

**Droit de préférence du bailleur :
le délai de 30 jours pour
l'exercice du droit de reprise est
un délai franc et l'offre ne couvre
que les sommes notifiées (CA.
com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 59605	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6167
Date de décision 20241212	N° de dossier 2024/8205/5521	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Fonds de commerce, Commercial		Mots clés Offre de rachat, Notification de la cession, Montant de l'offre, Mandat de gestion, Loi 49-16, Droit de reprise, Droit de préférence du bailleur, Délai franc, Délai de 30 jours, Cession de fonds de commerce, Calcul du délai, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant l'exercice du droit de préemption du bailleur sur un local commercial, la cour d'appel de commerce examine les conditions de mise en œuvre de ce droit au visa de la loi 49-16. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande des bailleurs indivis en validation de leurs offres réelles et rejeté la demande reconventionnelle du cessionnaire du fonds de commerce en paiement des améliorations.

L'appelant contestait la qualité à agir du mandataire des bailleurs, la tardiveté de l'exercice du droit de préemption et l'insuffisance de l'offre de reprise. La cour écarte le moyen tiré du défaut de qualité, retenant qu'un contrat de gestion signé par les propriétaires de plus des trois quarts des droits indivis habilitait le mandataire à engager les procédures judiciaires.

Elle juge ensuite, en application des articles 34 et 36 de la loi 49-16, que le délai de préemption de trente jours est un délai complet qui ne court qu'à compter de la notification formelle de la cession par commissaire de justice, à l'exclusion de toute information verbale. La cour retient enfin que l'obligation du bailleur se limite au remboursement des sommes expressément mentionnées dans l'acte de cession qui lui a été notifié, le cessionnaire ne pouvant exiger le paiement d'améliorations non portées à sa connaissance lors de cette notification.

Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناءً على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبيها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 28/10/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم التمهيدي القاضي بإجراء بحث والحكم القطعي رقم 12944 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/12/2023 في الملف عدد 10750/205/2022 والذي قضى في الشكل بعدم قبول الطلب المضاد و بقبول الطلب الأصلي وفي الموضوع بالمصادقة على العروض العينية المودعة بصندوق هذه المحكمة من قبل المدعية وكالة ا.ل. الفائزة شركة ب. في شخص ممثلها القانوني بتاريخ 04/11/2022 ضمن الحساب رقم 23070 وصل رقم 40212322004976 مقابل استحقاقها نيابة عن ورثة عبد الكريم (ب.) المحل التجاري الكائن ب 214 شارع المقاومة الدار البيضاء مع تحميل المدعى عليها الصائر ورفض باقي الطلبات .

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف .

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

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السادة ورثة عبد الكريم (ب.) تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 08/12/2022 عرضوا من خلاله أنهم يملكون المحل التجاري الكائن ب 214 شارع المقاومة الدار البيضاء وأن السيد الحسين (أ.) يكتري منهم المحل المذكور ويستغل فيه الأصل التجاري المسجل تحت عدد 261694 حسب عقد البيع وشهادة السجل التجاري المرفقين ، وان المكتري قام بتفويت الأصل التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية للمدعى عليها بمقتضى عقد البيع المصحح الامضاء بتاريخ 05/07/2021 بثمن قدره 800.000.00 درهم ، وأن المشتري المذكورة بادرت الى اشعارهم بواسطة الوكالة العقارية أ. بصفتها النائبة عنهم والمكلفة بتسيير عقاراتهم، بالتفويت المذكور برسالة توصلت بها بتاريخ 04/10/2022 وأرفقتها بصورة من قانونها الأساسي، وصورة من عقد البيع، وصورة من النموذج "ج" من السجل التجاري، وأنه بمجرد توصلهم بالإشعار المذكور، قاموا بإشعار المشتري والمكتري برغبتهم في استرجاع المحل المبيع بواسطة الإشعار المبلغ بتاريخ 24/10/2022 وبتاريخ 23/10/2022 للبائع من طرف وكيلتهم الوكالة العقارية أ.، معبرين من خلاله عن استعدادهم لأداء ثمن الشراء والمصاريف الظاهرة في محاولة منهم لإيجاد حل حبي مع المشتري إلا أنها لم تعر لذلك أي اهتمام، وبقي الإشعار المذكور بدون جواب ، وأنه تأكيدا على رغبتهم واستعدادهم في ممارسة لحق أفضلية استرجاع المحل التجاري المفوت للمشتري بادروا الى استصدار أمر قضائيا بتاريخ 31/10/2022 تحت عدد 32787 قضى بتعيين أحد المفوضين القضائيين قصد الانتقال الى المدعى عليها الكائن مقرها برقم 12 زنقة أكسياس شارع يعقوب المنصور الدار البيضاء، واحتياطيا بالعنوان الكائن برقم 214 شارع المقاومة الدار البيضاء واحتياطيا بعنوان الممثلة القانونية للشركة شارع عبد اللطيف بن قدور إقامة بيلا الطابق 6 الشقة 12 حي راسين الدار البيضاء من أجل عرض مبلغ 850.000.00 درهم الذي يمثل ثمن شراء الأصل التجاري المبيع والمصاريف الظاهرة

