

**Bail commercial : un contrat de
bail antérieur et non annulé
prime sur un contrat postérieur,
l'allégation de dol relevant de
l'action en annulation et non du
faux incident (CA. com.
Casablanca 2025)**

Identification			
Ref 65419	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3504
Date de décision 20250703	N° de dossier 2025/8205/2375	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Vice du consentement, Rejet du faux incident, Principe d'antériorité, Preuve par écrit, Faux incident, Dol, Contrats de bail successifs, Bail commercial, Appel en cause, Action en annulation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à l'occupation de locaux commerciaux revendiqués par deux preneurs distincts, le tribunal de commerce avait ordonné l'expulsion de l'occupant d'un premier local tout en rejetant la demande pour un second. L'appel principal contestait le titre locatif de l'occupant, soulevant la nullité du bail pour dol et en demandant l'inscription de faux, tandis que l'appel incident soutenait l'indivisibilité des deux locaux. La cour d'appel de commerce écarte la procédure d'inscription de faux, retenant que l'allégation de dol affectant le consentement du bailleur ne relève pas de cette voie de droit mais d'une action en annulation pour vice du consentement, laquelle ne peut être exercée que par la partie dont le consentement a été vicié. La cour relève ensuite que le bail consenti à l'occupant en 2021, non annulé, demeure productif d'effets et prime sur un bail postérieur consenti en 2024 aux appelants principaux, conférant ainsi à l'occupant un titre légitime pour le second local. Elle rejette par ailleurs l'argument de l'indivisibilité des locaux, constatant sur la base des titres et de documents administratifs qu'il s'agit de deux entités distinctes, et rappelle qu'en application de l'article 444 du code des obligations et des contrats, la preuve littérale ne peut être combattue que par une preuve littérale. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions, les appels principal et incident étant rejetés.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمه المستأنفون بواسطة نائبهم المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 29/04/2025 يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 10230 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 01/10/2024 في الملف عدد 4751/8205/2024 والذي قضى في الطلب الأصلي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه او باذنه من المحل الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء وبرفض طلب افراغ المحل الكائن بحي [العنوان] مكرر وتحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلب وفي طلب الادخال بعدم قبول الطلب مع إبقاء الصائر على رافعيه .

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستئنافي 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 .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان السيد محمد (أ.) ومن معه تقدموا بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22 أبريل 2024 عرضوا من خلاله أنهم يكترون المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء ,وأنهم فوجئوا بكون المحل التجاري يعتمره شخص يدعى ميلود (أ.) والذي لا تربطه بهم أية علاقة تعاقد , وان المفوض القضائي السيد عبلا (و.) حرر محضر معاينة واستجواب بتاريخ 14/03/2024 الذي عاين تواجده بالمحل التجاري الذي صرح السيد ميلود (أ.) انه يستغل المحل بموجب عقد , وانه لا تربطهم بالسيد ميلود (أ.) أية علاقة تعاقدية كما أنهم يجهلون سبب تواجده بالمحل التجاري , ملتسعين بالحكم بإفراغ المدعى عليه السيد ميلود (أ.) هو ومن يقوم مقامه او بإذنه من المحلين التجاريين حي [العنوان] وذلك تحت غرامة تهديدية قدرها 1000.00 درهم عن كل يوم تأخر من تاريخ الامتناع عن التنفيذ إلى الحكم وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل رغم كل طعن وبتحميل المدعى عليه صائر الدعوى., وادلوا بناء علىرسالة الادلاء بوثائق بصورة من معاينة مع صور للمحل وعقد الكراء و صورة من عقد كراء ومن تصريح بمزاولة نشاط .

