

**Gérance libre : Est nul le contrat
conclu par le propriétaire des
murs sur un fonds de commerce
appartenant au locataire (CA.
com. Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 60927	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2960
Date de décision 20230504	N° de dossier 2022/8205/4573	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Tierce opposition, Recevabilité, Propriétaire des murs, Nullité du contrat, Locataire commercial, Intervention volontaire, Gérance libre, Fonds de commerce, Droit au bail, Contrat portant sur la chose d'autrui	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à la validité d'un contrat de gérance consenti par l'acquéreur d'un local commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'opposabilité d'un bail antérieur à la vente. Le tribunal de commerce avait annulé ledit contrat à la demande d'un intervenant se prévalant d'un bail, et rejeté la demande en résolution formée par les acquéreurs contre le gérant. En appel, ces derniers contestaient la recevabilité de l'intervention du preneur et invoquaient la résiliation tacite du bail du fait de leur prise de possession du local. La cour écarte le moyen procédural, jugeant recevable, en application de l'article 144 du code de procédure civile, l'intervention de celui qui dispose d'un droit lui permettant d'exercer une tierce opposition. Sur le fond, elle retient qu'un bail écrit ne peut être résilié que par un acte de même nature ou une décision de justice, la simple acquisition des murs et la prise de possession par le nouveau propriétaire étant insuffisantes à établir une résiliation tacite. Dès lors, les acquéreurs, propriétaires des seuls murs et non du droit au bail, avaient disposé d'un droit appartenant au preneur en concluant le contrat de gérance. Le jugement ayant prononcé la nullité de cet acte est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث بتاريخ 05/08/2022 تقدم عبد الرحيم (ت). أصالة عن نفسه ونيابة عن عبد الكريم (ت). بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 4500 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/05/2016 في الملف عدد 4685/8205/2015 القاضي في الطلب الأصلي برفضه وفي طلب التدخل الإرادي بإبطال عقد التسيير المؤرخ في 23/03/2005 ورفض باقي الطلبات. في الشكل : حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو لذلك مقبول شكلا. في الموضوع : حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن عبد الرحيم (ت). أصالة عن نفسه ونيابة عن عبد الكريم (ت). بوكالة تقدم بواسطة محاميه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بمقال عرض من خلاله أنه اشترى رفقة أخيه الذي ينوب عنه مرآبا بسفلي الدار الكائنة بـ [العنوان] بمقتضى عقد شراء بتاريخ 18/12/2002 وبمقتضى "عقد معاملة تجارية" أبرمه مع ابراهيم (ف.). التزم هذا الأخير بتسيير المحل مقابل اقتسام الربح في نهاية كل شهر بعد إجراء محاسبة بينهما وخصم المصاريف إلا أنه انفرد باستغلال المحل وامتنع تمكين العارضين من إجراء المحاسبة رغم جميع المحاولات الودية التي بذلت معه بما في ذلك الإنذار الذي توصل به بتاريخ 23/03/2015 