عليها عرضا عينيا حقيقيا ، وأن المفوض القضائي فريد مرجان تسلم منهم عن طريق وكيلهم العقاري بتاريخ 03/04/2022 شيكا بنكيا مسحوبا على البنك المغربي للتجارة الخارجية لإفريقيا وكالة محمد الخامس يحمل رقم 4508811 ومضمون الأداء باسم المشتري الشركة المدعى عليها قصد عرضه عليها، وانتقل الى عنوان الشركة الكائن برقم 12 زنقة أكسياس الدار البيضاء فوجد العمارة رقم 12 مغلقة منذ مدة حسب افادة الجيران وأنجز محضرا اخباريا بذلك بتاريخ 20/10/2022 ، وكما انتقل بتاريخ 03/11/2022 الى عنوانها الكائن برقم 214 شارع المقاومة الدار البيضاء مرتين فوجد مستخدم الشركة المسمى لحسن (ر.) وسلم له إشعارا بالمبلغ المعروضة بعدما وقع على نسخة من أجل حضور ممثلة الشركة الى مكتبه يوم 04/11/2022 قصد تسلم المبالغ المعروضة على الشركة الا انها لم تستجب ولم تحضر، مما يعتبر رفضا للعرض العيني ، وانه وبعد رفض العرض العيني من طرف الشركة المشتري للأصل التجاري تم إيداع ما قدره 850.000 00 درهم الذي يمثل قيمة الثمن والمصاريف الظاهرة بصندوق المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 04/11/2022 بواسطة الشيك البنكي رقم 4508813 المسحوب على البنك المغربي للتجارة الخارجية لأفريقيا مضمون الأداء باسم رئيس مصلحة كتابة الضبط بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء الملف عدد 2022/8103/32787 لفائدة المدعى عليها شركة ب. وتجدون رفقة هذا المقال نسخة من الأمر عدد 32787 بتاريخ 31/10/2022 القاضي بعرض المبلغ وإيداعه عند الاقتضاء ونسخة من محضر رفض العرض العيني المنجز من طرف المفوض القضائي فريد مرجان بتاريخ 04/11/2022 ، وأنه بمقتضى المادة 25 من قانون 49/16 المتعلق بالبراءة التجاري، يمكن للمكري أن يمارس حق الأفضلية وذلك باسترجاع المحل المكترى مقابل عرضه لمجموع المبالغ المدفوعة من طرف المشتري أو ايداعه لها، عند الاقتضاء وذلك داخل أجل ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه والثابت من وثائق الملف أنهم قاموا بعرض مبلغ الثمن وقيمة المصاريف الظاهرة وايداعها بصندوق المحكمة التجارية داخل أجل القانوني، مما يكونون معه محقين في طلب استحقاقهم للمحل التجاري الكائن ب 214 شارع المقاومة الدار البيضاء المسجل بالسجل التجاري تحت عدد 261694 حسب عقد البيع وشهادة السجل التجاري المدلى بهما في الملف ، ملتصقين بالحكم بالمصادقة على العروض العينية والاياداع الذي تم لفائدة المدعى عليها وباستحقاق المدعين للمحل التجاري المكترى الكائن ب 214 شارع المقاومة الدار البيضاء المفوت لها بمقتضى عقد البيع موضوع الأصل التجاري المسجل بالسجل التجاري تحت رقم 261694 مع حفظ حقهم في المطالبة بالتعويض عن الحرمان من الاستغلال من جراء التأخير التعسفي ابتداء من 24/10/2022 وتحميل المدعى عليها الصائر.

وبجلسة 29/12/2023 ادلى نائب المدعين برسالة ووثائق ارفقها بنسخة من عقد البيع صورة من النظام الأساسي للمدعى عليها وطلب تبليغ رسالة إخبارية وصورة من النموذج ج واشعار مع محضر تبليغ ورسالة جوبية ومحاضر إخبارية وصور شيكات ووصل إيداع وشهادة الملكية وعقد تسيير .