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه بتاريخ 25/06/2024 عرض من خلالها ان الوثائق التي عزز بها المدعي دعواه هي صور شمسية لوثائق تشكل خرقا لمقتضيات الفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود , و ان المدعي تقدم بدعوى قضائية خرق من خلالها مقتضيات المسطرة المدنية خاصة الفصلين 1 و 32 , فهو ليس مكري ولا مالكا للعقار المراد طلب طرد محتل منه أو إفراغه أو استرجاعه , وانه طبقا لمقتضيات الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية فإنه لا يصح التقاضي إلا من له الصفة والأهلية , كما أنه حسب الفصل 32 من نفس القانون يجب أن يتضمن المقال الأسماء العائلية والشخصية وصفة أو مهنة وموطن وكيل المدعي ويجب أن يبين بإيجاز في المقالات علاوة على ذلك موضوع الدعوى والوقائع والوسائل المثارة وترفق بالطلب المستندات التي ينوي المدعي استعمالها عند الاقتضاء , واليبين أن المقال الافتتاحي للدعوى لا يتضمن البيانات الإلزامية المحددة قانونا في الفصول السالفة الذكر , كما أن الدعوى مقدمة من أطراف لا علاقة لهم بالمحل التجاري المراد إفراغه اللهم علاقة القرابة فهم إخوة وهذا ما أخفوه عن المحكمة

لأسباب يجهلها مما يجعل الدعوى غير جدية بالاعتبار , وانه وكما ثبت من خلال الوثائق التي عزز بها المدعي دعواه وهي صورة شمسية لمحضر مفوض قضائي مرفق بنسخة من عقد كراء يشهد من خلاله ان علاقة المدعى عليه بالمحل هي علاقة كرائية منذ سنة 2021 بواسطة عقد كراء مصحح الإمضاء تحت عدد 2632 بتاريخ 01/06/2021 بين السيد عبد الله (أ.) وميلود (أ.) تضمن هذا العقد قيمة المشاهدة ومبلغ الضمانة وعنوان المحل ومواصفاته و بالتالي فالطرف المدعي أدلى بحجة تثبت أن العلاقة التعاقدية التي نفاها موجودة بمقتضى محضر معاينة ونسخة عقد كراء وبالتالي هدم كل الادعاءات التي أسس عليها دعواه , ذلك أنالمحل التجاري المكترى له من المالك أفرغ منه المدعي بمقتضى حكم عدد 6914 الصادر عن المحكمة التجارية بتاريخ 07/12/2020 في القضية عدد:6997/8219/2020 والقاضي بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري موضوع الدعوى و محضر تنفيذ الإفراغ من طرف مأمور الإجراءات بالمحكمة التجارية ونسخة من إنذار مبلغ من طرف المالك للمدعي ومحضر تسليم مفاتيح المحل للمالك ملف تنفيذ الإفراغ عدد 594/8512/2021, وانه يشغل المحل موضوع الدعوى بصفته مكتري بعد تنفيذ حكم الإفراغ المشار إلى مراجعه أعلاه, ملتصقا شكلا الحكم بعدم قبول الدعوى وتحميل الطرف المدعي الصائر ووجوها الحكم برد الدعوى مع إبقاء الصائر على عاتق الطرف المدعي, مرفقا مقاله ب نسخة من حكم , نسخة من محضر إفراغ , نسخة من لفيف عدلي , نسخة من محضر , نسخة من إنذار ونسخة من محضر تسليم المفاتيح .

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبهم والذين اوضحوا من خلالها انهم يكترون المحليين من ابهم عبد الله (أ.) وان المحليين تم احتلالهما من طرف المدعى عليه وان المحل يشمل محلين وكل واحد مخصص له عقد وان السيد رشيد (أ.) بعد افراغه المحل قام المالك الذي يعتبر اباه بارجاءه الى المحل بعقد جديد وان مالك العقار يشهد بانه لا يكتري المحل للمدعى عليه وان مالك العقار تفاجئ باحتلال المحل وتقدم بشكاية ضد المدعى عليه من اجل النصب والاحتيال وهي الشكاية عدد 2520/3101/2024 ملتصقين رد الدفع المثارة والحكم وفق المقال الافتتاحي واحتياطيا اجراء بحث وارفقوا المذكرة باشهاد بصورة لعقد كراء .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه والذي اوضح من خلالها ان البين من الصور المدلى بها من طرف المدعين انهم بطريقة ليست سليمة وقعوا مع والدهم الذي يبلغ 87 سنة عقد كراء بتاريخ 10 يونيو 2024 واشهاد يحاولون من خلال ذلك نفي العلاقة الكرائية بينه وبين المالك والتي بدأت منذ يونيو 2021 وان العقد الأسبق هو الأسبق حق وهو الذي يجب اعتباره صحيحا وانه ادلى بنسخة حكم ومحضر تنفيذ افراغ المحل التجاري الذي اكتراه مباشرة بعد افراغ المدعى عليه حكم عدد 6914 صادر بتاريخ 07/12/2020 ملف عدد 6997/8219/2020 ومحضر تنفيذ الافراغ ونسخة من انذار ومحضر تسليم مفاتيح المحل للمالك , ملتصقا الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا وردها موضوعا وارفق المذكرة بنسخة لرسم عدلي ولشهادة إدارية .

