب افراغها، والتالي لا مجال للخلط بين دعويين منفصلين مختلفين سواء من حيث الأطراف أو من حيث السبب والموضوع وهو الأمر الذي يؤكد أن المدرسة (ب. ب.) تتواجد بشكل غير قانوني بمحل العارض مما يستوجب افراغها منه لاحتلاله بدون سند بصرف النظر عن العلاقة الكرائية القائمة مع شركة (ل. ب. ت.) والتي تبقى موضوع دعوى أخرى في مواجهتها من أجل الإفراغ بسبب إخلال هذه الأخيرة ببنود عقد الكراء. لأجله يلتمس تأكيد ما جاء بجوابه واستئنافه الفرعي ورد كل ما جاء في كتابات المستأنفة مع رد الاستئناف الأصلي وتأييد الحكم المستأنف المتخذ مع اعتبار الاستئناف الفرعي.

وحيث أدلى دفاع المستأنفة بجلسة 18/04/2019 عجز المستأنف عليه الجواب على كون طلبه أمام المرحلة الابتدائية والمقدم من طرف السيد شكيب (ق.) نيابة عن زوجته لا يستند على وكالة خاصة بالتقاضي ويكون بالتالي غير مقبول ويعد خرقا للفصل 894 من ق.ل.ع. وأن المستأنف عليه لم يكلف نفسه عناء قراءة ما جاء في المقال الاستئنافي واعتبر أنه مرفوع من طرف ما سماه بطرف أجنبي. وحول استيفاء كل الشروط الشكلية ورفع الاستئناف وفقا لقواعد المسطرة المدنية، بالرجوع الى المقال الاستئنافي فإن العارضة واحتراما للحكم المتخذ رفعت الدعوى طبقا لما جاء في الحكم المتخذ وجاء بعد ذلك وكما تقتضيه قواعد المسطرة المدنية أشارت العارضة الى أن شركة (ل. ب. ت.) هي المدرسة (ب. ب.) التي تعمل تحت تلك التسمية، وان الاستئناف مقبول لكونه مرفوع من طرف الطرف الوارد في الحكم. وان المستأنف عليه يحاول خلط الأمور وتكرار المساطر ضد العارضة تارة كمدرسة بلجيكية وتارة كشركة (ل. ب. ت.)، لكن ليس هناك وجود لأي شخصية قانونية أو معنوية بوصفها شركة تضم شركاء لمدرسة بلجيكية وبالتالي أن المقال مستوفي لكل الشروط القانونية وتبقى مزاعم المستأنف عليه عديمة الأساس القانوني. وان المستأنف عليه يحاول تأويل وخلق دفع واهية واعتبر أن العارضة لم تذكر الوقائع في مقالها الاستئنافي لكن حيث ان الوقائع واردة في الصفحة 2 و 3 و 4 قبل التطرق الى المناقشة وتبقى مزاعمه غير جدية. وان المستأنف عليه يزعم أن الاستئناف جاء خارج الأجل دون الإدلاء بما يفيد أن العارضة توصلت وبلغت بالحكم الابتدائي ولم تستأنفه داخل الأجل بصفة قانونية. وأن مثل هذه المزاعم والدفعات غير جدية ويجدر صرف النظر عنها . وتأكيد الدفع بعدم قبول الطلب من أجل رفعه باسم شخص دون أي توكيل صريح بشأن التقاضي واشترط وجود وكالة خاصة طبقا للفصل 894 من ق.ل.ع. ويشير الى أي توكيل قصد رفع دعوى باسم السيدة (س.) أو التقاضي باسمها وأن هذا التوكيل سلم لغرض واحد هو كراء الفيلا. وان الحكم