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المطلوب الحكم بحضوره بواسطة نائبه بجلسة 19/01/2023 جاء فيها انعقد العقد البيع بينه وبين المدعى عليها مؤسس على اساس سليم و مشتمل كامل الشروط القانونية في حق تفويته للشركة المذكورة المحل التجاري مع الاصل التجاري المسجل تحت عدد 261694، وان بيع الاصل التجاري عدد 261694 تم بتاريخ 5/7/2021 وانه قام بجميع اجراءات النشر والاشهار في جريدة الاعلانات القضائية والقانونية والادارية بعد دين الاول بتاريخ 9/09/2021 الصفحة الاخيرة والثاني بنفس الجريدة بتاريخ 23/09/2021 والثالث بالنشر في الجريدة الرسمية عدد 5685 بتاريخ 13/10/2021 صفحة 20324 وانه انصرم عليها اجل التعرض المحدد دون المحدد دون اي تعرضات وانه تطبيقا للمادة 87 من التجارة حصل على شهادة من رئيس كتابة ضبط لدى المحكمة التجارية تؤكد انتقال لأصل التجاري وإشهاره تمت وفق القانون المنظم اضافة الى علم المدعين بهذا البيع دون ان يمارسوا حقهم في حق الافضلية علمهم بالتفويت المحل التجاري وبيعه، وان علاقة البيع وتفويت لأصل التجاري تمت بمقتضى سلك المساطر القانونية التي تروم لحفظ حقوق جميع الأطراف، ملتصقة بالحكم برفض الطلب وابقاء الصائر على رافعه.

وبناء على مذكرة في الشكل المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 23/02/2023 جاء فيها ان الدعوى قدمت من طرف مالكي العقار المذكور أعلاه لكن بالرجوع الى المقال ومقارنته بشهادة الملكية يتضح ان المسمى أسامة (ب.) و سليمة (ب.) لا يملكان اية حقوق بالرسم العقاري المذكور وتم اقحام اسميهما دون سند وكذلك ان المقال لم يتضمن عنوانها الصحيح كما هو وارد بالسجل التجاري فيكون المقال لهذا السبب غير مقبول شكلا، وان من اجرى العرض العيني والإيداع وتوجيه الإشعار هي وكالة أ. التي لا

صفة لها في ذلك لأنها لا تملك أصلا في العقار وليست مأدونة اننا خاصا للقيام بذلك وان ما ادلت به من وكالة تخص اربع مالكات وهن اسية (ب.) وايمنة (ب.) وليلى (ب.) ودنيا (ب.) ورجاء (ب.) ، وان وكالة التسيير تجمع بين شركة أ.ل. واربع مالكات لا يملكن النصاب القانوني هذا فضلا ان العقد المذكور لا يتعلق بالعقار او الأصل التجاري موضوع الدعوى بل انه ليس من بينها، وان المدعين يطالبون باستحقاق محل تجاري وليس ممارسة حق الأفضلية التي تتم على الأصل التجاري وليس المحل التجاري الذي لا يعدو ان يكون الوعاء الذي يستغل فيه وبذلك فمقال المدعين جاء مبهما وغير دقيق، ملتزمة شكلا الحكم بعدم قبول الطلب وحفظ حقها للتعقيب في حالة اصلاح المسطرة.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 23/03/2023 جاء فيها ان العقار ذي الرسم العقاري عدد 9022 /س الكائن بشوارع المقاومة بالدار البيضاء والذي يوجد به المحل التجاري موضوع الدعوى وهو في ملك ورثة عبد الكريم (ب.) وعددهم 16 مالكا حسب شهادة الملكية المؤرخة في 27/12/2022 بما فيهم أسامة (ب.) وسليمة (ب.) وتقدموا بالدعوى بواسطة محاميهم وليس بواسطة الوكالة المكلفة بتسيير عقارهم وبخصوص عنوان المدعى عليها فالتاب ان المقال تضمن عنوانها بالسجل التجاري وبمقد البيع وهو الرقم 12 زنقة أكسياس شارع يعقوب المنصور الدار البيضاء وان هذا العنوان عبارة عن عمارة مغلقة وكان على المدعى عليها تحيين بيانها المتعلقة به فضلا على انها توصلت وكلفت محاميا للجواب عنها وأكدت المدعية من خلالها هذه المذكرة باقى ادعاءاتها السابقة الواردة بمقالها الافتتاحي والتمست الحكم وفقه .

وبناء على مذكرة في الشكل المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 30/03/2023 جاء فيها انها تتمسك بمذكرة الدفع الشكلية المدلى بها خلال الجلسة السابقة وتضيف ما يلي: دفعت المدعية بأن الرسم العقاري عدد 9022/س مملوك على الشيعاء بين ورثة المرحوم عبد الكريم (ب.) وأن وكالة أ. مكلفة من طرفهم جميعا بتسيير العقار وتديره والقيام كذلك بالمتابعات غير أن عقد التسيير الذي يربط بين الوكالة المذكورة والورثة لا يتعلق بتسيير الرسم العقاري عدد 9022/س هذا فضلا على أنه لا يخص جميع المالكين على الشيعاء وإنما فقط السيدات أسية (ب.) وأمنة (ب.) وليلى (ب.) ودنيا (ب.) ورجاء (ب.) ، وبالتالي فإن الإشعار باستعمال حق الأفضلية هو باطل من الأساس لأنه صدر عن وكالة لا صفة لها في تمثيل الورثة باستثناء المذكورات أعلاه لأن المشرع أعطى هذه المكنة للمكري من خلال الفقرة الأخيرة من المادة 25 من القانون 49-16 والتي يخلفه فيها حالة وفاته جميع خلفه العام وليس البعض منهم لأن العلاقة الكرائية لا تنتهي بالوفاة ولا تجزئ بين الورثة كما في الملف الحالي وإنما تباشر جميع المساطر المتعلقة بالمحل المكترى منهم جميعا ككتلة واحدة، وإن جميع الإجراءات التي بوشرت بمناسبة هذا الملف كانت تتم من طرف وكالة أ. التي تمثل الورثة ولا تتعلق بتسيير العقار الذي يستغل فيه الأصل التجاري، وتكون بذلك قد تمت من طرف وكالة لا صفة لها في القيام بما قامت به من إجراءات في هذا الملف ، ملتزمة الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا وتحميل رافعتها الصائر.