وبناء على مذكرة جوابية مع مقال إضافي رامي الي ادخال الغير في الدعوى لنائب المدعين بتاريخ 10/09/2024 عقبوا من خلالها من حيث دفع المدعى عليه بعدم توفرهم على الصفة في الدعوى وفي معرض جوابه صرح بان العقود المدلى بها خلال جلسة 02/07/2024 هي عقود صحيحة ولا يمكنه الطعن فيها لأنها صادرة عن والده وان يكون بذلك الدفع الشكلي عديم الأساس ويكون شرط الصفة متوفرا لديهم , وبخصوص الموضوع من حيث صحة العقود المدلى بها من طرفهم ان المدعى عليه يعترف بمقتضى مذكرته الجوابية بتاريخ 02/07/2024 في صفحته الثانية وما يلي ان العقدين المدلى بهما صحيحة والتي تفيد انتقاء العلاقة الكرائية , و ان الاشهاد الصادر عن مالك العقار السيد عبد الله (أ.) الذي بموجبه يصرح انه لا يكتري المحل للسيد ميلود (أ.) و انه يتضح أن العقد الذي احتج به المدعى عليه للمفوض القضائي هو محل طعن وشكاية من طرف مالك العقار تحت عدد 2520/3101/2024 , وان المدعى عليه الذي يعلم بعدم صحة عقده التجأ لمحاولة ايهام المحكمة بصحة العقد بالإدلاء بشهادة لفيف عدلي وهو الأمر الغير القانوني, وأن المدعى عليه يتناقض في دفعه اذ انه يؤكد أن العلاقة الكرائية تثبت بواسطة عقد ثابت التاريخ وفق مقتضيات القانون المنظم 49/16 وليس بواسطة لفيف عدلي ثم يناقض ذلك ليقول ان العقد يثبت بواسطة اللفيف العدلي الذي ادلى به مما يكون معه الدفع المتعلق باثبات العقد بواسطة اللفيف غير مؤسس قانونا , ومن حيث سند تواجد المدعى عليه انه يحتل المحل بدون سند قانوني وان مالك العقار تقدم في مواجهة المدعى عليه بشكاية من أجل النصب والاحتيال , وانه يكفي للتأكد من ذلك الرجوع الى العقد الذي يحتج به المدعى عليه مع العقد الخاص بالسيدة فاطمة (أر.) ليتضح النصب والاحتيال الذي استعمله المدعى عليه من اجل احتلال المحليين التجاريين ومن حيث المقال الإضافي

المتعلق بإدخال الغير في الدعوى ان السيد عبد الله (أ.) هو مالك العقار له محلين تجاريين اسفل العقار هو من يقوم بكرائهما للغير وان هذه الدعوى من شأنها ان تضر بمصالحه وان من مصلحتهم إدخاله في الدعوى ليكون الحكم مشتركا بينهم , ملتسمين الاستجابة لمقال الإدخال وبخصوص الموضوع رد الدفع المثارة والحكم وفق ما جاء في مقالهم الافتتاحي واحتياطيا اجراء بحث , وارفقوا مذكرتهم بصورة لشهادة ملكية .