الابتدائي قبل إقامة دعوى من طرف شخص بالنيابة دون وجود أي توكيل للتقاضي مما يكون معه الحكم خرق الفصل 1 و 32 من ق.م.م. وان الطلب مقدم من طرف السيد (ق.) بالنيابة عن السيدة (س.) يكون غير مقبول ويخرق الفصل 1 و 32 من ق.م.م. وللفضل 894 من ق.ل.ع. وان المستأنف عليه لم يدل بتاتا بما يفيد وجود شخصية قانونية تحمل اسم المدرسة (ب.) وذلك لسبب بسيط هو عدم وجودها، وان العارضة وضحت خلال الطور الابتدائي في كل مذكراتها أن تسمية المدرسة هي المدرسة (ب.) وان الشركة التي تدير المدرسة وتسييرها هي شركة (ل. ت.). وأن ما يفيد ذلك هو أن العلاقة الكرائية قائمة مع شركة (ل. ت.) الذي تم مقاضاتها من أجل عدم أداء الأكرية وإجراء أشغال غير مرخصة وقضت المحكمة التجارية بالدارالبيضاء برفض الطلب ، وان الوكالة المدلى بها لا تعني أي توكيل قصد التقاضي، وان الاستئناف الفرعي يرمي الى المطالبة بإصلاح خطأ من محكمة غير المصدرة الحكم المطلوب إصلاحه. ولأخلاقية المناقشة أن طلبات الإصلاح توجه الى المحكمة الى أصدرت الحكم المطلوب إصلاحه ، وان الاستئناف الفرعي غير مقبول لهذا السبب أيضا. لأجله تلتزم حول الاستئناف الأصلي الحكم وفق ما جاء في المقال الاستئنافي مع تأكيد ملتزم العارضة بإبطال الحكم وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب بسبب خرق الفصل 894 من ق.ل.ع. و 1 و 32 من ق.م.م. وحول الاستئناف الفرعي ، الحكم بعدم قبوله بسبب خرق الفصل 894 من ق.ل.ع. وفي الموضوع برفضه وترك الصوائر الابتدائية والاستئنافية على عاتق رافعه.

وحيث أدرجت القضية بجلسة 18/04/2019 حضر نائباً الطرفين وأدلى كل منهما بالمذكرات التعقيبية المشار إليها أعلاه وتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 25/04/2019.

محكمة الاستئناف

بالنسبة للاستئناف الأصلي:

حيث إنه بخصوص ما تمسكت به الطاعنة بكون الطلب وجه ضد غير ذي صفة إذ كان يجب أن يوجه ضد شركة (ل. ب. ت.) التي ما زالت العلاقة الكرائية قائمة معها ومستمرة فإن الثابت من المقال الافتتاحي إن أساس الدعوى الحالية هو احتلال الطاعنة للمحل رغم أن العلاقة الكرائية فعلا قائمة مع شركة (ل. ب. ت.) المكترية للمحل لاستغلاله كدار للحضانة ، فإن ذلك لا ينفي واقعة تواجد الطاعنة بالمحل بصرف النظر عن شكلها القانوني كشركة أو غيرها والمستقلة ماليا وإداريا وقانونيا عن شركة (ل. ب. ت.) الأمر الثابت من خلال تصريح السيدة لمياء (س.) المستخدمة لدى المدرسة (ب.) بتاريخ 15/12/2017 للمفوض القضائي بمناسبة توجيه الإنذار لشركة (ل. ب. ت.) مصرحة بان هذه الشركة لم تعد تتواجد بالعقار وأن الذي يتواجد به هي المدرسة (ب.) كمؤسسة تعليمية مستقلة مما يتعين تبعا لذلك رد الدفع المثار بهذا الخصوص.

حيث إنه خلافا لما تمسكت به الطاعنة من أن المدرسة (ب.) هي فقط شعار وتسمية ذلك أن الأمر البين من خلال التصريح الذي أفضت به السيدة زبيدة (أ.) بصفتها الممثلة القانونية لشركة (ل. ب. ت.) والمضمن بمحضر المفوض القضائي الملفى به بالملف بأنه ليس هناك أي رباط قانوني أو تبعية فهي مستقلة عنها ماليا وإداريا وقانونيا مما يناقض دفع الطاعنة من كون المدرسة (ب.) هي مجرد شعار تجاري لشركة (ل. ب. ت.) إذ يكفي الرجوع الى السجل التجاري لشركة (ل. ب. ت.) الذي لا يتضمن أي تقييد لتسمية أو شعار المدرسة (ب.) كشعار تجاري فيظل دفعها المثار بهذا الخصوص غير معزز بما يثبتته ويتعين رده.