وبجلسة 13/04/2023 ادلى نائب المدعى عليها بمذكرة تعقيب جاء فيها ان عقد التسيير المدلى به يتعلق بمنح شركة أ. سلطات تسيير مجموعة عقارات المدعين واستيفاء الوجيبة الكرائية وأداء الفواتير دون المطالبة بحقوق جديدة او ممارسة المسطرة المطالبة لها أمام القضاء وان عقد التسيير وبمقارنته بشهادة الملكية يتضح ان المسميان عمر (ب.) وإسماعيل (ب.) لا يملكان اية حقوق بالرسم العقاري عدد 9022/س وتم اقحام اسميهما دون سند وان عقد التسيير لا يمثل جميع المالكين وان الوكالة لا تمثل جميع المالكين وان جميع الإجراءات التي بوشرت قبل التقدم مقدمة من شركة لا صفة لها في ذلك ودون ان تحصل على توكيل خاص من جميع الورثة .ملتزمة التصريح بعدم قبول الدعوى .

وبناء على الحكم رقم 839 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 18/05/2023 القاضي بإجراء بحث المدون بمحضر الجلسة .

وبناء على مذكرة تعقيبية بعد البحث المدلى بها من طرف المدعين بواسطة نائبهم بجلسة 15/11/2023 جاء فيها أن المحكمة سعيا منها للوقوف على أصل موضوع النزاع أمرت بإجراء جلسة انعقدت بتاريخ 01/11/2023 ، وأنه بالرجوع لمحضر الجلسة ولما راج أمام المحكمة يتبين أن موضوع الدعوى هو ممارسة حق الأفضلية من طرف المدعين لاسترجاع محلهم عملا بمقتضيات المادة 25 من قانون 16/49 ، وأنه بالرجوع لمحضر جلسة البحث أن المدعين عبروا عن رغبتهم في ممارسة حقهم في الأفضلية والاستفادة من المحل بصفة

شخصية، وأنهم يعترضون عن هذا التفويت ، وأنه بالاضطلاع على رسالة الاخبار بالتفويت المبلغة من طرف المفوض القضائي فريد مرجان أنه تم تبليغهم بهذا التفويت بتاريخ 04/10/2022 وأنهم استصدروا أمرا صادرا عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 31/10/2022 قصد عرض مبلغ شراء الأصل التجاري، وإذا ما تعذر عليهم ذلك الاذن لهم بإيداع المبالغ بصندوق المحكمة وأنه بعد أن تعذر عليهم عرض المبالغ على المدعى عليها قاموا بإيداعها بصندوق المحكمة بتاريخ 04/11/2022 وأنه عملا بمقتضيات المادة 25 من قانون 19/46 فإنه لا يمكن مواجهة التفويت إلا اعتبارا من تاريخ تبليغه اليه، وهذا ما استقر عليه العمل القضائي لمحكمة النقض في العديد من القرارات وأنه فيما يخص الوكالة العقارية أ. ، فبالرجوع لعقد التسيير المبرم بينها وبينهم سينتبهن أن العقد المذكور ينص على حق الوكالة في ممارسة جميع الإجراءات بما فيها المساطر القضائية نيابة عنهم :

Procéder à l'encaissement des exigibles loyers antérieurement ou à échoir, d'établir toutes quittances et décharges, donner congé à défaut de paiement ou en cas difficulté quelconque, exercer toutes poursuites.

وهو ما أكدته السيدة أسية (ب.) أمام المحكمة ، ملتتمسين رد جميع دفعوات المدعى عليها لعدم ارتكازها على أساس قانوني والحكم وفق المقال الافتتاحي.