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعنون بواسطة نائبيهم وجاء في أسباب استئنافتهم من حيث رفض افراغ المحل [العنوان] مكرر ان الحكم الابتدائي جاء مجانا للصواب في شقه القاضي برفض طلبهم بإفراغ المحل الكائن بحي [العنوان] مكرر بدعوى توفر المدعى عليه على سند يتمثل في عقد الكراء وشهادة اللفيف العدلي الموجودتين بالملف , موضحين انه سبق للسيد رشيد (أ.) ان ادلى بما يفيد وجود علاقة كرائية تربطه بمالك هذا المحل وبإشهاد من هذا الأخير بكونه لم يكرى هذا المحل لاحد غيره وانه يكفي الرجوع الى عقد الكراء المدلى به لملاحظة ان طلبهم مؤسس ويتعين الاستجابة له خصوصا , و ان رفض المحكمة لطلب الافراغ بجانب للصواب طالما انهم اثبتوا انهم يكترون المحل التجاري منذ سنة 2011 بموجب عقد مكتوب مع مالك العقار, وانهم استصدروا في ذلك رخصة لمزاولة النشاط التجاري المتعلق بهم بتاريخ 05/10/2011 وتشمل المحلين التجاريين معا , و ان ما يؤكد ذلك التصريح المصادق عليه في ابانه من طرفهم والذي يشير الى مساحة العقار والبالغ قدرها 60 متر مربع وفق الثابت من شهادة الملكية , و انه من خلال هذه المعطيات يتضح انهم من يستغلوا المحلين التجاريين معا وان المستأنف عليه في غفلة منهم كما سبق الذكر احتل المحلين بدون سند قانوني متين واستغل التدليس والزور من اجل النصب على مالك العقار والده , و من حيث مقال الادخاله سبق لهم ان التمسوا خلال المرحلة الابتدائية ادخال السيد عبد الله (أ.) في الدعوى باعتباره مالك المحلين موضوع النزاع وطرفا في العلاقة الكرائية باعتباره مكريا لهما , و ان ما ذهب اليه الحكم الابتدائي من عدم قبول طلب ادخال الغير في الدعوى المرفوع من قبلهم بعلته عدم توجيههم لأي مطالب في مواجهة المطلوب إدخاله في الدعوى قد جانب الصواب بالنظر للمركز القانوني للمراد إدخاله باعتباره طرفا في العلاقة الكرائية موضوع النزاع , ان ادخال المطلوب في الدعوى و السماح له بتقديم مستنداته والاستماع لتصريحاته له ان يبين الحقيقة التي يحاول المستأنف عليه اخفاءها والتي تتمثل في كونه غريبا عن المحل الذي يحتله ولا تربطه أية علاقة كرائية بصاحب المحل الذي يكرهه ولا بالسيد رشيد (أ.) الذي يكره هذا المحل. و ان طلب الادخال هذا من شأنه تعزيز دفعهم المتعلق بزورية عقد الكراء المدلى به من طرف المستأنف عليه و المتعلق بالمحل الكائن بحي [العنوان] مكرر , وانهم يؤكدون ان هذا العقد مزور ويطعون فيه بالزور الفرعي ان قام المستأنف عليه بتحرير هذا العقد بنفسه و استعمل طرقا تدليسية لدفع السيد عبد الله (أ.) ليقوعه مستغلا بذلك كونه امي لا يعلم القراءة ولا الكتابة ومستغلا ايضا لثقة هذا الأخير فيه باعتباره ابنا له , وقد عمد المستأنف عليه الى انشاء هذا العقد ودسه مع عقد كراء لشقة سكنية كان السيد عبد الله ينوي كرائها للسيدة فاطمة (أر.) ليقوم بعد ذلك بدفعه لتوقيعه موهما إياه بكونه يتعلق بعقد الكراء المبرم مع هذه السيدة , و انه لم يكن ليقوع هذا العقد لولا تدليس ابنه واستغلاله لثقته العمياء فيه بالنظر للمعطيات السابقة الذكر , و ان واقعة التدليس هذه واضحة من خلال كون العقدين مصححي الامضاء بنفس التاريخ كما هو بين من خلال الوثائق المدلى بها بالملف , وانه مع ثبوت كون العقد المدلى به من طرف المستأنف عليه مزورا فان شهادة اللفيف العدلي التي يحتج بها لا يمكن ان تثبت وجود العلاقة الكرائية التي يزعمها خصوصا في ظل ادلائهم بصورة لعقد كراء هذا المحل المحترم لكافة الشروط المتطلبة قانونا والمبرم بين كل من السيد عبد الله (أ.) والسيد رشيد (أ.), الشيء الذي يكون معه تواجد المستأنف عليه بهذا المحل واستغلاله إياه غير ذي أساس , وبخصوص المحل الكائن بحي [العنوان] فقد جاء الحكم الابتدائي صائبا فيما قضى به من افراغ المستأنف عليه هو او من يقوم مقامه او بإذنه منه بعدما تبين من خلال الوثائق المدلى بها من طرفهم وجود علاقة كرائية بينهم وبين المكري وعدم وجود أي علاقة تعاقدية بين احد الطرفين و المستأنف عليه مما يكون معه تواجده في هذا المحل مفتقدا للسند القانوني و موجبا لطرده منه , و من حيث طلب الزور الفرعي ان المستأنف عليه قد ادلى لتدعيم حججه بصورة من عقد كراء المصادق عليه بتاريخ 10/06/2021 وانهم يطعون في هذه الوثيقة بالزور الفرعي إذا ما أكد السيد ميلود (أ.) رغبته في استعمالها على اعتبار ان مالك العقار والذي هو اب المستأنف عليه لا يعترف بذلك العقد وانه يكرى لهم العقار قبل ذلك بعقد اخر و انه يتعين الاشهاد لهم بذلك والامر عند الاقتضاء بإجراء المسطرة المنصوص عليها في القانون وارفقوا مقالهم بنسخة حكم وصورة من عقد كراء ومن تصريح بمزاولة نشاط ومن شهادة ملكية .

وبناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح من خلالها أن الاستئناف الحالي لم يأت بأي جديد يمكن على ضوءه مناقشة القضية من جديد , ذلك أن الحكم الابتدائي جاء واضح و لا يقبل أي تأويل و معلل تعليل كاف ولم يخرق القانون , كما انه أجاب على كل الدفوع التي تمسك بها المستأنفون خلال المرحلة الابتدائية مما يتعين معه رده و تحميل رافعه الصائر , و من جهة أخرى فانه بدوره يتقدم باستئناف نفس الحكم عدد 10230 الصادر عن المحكمة التجارية للدار البيضاء بتاريخ 01/10/2024 في القضية عدد 2024/8205/4751 القاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع الحكم بإفراغ المدعى عليه هو و من يقوم مقامه او بإذنه من المحل الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء و برفض طلب افراغ المحل الكائن بحي [العنوان] مكرر وبتحميل المدعى عليه الصائر و برفض باقي الطلب, موضحا ان المشرع المغربي عندما فرض في العديد من فصول قانون المسطرة المدنية ضرورة تعليل المقررات القضائية من أحكام و أوامر وقرارات واتباع الإجراءات القانونية الضرورية قبل الفصل في القضية فإنه لم يقرر ذلك عبثا بل حرصا منه على الانسجام مع الشرطين الأساسيين المفروض توفرهما في كل تشريع إجرائي عادل وهما شرط المساواة بين المتقاضين و شرط كفالة حق الدفاع المخول للأطراف , وان الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به من افراغه من المحل التجاري الذي يكتريه الذي يحمل الرقم 33 إذ المحل 33 و 33 مكرر هو محل واحد له بايين , وان هذه الواقعة تثبتت شهادة الشهود والوثائق الادارية , وان المحكمة لم تتأكد من الوثائق قبل الفصل في القضية ولم تلجأ إلى أي إجراء من إجراءات التحقيق لتبني حكمها على اليقين بدل الظن وسأيرت المستأنفين في ادعاءاتهم على الرغم من اثبات ما يندفد هاته الادعاءات بواسطة مستندات , وان عدم الجواب على الدفوع الجوهرية وهي تلك التي إن صحت يكون لها تأثير على مسار القضية يشكل حالة من حالات انعدام التعليل الموجب لإلغاء الحكم المستأنف منها ثبوت كرائه للمحل التجاري بمقتضى عقد كراء ووثائق و مستندات ووثائق تثبت ان المحل المكترى للسيد ميلود (أ.) هو محل واحد له بايين اثنين وان ترقيمه برقمين لا يدل على انه محلين حتى في التصميم الهندسي للعقار, وان ما زعمه الطرف المستأنف أصليا بأن المكري الذي يبلغ من العمر 87 سنة سبق له أن أفرغه من المحل التجاري موضوع النزاع وأن الأمر يتعلق بمحلين لكل واحد منها عقد خاص به وليس بمحل واحد وأن والده أرجعه إلى نفس المحل هو ادعاء تفنده واثائق القضية وشهود الليف وعقد كراء المحل الذي بحوزته , وان البين من الصور الشمسية المدلى بها من طرف المستأنفين أنهم بطريقة غير سليمة وغير