حيث إنه بخصوص ما نعتته الطاعنة على الحكم من فساد التعليل الموازي لانعدامه وخرق الفصل 50 من ق.م.م. فإن الأمر خلاف ذلك لأن المحكمة بعد دراسة كافة الوثائق المستدل بها من كلا الطرفين ثبت لها أن الطاعنة تشغل المحل وتستغله كمدرسة دون توفرها على السند القانوني الذي يبرر تواجدتها الشرعي به ما دامت هي التي تتوصل بالتبليغات وكونها مؤسسة تعليمية مستقلة عن المكترية الاصلية ولها بريدها الإلكتروني وموقعها على شبكة الإنترنت وتنشر الإشهارات باسمها كمؤسسة تعليمية بلجيكية حسب ما تم الاستدلال به بالمذكرة المدلى بها ابتدائيا بجلسة 01/10/2018 من محضر معاينة واستجواب الكاتبة به والإشهارات الملفى بها بالملف، فيكون الحكم معللا تعليلا سليما ويتعين معه رد الدفع المثار بهذا الشأن .

حيث إن تمسك الطاعنة من أن العقد الرابط بين (ل. ب. ت.) والمستأنف عليهما وتوصل هذه الأخيرة بالواجبات الكرائية بصفة منتظمة

ودورية عن طريق التحويلات البنكية لا ينفي تواجد الطاعنة بالمحل المكترى (ل. ب. ت.) وفق الوثائق المستدل بها كمؤسسة أو مقاوله للتعليم بعقار المستأنف عليها دون أي سند قانوني بصرف النظر عن العلاقة الكرائية التي تجمع هذه الأخيرة بشركة (ل. ب. ت.) التي تشغل العقار كدار للحضانة وأن استدلال الطاعنة بما يفيد الدعوى المقامة من طرف المستأنف عليها في مواجهة المكترية الأصلية تختلف عن الدعوى الحالية من حيث الأطراف والسبب الذي أطرته في الإفراغ بسبب الإخلال ببنود عقد الكراء من جعل المحل مدرسة بدل دار الحضانة يكون الدفع المتمسك به بهذا الخصوص غير جدير بالاعتبار.

وحيث تأسيسا على ما سبق يكون الحكم المطعون فيه قد صادف الصواب ويتعين تبعا لذلك التصريح بتأييده ورد الاستئناف الأصلي.

في الاستئناف الأصلي :

حيث تمسك الطاعنون فرعيا بأن خطأ ماديا تسرب الى منطوق الحكم المطعون فيه إذ ورد فيه افراغ المدرسة (ب. ب.) في شخص ممثلها من المحل الكائن ب [العنوان] والحال أن المحل المطلوب افراغه هو الكائن ب [العنوان] الدارالبيضاء.

وحيث إن البين من خلال المقال الافتتاحي وكافة وثائق الملف أن المحل موضوع المطالبة هو الكائن ب [العنوان] الدارالبيضاء مما يتعين معه إصلاح الخطأ المادي الوارد بمنطوق الحكم المطعون فيه والقول بإفراغ المدرسة (ب. ب.) في شخص ممثلها القانوني هي ومن يقوم مقامها من المحل الكائن ب [العنوان] الدارالبيضاء ، وأن ما تمسكت به الطاعنة أصليا من أن طلب الإصلاح توجه الى المحكمة التي أصدرت الحكم المطلوب إصلاحه مردودا وذلك لأن النزاع أصبح معروضا حاليا على محكمة الاستئناف التي أصبحت تملك صلاحية تصحيح الحكم المطعون فيه في كل ما قد يشوبه شكلا وموضوعا من أخطاء مادية أو قانونية مما يتعين معه اعتبار الاستئناف الفرعي والتصريح بتأييد الحكم الابتدائي مع إصلاح الخطأ المادي الذي تسرب الى منطوق الحكم المستأنف رقم 10355 الصادر بتاريخ 05/11/2018 عن المحكمة التجارية بالدارالبيضاء عدد 12389/8205/2017 وذلك بالحكم بإفراغ المدرسة (ب. ب.) في شخص ممثلها القانوني هي ومن يقوم مقامها من المحل الكائن ب [العنوان] الدارالبيضاء .

وحيث يتعين تحميل الطاعنة الأصلية الصائر.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل :

في الموضوع : برد الاستئناف الأصلي وباعتبار الاستئناف الفرعي وذلك بتأييد الحكم الابتدائي مع إصلاح الخطأ المادي المتسرب إليه وذلك باعتبار المحل موضوع الإفراغ هو الكائن ب [العنوان] الدارالبيضاء وتحميل الطاعنة الأصلية الصائر.