وبناء على مذكرة بعد البحث مع طلب مضاد المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها بجلسة 15/11/2023 جاء فيها أنه سبق لها ان عابت على مقال المدعين من أجل استرجاع الأصل التجاري لاستغلاله بشكل شخصي في اطار المادة 25 من القانون 49-16 لانه غير مقبول شكلا ذلك أن العقار ذو الرسم عدد 9022 س المؤسس به الأصل التجاري تعود ملكيته ل 16 مالكا على الشيع وأن ممارسة دعوى المادة 25 من القانون 49-16 هي من اعمال الإدارة التي تتطلب نسبة تملك تصل الى 175 أي أن جميع الإجراءات يجب ان تتم من المالكين للنسبة أعلاه انطلاقا من تبليغ رسالة الرغبة في الاسترجاع الى القيام بالإيداع ، كما وجه إشعار بممارسة حق الأفضلية في إسم وكالة تدعى أ.ل. في شخص ممثلها السيد محمد (أ.) الذي باشر شخصيا مسطرة العرض العيني والإيداع وأدلووا بمجموعة من الوثائق ليس من بينها تقديم الطلب باسم المالكين وليس من بينها وكالة خاصة من المالكين للعقار ولنسبة 75%فتكون المسطرة من أساسها وجهت من غير دي صفة ومصالحة ويكون مصيرها عدم القبول خاصة انه خلال جلسة البحث لم يستطع ممثل الوكالة اثبات وجود التوكيل ومن طرف المالكين لنسبة 75% من العقار، وأن الدعوى قدمت من طرف مالكي العقار المذكور أعلاه لكن بالرجوع إلى المقال ومقارنته بشهادة الملكية يتضح أن المسمى أسامة (ب.) وسليمة (ب.) لا يملكان أية حقوق بالرسم العقاري المذكور وتم إقحام اسميهما دون سند وكذلك أن المقال لم يتضمن العنوان الصحيح لها كما هو وارد بالسجل التجاري فيكون المقال لهذا السبب غير مقبول شكلا ، وأن من أجرى العرض العيني والإيداع وتوجيه الإشعار هي وكالة أ. التي لا صفة لها في ذلك لأنها لا تملك أصلا في العقار وليست مادونة إننا خاصا للقيام بذلك وأن ما أدلت به من وكالة تخص أربع مالكات وهن أسية (ب.) وأيمنة (ب.) وليلي (ب.) و دنيا (ب.) و رجاء (ب.) الحقوق مشاعة بينهن تقل عن نسبة 10 بالمئة واللاتي أنجزن توكيلا للوكالة للقيام بأعمال تدبير عن طريق الكراء مجموعة من الرسوم العقارية والتي ليس من بينها الرسم العقاري المدلى بشهادة ملكية تخصه فتكون الإجراءات السابقة للدعوى الحالية مختلة لانعدام صفة مقدمها وأن وكالة التسيير تجمع بين شركة أ.ل. وأربع مالكات لا يملكن النصاب القانوني هذا فضلا أن العقد المذكور لا يتعلق بالعقار أو الأصل التجاري موضوع الدعوى بل أنه ليس من بينها وأن المدعين يطالبون باستحقاق محل تجاري وليس ممارسة حق الأفضلية التي تتم على الأصل التجاري وليس المحل التجاري الذي لا يعدو أن يكون الوعاء الذي يستغل فيه وبذلك فمقال المدعين جاء مبهما وغير دقيق مما يتعين معه التصريح بعدم قبوله شكلا كما أن متمسك بالدفعو الشكلية أعلاه وانها احتياطيا تثير ما يلي أن الثابت من وثائق الملف ان الاشعار بانتقال ملكية الأصل التجاري لها كان عن طريق الملك السابق له والذي أكد للمحكمة انه بمجرد البيع اشعر الوكالة والتي لم تنازع في ذلك وانها تبعا لذلك لم تمارس الدعوى داخل الأجل المحدد في 30 يوما من تاريخ تبليغه وان 30 يوما هي اجل خاص يحسب اوله واخره وما دامت بلغت المدعيين في 04/10/2022 ومادام شهر أكتوبر به 31 يوما فان اخر اجل لايداع المبلغ وتقديم الدعوى هو 03/11/2022 لكن المدعية اودعت المبلغ ناقصا وخرج الاجل ونفس الأمر بالنسبة لمقال الدعوى الذي تم تقديمه بتاريخ 08/12/2022 وتبعا لذلك تكون الدعوى واقعة خارج الاجل ومعرضة لعدم القبول وان المدعين ملزمين بعرض وايداع ثمن الشراء وما انفق على المحل من تحسينات وازافات والتي تجاوزت 1300000 درهم كما ان المحل به سلعة من

المشروبات الكحولية بقيمة 211600 درهم كما يتجلى من الفاتورتين وحول الطلب المضاد فإنها قد انفقت في سبيل اصلاح المحل وجعله قابلا للاستعمال وفق ما أعد له المبالغ أعلاه ومن حقها الرجوع على المدعين من اجل التعويض وانها قبل ذلك تطالب بتعويض مسبق قدره 100000 درهم مع اجراء خبرة لتحديد قيمة التحسينات وقيمة السلعة التي لا يمكن أن تباع خارج المحل مع الصائر، ملتزمة الاشهاد لها بمذكرتها بعد البحث وطلبها المضاد وعدم قبول الطلب شكلا للاخلالات الخاصة بالصفة والمصلحة وشروط المادة من ق ل ع شكلا وموضوعا رفضه لكون الغاية منه هو إعادة الكراء بسعر أعلى وحول الطلب المضاد قبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم لها بتعويض مسبق قدره 100000 درهم عما اضافته للمحل من تحسينات مع اجراء خبرة لتحديد قيمتها وقيمة السلع مع حفظ حق لتقديم طلباتها النهائية على ضوء نتيجة الخبرة مع الصائر ، وأرفقت المذكرة بفاتورتين .