شرعية وقعوا مع والدهم الذي يبلغ من السن 87 سنة عقد كراء بتاريخ 10 يونيو 2024 وإشهاد يحاولون بمقتضى هاته الوثائق نفي العلاقة الكرائية بينه والمالك التي بدأت منذ شهر يونيو 2021 أي 4 سنوات لم تكن محل أي نزاع او طعن و أن العقد الأسبق هو الأسبق حقا وهو الذي يجب اعتباره عقدا صحيحا أما العقد الثاني على الرغم من ظروفه وتوقيعه و حقيقته التي لا يعلم عنها شيئا وهي بلا شك باطلة لما يعترها توقيع هذا العقد من عيوب الرضى هذا فضلا على ترتب حقوق تجارية على هذا المحل من سمعة تجارية وزبناء و عناصر مادية و معنوية ليس من السهل ادعاء ما ينفيها أو القول أن الامر يتعلق بمحلين , و انه ثبت لمحكمة البداية من خلال الوثائق التي عزز بها المكري نفسه دعواه وهي صورة شمسية لمحضر مفوض قضائي مرفق بنسخة من عقد كراء يشهد من خلاله إن علاقته بالمحل هي علاقة كرائية منذ سنة 2021 , و أن له عقد كراء مصحح الإمضاء تحت عدد 2632 بتاريخ 01/06/2021 موقع بين السيد عبد الله (أ.) و ميلود (أ.) وهو عقد كامل الأركان يؤكد الليف العدلي المنجز من قبله الذي يشهد من خلاله 12 شاهدا وعدلان ان المحل موضوع النزاع كان على حالته وبمواصفاته ورقمه , و أن تواجد السيد ميلود (أ.) به هو تواجد قانوني و ان شهادتهم نابعة من شدة الاتصال و المعاشرة و الجوار بالمحل وأصحابه وهو محل واحد و ليس محلان يكتمريه على هذه الصفة منذ سنة 2021 , و انه ادلى بنسخة حكم و محضر تنفيذ افراغ المحل التجاري الذي اكتراه مباشرة بعد افراغ المستأنفين اصليا له حكم عدد 6914 الصادر عن المحكمة التجارية بتاريخ 07/12/2020 في القضية عدد 2020/8219/6997 والقاضي بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل التجاري موضوع الدعوى ومحضر تنفيذ الإفراغ من طرف مأمور الإجراءات بالمحكمة التجارية ونسخة من إنذار مبلغ من طرف المالك للمدعي ومحضر تسليم مفاتيح المحل للمالك ملف تنفيذ الإفراغ عدد 2021/8512/594 , وانه يجب ان يطرح على المستأنفين السؤال التالي لماذا انتظروا مرور أربع سنوات ليتقدموا بدعوى قضائية في مواجهته بالإفراغ وهم يعلمون علم اليقين أن المحل اكتراه ويمارس به تجارته اللهم لغاية لا يعلمها إلا هم , وان محكمة أول درجة أساءت قراءة واثائق القضية ولم تفحصها بالشكل الجيد وأصدرت قرارا كان الغاية منه ارضاء طرفي النزاع بدل الفصل في النزاع بطريقة عادلة , وان غاية القاضي هو التطبيق العادل للقانون يعني أن القانون يجب أن يطبق بشكل متساو على الجميع بغض النظر عن باقي الاعتبارات كما يجب أن تكون القواعد والقوانين المطبقة على القضية واضحة ويسهل فهمها, ويجب أن تكون هناك اليات لضمان أن يتم تطبيقها بشكل عادل , وانه يكتري المحل التجاري الكائن حي [العنوان] وهو محل واحد له