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة وجاء في أسباب استئنافها أن المحكمة الابتدائية عللت ما ذهبت اليه من رد دفوعها في الشكل والموضوع وكذا عدم الاستجابة للطلب المضاد وفق ما جاء في منطوق وحيثيات الحكم والتي اتسمت بانعدام التعليل ذلك أنه سبق لها ان عابت على مقال المدعين من أجل استرجاع الأصل التجاري لاستغلاله بشكل شخصي في اطار المادة 25 من القانون 49-16 بأنه غير مقبول شكلا ذلك أن العقار ذو الرسم عدد 9022/س المؤسس به الأصل التجاري تعود ملكيته 16 مالكا على الشيعاء ، وان ممارسة دعوى المادة 25 من القانون 49-16 هي من اعمال الإدارة التي تتطلب نسبة تملك تصل الى 75% أي أن جميع الإجراءات يجب القيام بالايدياع وان تتم من المالكين للنسبة أعلاه انطلاقا من تبليغ رسالة الرغبة في الاسترجاع الى القيام بالإيداع ووجه إشعار بممارسة حق الأفضلية في اسم وكالة تدعى أ.ل. في شخص ممثلها السيد محمد (أ.) الذي باشر مسطر العرض العيني والإيداع وادلوا بمجموعة من الوثائق ليس من بينها تقديم الطلب باسم المالكين وليس من بينها وكالة خاصة من المالكين للعقار ولنسبة 75 % فتكون المسطرة من أساسها وجهت من غير دي صفة ومصلحة ويكون مصيرها عدم القبول خاصة انه خلال جلسة البحث لم يستطع ممثل الوكالة إثبات وجود التوكيل ومن طرف المالكين لنسبة 75 % من العقار لكن المحكمة لم تجب عن الدفع ولم تبين من اين استفتت كون المالكين وكلوا عنهم الوكالة وكون وكالة قبض الكراء تشمل ممارسة حق الأفضلية وتمسكت بأن الدعوى قدمت من طرف مالكي العقار المذكور اعلاه لكن بالرجوع إلى المقال ومقارنته بشهادة الملكية يتضح أن المسمى أسامة (ب.) وسليمة (ب.) لا يملكان أية حقوق بالرسم العقاري المذكور وتم إقحام اسميهما دون سند كما أن المقال لم يتضمن العنوان الصحيح لها كما هو وارد بالسجل التجاري فيكون المقال لهذا السبب غير مقبول شكلا لكن المحكمة لم تجب كما تمسكت بان من أجرى العرض العيني والإيداع وتوجيه الإشعار هي وكالة أ. التي لا صفة لها في ذلك لأنها لا تملك أصلا في العقار وليست مادونة إنزا خاصا للقيام بذلك وأن ما أدلت به من وكالة تخص أربع مالكات وهن أسية (ب.) وأمينة (ب.) وليلي (ب.) و دنيا (ب.) ورجاء (ب.) الحقوق مشاعة بينهن تقل عن نسبة 10 بالمائة واللاتي أنجزن توكيلا للوكالة للقيام بأعمال تدبير عن طريق الكراء مجموعة من الرسوم العقارية والتي ليس من بينها الرسم العقاري المدلى بشهادة ملكية تخصه وهو المتواجد به الأصل التجاري فتكون الإجراءات السابقة للدعوى الحالية مختلفة لانعدام صفة مقدمها لكن المحكمة لم تجب عنها وتمسكت بأن وكالة التسيير تجمع بين شركة أ.ل. وأربع مالكات لا يملكن النصاب القانوني هذا فضلا أن العقد المذكور لا يتعلق بالعقار أو الأصل التجاري موضوع الدعوى بل أنه ليس من بينها كما تمسكت بكون المستأنف عليهم يطالبون باستحقاق محل تجاري وليس ممارسة حق الأفضلية التي تتم على الأصل التجاري وليس المحل التجاري الذي لا يعدو أن يكون الوعاء الذي يستغل فيه وبذلك كان مقال المستأنف عليهم مبهما وغير دقيق مما كان يستوجب معه التصريح بعدم قبوله شكلا لكن المحكمة كان لها رأي مخالف للقانون ويكون الحكم تبعا لذلك معارض للالغاء وتمسكت من حيث الموضوع أن الثابت من وثائق الملف ان الاشعار بانتقال ملكية الأصل التجاري لها كان عن طريق المالك السابق له والذي أكد أنه بمجرد البيع اشعر الوكالة والتي لم تنازع في ذلك وانها تبعا لذلك لم تمارس الدعوى داخل الأجل المحدد في 30 يوما من تاريخ تبليغه ، وأن 30 يوما هو اجل خاص يحسب أوله واخره وما دامت بلغت المدعيين في 04/10/2022 ومادام شهر أكتوبر به 31 يوما فان اخر اجل الايداع المبلغ وتقديم الدعوى هو 03/11/2022 لكن المدعية أودعت المبلغ القصدة وخارج الأجل ونفس الأمر بالنسبة لمقال الدعوى الذي تم تقديمه بتاريخ 08/12/2022 والتمست من المحكمة تبعا لذلك التصريح بكون الدعوى واقعة خارج الاجل ومعرضة لعدم القبول وتمسكت بكون المستأنف عليهم ملزمون بعرض وإيداع ثمن الشراء وما اتفق على المحل من تحسينات وازافات والتي تجاوزت 1300000 درهم كما ان المحل به سلعة من المشروبات الكحولية بقيمة 211600 درهم وادلت بفاتورتين كانتا موضوع طلب مضاد والذي لم ينازع فيه المستأنف عليهم لكن

المحكمة ردت بتعليق فاسدوان الطلب المضاد جاء وفق الشكل القانوني وان اشعار المستأنف عليهم بعقد البيع لا يفيد تنازلها عن التحسينات التي تبقى حقا لها مقابل الاثبات وان تعليق المحكمة برفض الطلب المضاد انه سبقه ملتمس تعويض مسبق مع الطلب باجراء خبرة انه لا يستقيم مع أنها كان عليها على الأقل ان تقضي بالمبلغ المطلوب وهو 100000 درهم وأن الجاري به العمل القضائي في مثل هذه القضايا أن المحكمة لا تسلم بالفواتير المدلى بها لانها تعتقد انها من صنعها وان طلب الخبرة لم يأت من باب صنع الحجة بل أنها أدت بالحجة وهي فاتورتين مستوفيتين للشروط الشكلية والموضوعية وانهما تتبئان كونها انفقت في سبيل اصلاح المحل وجعله قابلا للاستعمال وفق ما أعد له المبالغ أعلاه ومن حقها الرجوع على المستأنف عليهم من اجل التعويض وان الحكم الابتدائي الذي لم يستجب لطلبها جاء ناقص التعليق الموازي لانعدامه ومعرض للالغاء ، ملتمسة قبول الاستئناف شكلا وموضوعا اعتباره وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من استجابة لطلب المستأنف عليهم وكذا رفض الطلب المضاد وبعد التصدي القول والحكم بعدم قبول الطلب الأصلي واحتياطيا رفضه وفي حالة عدم الاستجابة لاستئنافها في شق الطلب الأصلي الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب المضاد وبعد التصدي الاستجابة له والحكم وفقه وتحميل المستأنف عليهم كافة المصاريف . وأرفق المقال بنسخة من الحكم الابتدائي.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم والذين أوضحوا أن المستأنفة ضمننت مقالها الاستئنافية مجموعة من الدفوع سبق إثارتها أمام محكمة الدرجة الأولى و مناقشتها واثبات عكسها وتم الجواب عنها بتعليق المحكمة بكل تفصيل وان هذه الدفوع المثارة من خلال المقال الاستئنافية تتعلق بخروقات شكلية وموضوعية من قبيل الطعن في الاشعار بممارسة حق الأفضلية الذي تم من طرف وكالة أ. بالإضافة الى الزعم بإقحام أسماء لا وجود لها بشهادة الملكية ضمن المقال الافتتاحي للدعوى لهم بالإضافة الى طعنهم في التوكيل المسلم لوكالة أ. واعتباره غير منتج ولا يمنحها صفة توجيه الاشعار واجراء مسطرة العرض العيني بالإضافة الى اعتبار ان ممارسة حق الأفضلية جاء خارج الاجل القانوني لذلك, كما أكدت المستأنفة على مقالها المضاد الذي اعتبرته جاء وفق الشكل كما اعتبرته قد جاء طبقا للقانون ملتمسًا بناء على ذلك الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول الطلب الأصلي وفي حالة قبول الطلب الأصلي التصدي والاستجابة للطلب المضاد لكن برجع المحكمة إلى وثائق ومستندات الملف خاصة منها الوكالة المسلمة لشركة أ. في شخص ممثلها القانوني من المالكين وكذا شهادة الملكية المدلى بها بالملف وما راج خلال جلسة البحث فإن كل دفوعهم المثارة سابقا خلال المرحلة الابتدائية وجبهة وهو ما جعل محكمة الدرجة الأولى تستجيب لطلبها وتعلل قضائها تعليلا منسجما ووقائع النازلة عن طرق الاستخراج الصحيح والمنتج في الدعوى من وقائع القضية ومستنداتها واجوبة الخصوم وتقديرها قدرها الصحيح والجواب على كافة دفوعات الأطراف وبيان كيفية الوصول الى منطوق الحكم الذي يجب ان يكون نتيجة طبيعية لتسلسل الوقائع والحجيات وكل طبقا للفصلين 50 و 345 من قانون المسطرة المدنية مما يتعين معه الحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به ، ملتمسون الحكم بعدم قبول الاستئناف شكلا وموضوعا تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 05/12/2024 حضر الأستاذ طوطو وحاز نسخة من مذكرة الأستاذ شرقي فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 12/12/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه وبالرجوع الى وثائق الملف تبين أن المحل التجاري المؤسس به الأصل التجاري موضوع الدعوى يتواجد بالعقار ذي الرسم العقاري عدد 9022/س الذي هو في ملكية المستأنف عليهم الواردة أسمائهم بالمقال الافتتاحي للدعوى بما فيهم المسمى أسامة (ب.) وسليمة (ب.) ، وأن مجموعة من المالكين لأكثر من ثلاثة ارباع أنجزوا عقد تسيير بتاريخ نونبر 2020 كلفوا بمقتضاه الوكالة العقارية أ. بتسيير وتسيير العقار ذي الرسم أعلاه و القيام بجميع المتابعات اللازمة والإجراءات القانونية وذلك بعد الرجوع إليهم ، وهي الوكالة المدلى بها ضمن وثائق الملف الابتدائي والمشار إليها بديباجة المقال الافتتاحي للدعوى لإثبات صفة الوكالة ، وأن ما أدلوا به من وكالة منجزة خلال 2022 فقد أوضحوا بشأنها أن العقد المنجز خلال 2020 هو العقد الصحيح وأن العقد الآخر لايتعلق بموضوع النازلة