بابين و ليس محلين , ملتصقا رد الاستئناف الأصلي و تحميل رافعه الصائروفي الاستئناف الفرعي بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من افراغه من المحل التجاري الذي يحمل الرقم 33 و بعد التصدي الحكم برفض الطلب و تأييده في الباقي.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفين بواسطة نائبيهم والذين اوضحوا ان المستأنف عليه زعم ان المحلين موضوعي النزاع هما عبارة عن محل واحد فقط له بابان و ان هذا الامر ثابت من خلال الوثائق الإدارية التي يزعم ادلائه بها و ان هذا الادعاء لا يجد ما يؤكده بالملف و لا يعدو ان يكون سوى محاولة يائسة لإيهام المحكمة خصوصا في ظل ادلائهم بمجموعة من الوثائق التي تثبت ذلك , و انه رغبة منهم في سد هذا النقاش فانهم يعززون هذه الوثائق بإنذارين مرسلين من طرف رئيس مقاطعة الفداء الأول يتعلق بالمحل الكائن حي [العنوان] البيضاء والثاني بالمحل الكائن في نفس العنوان رقم 33 مكرر الشيء الذي تبرز معه استقلالية هذين المحلين عن بعضهما البعض , و انه يكفي الرجوع الى اشهاد مالك العقار بخصوص عدم احقية المستأنف عليه في التواجد في المحلين موضوعي النزاع حيث سبق لهم ان وضخوا في مقالهم الاستئنافي ظروف توقيع عقد الكراء الذي يحتج به المستأنف عليه إضافة الى الليف العدلي الذي تمسك به لتبرير تواجده بالمحل , و من حيث زورية عقد الكراء المحتج به انه سبق لهم ان طعنوا بالزور الفرعي في هذا العقد مستنديين في ذلك على الظروف و الملابس التي تم توقيعه فيها والتي تبرز معها وبشكل لا لبس فيه زورته , وان هذا العقد موضوع شكاية عدد2024/3101/2520 , ان استغل المستأنف عليه ثقة ابيه مالك العقار كما استغل كونه اميا لا يعلم القراءة ولا الكتابة كي يدس له هذا العقد الذي وقعه ظانا انه كان بصدد توقيع عقد كراء لمحل سكني يتواجد بنفس البناية التي يتواجد بها العقار كما سبق لهم بيانه بمقالهم الاستئنافي , و ان مالك المحل ذي الترقيم 33 مكرر لم يكن ليوقع هذا العقد لولا تدليس واحتيال ابنه عليه كما هو ظاهر من خلال محضر المعاينة المجردة المعد من طرف المفوض القضائي محمد (أ). مما يكون معه هذا العقد باطلا و معه تواجد المستأنف عليه في العقار بدون أي سند, و من حيث اعترافات المستأنف عليه بأحقيتهم بمحلهم ان بخلاف ما صرح به المستأنف عليه فانهم يدلون بمحضر معاينة مباشرة مع مالك العقار ابيه يصرح فيه لأبيه بانه يسلمه محله ويتوسل اليه بان يمنحه وقتا لمدة شهرين من اجل افراغ المحل بمحض ارادته , وانه يكفي الاطلاع على محضر المفوض القضائي لمعرفة سوءنية المستأنف عليه في ما يدعيه وكذلك بالنظر الى الوثائق الداعمة , و بخصوص شهادة الليف العدلي المحتج بها من طرف المستأنف عليه انه لا أساس قانوني لها ولا واقعي خصوصا في ظل ادلائهم بصورة لعقد كراء بتاريخ سابق لشهادة الليف العدلي , و ان عقد الكراء المدلى به من طرفهم جاء محترما لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا لصحته الشيء الذي يكون تواجد المستأنف عليه بهذا المحل واستغلاله إياه غير ذي أساس , و في الاستئناف الفرعيانه سبق لهم ان اوضحوا ان المحلين مستقلين عن بعضهما البعض و ان العلاقة الكرائية التي تربطهم بصاحب المحل ثابتة من خلال الوثائق المدلى بها في الملف , وفي ظل عدم وجود أي علاقة تعاقدية بينهم والمستأنف عليه فان تواجد هذا الأخير بهذا المحل يفقر للسند القانوني مما يتوجب معه طرده منه, ملتصقين رد دفوع المستأنف عليه والحكم وفق ما جاء في مقالهم الاستئنافي وفي الاستئناف الفرعيبرفض الطلب.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى رد الطعن بالزور الفرعي والبت في النازلة وفق ما يقتضيه القانون .

وبناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/06/2025 حضر دفاع الطرفين والفي بالملف ملتصقا النيابة العامة فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 03/07/2025 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض كل من المستأنفين اصليا والمستأنف فرعيًا أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث انه وبالرجوع الى وثائق الملف تبين ان تواجد المستأنف فرعيًا بالمحل الكائن ب [العنوان] مكرر يستند الى عقد كراء محرر كتابة بين السيد عبد الله (أ). والمستأنف فرعيًا وهو العقد المصادق على صحة الامضاء به بتاريخ 10/06/2021 والذي لم يثبت انه قد تم فسخه رضاء او قضاء او الطعن فيه باي طعن جدي من طرف المكري الذي ليس بالملف ما يفيد انه اصبح فاقد الاهلية لاي سبب من أسباب نقصانها او انعدامها وبذلك فهو عقد يبقى منتجا لاثاره القانونية بين عاقديه اللذين لهما وحدهما الطعن فيه مادام ان اهليتهما

لا زالت قائمة لإبرام التصرفات وابطالها بطرق الطعن المقررة قانونا وبذلك يبقى الطعن بالزور الفرعي الذي بالإضافة الى انه غير صادر عن المكري بل عن الغير فانه جاء مؤسس على تدليس المستأنف فرعيا على المكري باعتباره ابنا له واستغلال ثقته اثناء التوقيع على العقد وهو طعن لم ينصب على انكار التوقيع او التزوير في مضمون الوثيقة وفق ما جاء في النصوص المنظمة لمسطرة الطعن بالزور الفرعي وان السبب المذكور يبقى مبررا لطلب ابطال عقد الكراء استنادا الى الفصل 52 من قانون المسطرة المدنية لتعييب الرضا وبالتالي لا يمكن اعتباره مبررا لسلوك مسطرة الزور الفرعي مما يتعين معه رد ما اثير بهذا الخصوص , ولأنه ومن جهة أخرى فان العقد المبرم بين المكري والمستأنف فرعيا بشأن المحل رقم 33 مكرر جاء لاحقا لواقعة افراغ احد المستأنفين اصليا المدعو رشيد استنادا الى حكم عدد 6914 الصادر بتاريخ 07/12/2020 في اطار ملف عدد 6997/8219/2020 وسابق للعقد المبرم بين هذا الأخير والمكري سنة 2024 , وطالما ان العقد المبرم مع المستأنف فرعيا خلال سنة 2021 لازال قائما فانه يبقى هو المعتبر قانونا للقول بان تواجده به هو تواجد قانوني , كما انه ومن جهة أخرى فان الثابت من عقد الكراء المبرم سنة 2011 مع كل من محمد (أ.) وإبراهيم (أ.) او عقد الكراء المبرم مع المستأنف فرعيا انه تم من خلالهما تحديد بدقة عنوان المحل موضوعهما بجعل الأول يتعلق بالمحل رقم 33 والثاني يتعلق بالمحل رقم 33 مكرر وهو الامر الذي يؤكد الانذارين الصادرين عن رئيس مقاطعة الفداء حيث ان احدهما وجه بشأن المحل رقم 33 والثاني بشأن المحل رقم 33 مكرر مما يتأكد معه ان الامر يتعلق بمحليين وليس بمحل واحد , وانه طالما تم تحديد المحل المكترى استنادا الى عقد محرر كتابة فانه لامجال للقول بالاستماع الى الشهود لان ما ثبت كتابة لا يجوز القول بخلافه الا بحجة كتابية من نفس الدرجة عملا بمقتضيات الفصل 444 من قانون الالتزامات والعقود , كما ان رخصة مزاولة النشاط المدلى بها من طرف المستأنفين اصليا انما تتعلق بالمحل رقم 33 , وطالما اثبت المستأنف فرعيا السند القانوني لتواجده بالمحل رقم 33 مكرر فان ما قضى به الحكم المستأنف جاء مصادفا للصواب ومعلل بشكل قانوني وسليم بما في ذلك ما قضى به من عدم قبول طلب الادخال طالما ان هذا الطلب وكما جاء في تعليق الحكم المستأنف عن صواب هو بمثابة ادعاء ضد هذا الغير ويجب ان يكون محدد الطلبات في مواجهة المدخل في الدعوى وهو الامر المنتفي في الطلب المقدم بهذا الشأن مما يجعله تحت طائلة عدم القبول وان المحكمة لم تكن ملزمة باجراء أي تحقيق بالنظر الى المعطيات أعلاه .

وحيث انه يتعين تبعا لذلك تاييد الحكم المستأنف ورد الاستئنافين الأصلي والفرعي لعدم ارتكازهما على أساس مع صرف النظر عن الطعن بالزور الفرعي للعلل أعلاه .

وحيث انه يتعين إبقاء صائر كل استئناف على رافعه .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي .

في الموضوع : بردهما وتاييد الحكم المستأنف مع إبقاء صائر كل استئناف على رافعه .