وبالتالي فلا مجال لما أثارته المستأنفة بشأن العقد المذكور في ظل الإدلاء بعقد التسيير المنجز من طرف المالكين لأكثر من ثلاثة أرباع من الملك المشاع بشأن تدبير العقار المتواجد به المدعى فيه ، هذا بالإضافة الى أن المحكمة مصدرة الحكم وزيادة في التحقيق فقد أجرت بحثا حضرته المستأنف عليها آسيا (ب.) التي صرحت بأنهم قد أذنوا للوكالة بممارسة الدعوى وحق الأفضلية ، وبذلك تكون صفة الوكالة قائمة .

وحيث إنه وبالرجوع الى المقال الافتتاحي للدعوى تبين أنه تضمن عنوان المستأنفة الوارد بعقد التفويت وبقانونها الأساسي حيث توصلت وأدلت بجوابها وبالتالي لم يلحقها أي ضرر عملا بقاعدة لابطالان بدون ضرر التي يجسدها الفصل 49 من ق م م .

وحيث إنه طبقا للفصل 34 من قانون 49.16 فإنه يجب أن تتم الإشعارات و الإنذارات وغيرها من الإجراءات المنجزة في إطار هذا القانون بواسطة مفوض قضائي أو طبق الإجراءات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية ، وبالتالي فإن الإشعار الشفوي بحوالة الحق لايعتد به في ظل غياب ما يفيد تسليم المستأنفة للمستأنف عليهم بنسخة من عقد التفويت حتى يمكن ممارسة الحق المخول قانونا بموجب المادة 25 من نفس القانون ، وبذلك فإن الإشعار الذي يبقى معتبر قانونا هو المبلغ بتاريخ 4/10/2022 .

وحيث إنه طبقا للمادة 36 من قانون 49.16 فإن الآجال المنصوص عليها في هذا القانون هي آجال كاملة أي لا يحسب اليوم الذي تم فيه الإجراء ولا اليوم الأخير الذي ينتهي فيه ، وبذلك يكون ما قام به الطرف المستأنف عليه من إشعار لممارسة حق الأفضلية وعرض ثمن الشراء المدفوع مع الصوائر الظاهرة وإيداعه تمت داخل الآجل القانوني المنصوص عليه في المادة 25 من قانون 49.16 أي داخل أجل ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه بالتفويت .

وحيث إن الثابت من طلب الاشعار بالتفويت أن المستأنفة أرفقته فقط بنسخة من عقد بيع الأصل التجاري و الذي تضمن ثمن الشراء في مبلغ 800.000 درهم ولم تشعرها بنفقات الإصلاحات و التحسينات ، وبالتالي فإن الطرف المستأنف عليه مارس حق الأفضلية وفق المعطيات الظاهرة بمقتضى عقد التفويت عملا بمقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 25 من نفس القانون التي تنص على أنه يمكن للمكري أن يمارس حق الأفضلية وذلك باسترجاع المحل المكترى مقابل عرضه لمجموع المبالغ المدفوعة من طرف المشتري أو إيداعه لها عند الاقتضاء داخل أجل ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه ، لذا يكون ما قضى به الحكم المستأنف من عدم قبول الطلب جاء مصادفا للصواب لهذه العلة و للعلل الواردة فيه لذا يتعين تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس.

وحيث إنه يتعين إبقاء الصائر على الطرف المستأنف.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.