والذي بقي بدون جدوى والتمس في آخر مقاله الحكم بفسخ العقد المؤرخ في 23/03/2005 والحكم على المدعى عليه بأداء تعويض مسبق قدره 10.000,00 درهم وتمهيدا لإجراء خبرة حسابية بين الطرفين من شهر ابريل 2005 الى شهر فبراير 2015، فأجاب المدعى عليه بواسطة محاميه أنه بمطالعة العقد الشراء الذي استدل به المدعي يتبين أنه لا يتضمن بأن المحل التجاري والأصل التجاري المقام فيه من مشتملات التفويت لأن الأصل التجاري تعود ملكيته لمحمد (ف.). بمقتضى قرار تحت رقم 30/1995، وأن هذا الأخير هو المسؤول عن المحل المستغل قاعة للألعاب الترفيهية، وأن الطرف المدعي استغلوا حسن نيته وأبرما معه عقد التسيير للأصل التجاري الذي تعود ملكيته للغير والتمس الحكم برفض الطلب، فتدخل في الدعوى محمد (ف.). بموجب مقال عرض من خلاله أنه المكثري للمحل التجاري موضوع النزاع بمقتضى عقد أبرمه مع مبارك (ف.). بتاريخ 24/02/1999 وأسس بالمحل أصلا تجاريا باسمه بعدما سلمت له السلطات المحلية ترخيصا باستغلاله قاعة للألعاب الترفيهية وهو تاريخ سابق عن تاريخ تملك المدعيين للعقار والتمس الحكم برفض الطلب الأصلي والتصريح بإبطال عقد التسيير المؤرخ في 23/03/2005، وبعد إجراء خبرة حسابية بواسطة الخبير بعد الوهاب (ز.)، وتعقيب الطرفين، صدر الحكم القاضي برفض الطلب الأصلي وفي طلب التدخل الإرادي في الدعوى بإبطال عقد التسيير المؤرخ في 23/03/2005 طعن فيه المدعيان بالاستئناف موضحين أوجه استئنائهما فيما يلي: حول خرق محكمة البداية لأحكام الفصلين 1 و 113 من ق.م.م فإن العارض يعيب عن الحكم المستأنف خرقه لأحكام الفصلين المذكورين ذلك أن المحكمة قد أصدرت حكما تمهيدا قضي بإجراء خبرة حسابية أسندت مهمة القيام بها الى الخبير عبد الوهاب (ز.) وذلك من اجل تحديد مناب العارض في عقد التسيير الحر المراد فسخه. وأنه بعد انجاز الخبير للمهمة المنوط به واطلاعه على العقود والمستندات التي تثبت صفة العارض ومصلحته تقدم اخ المدعى عليه بمقال تدخل إرادي في الدعوى يزعم من خلاله ان له على المحل المتنازع بشأنه حق الكراء، دون ان يطعن في عقد التسيير الحر المدلى به في الملف ولا سيما ان المتدخل إراديا في الدعوى كان قد منح وكالة عامة للسيد إبراهيم (ف.). المتعاقد مع العارض. وأنه بالرجوع للوثائق المدلى بها من طرف المتدخل اراديا خاصة عقد الكراء والمعايينة فان هذه الوثائق لا تثبت صفته في الدعوى الحالية على اعتبار ان العقار قد آل الى العارض برسم الشراء الذي لم يكن محل طعن من طرف المدعى عليه الذي اقر بوجود عقد تسيير معه. وأنه بالاطلاع أيضا على عقد شراء الطاعنين المضمن بعدد 392 كناش الأملاك 43 بتاريخ 6 نونبر 2002، فان العدلين محرري العقد قد ضمنا في العقد بكون محمد (ت). قد حاز المبيع (المرآب)، حيازة مادية في حين أبرئت ذمته بأداء ثمن المبيع الى البائع له السيد مبارك (ف.). وأن حيازة المبيع من طرف المشتري السيد محمد (ت). نيابة عن ابنه حيازة فعلية دليل قاطع على فسخ عقد الكراء ضمنا بين المتدخل إراديا ووالده السيد مبارك (ف.). قيد حياته البائع للطاعنين وما يؤكد ذلك هو انقطاع السيد محمد (ف.). عن أداء واجبات الضريبة الخاصة بالمحل بعد علمه بواقعة تفويت والده للمحل للسيد محمد (ت). نيابة عن الطاعنين. وأن الصفة من النظام العام تثيرها المحكمة تلقائيا ولو لم يثرها الأطراف وان المحكمة لما اعتبرت المتدخل إراديا له الصفة في النزاع، تكون قد خرقت المقتضى المحتج به ولم تبني قضاءها على

قضاء قانوني سليم. مما يستوجب معه إلغاء الحكم الابتدائي للعلل المشار إليها هذا من جهة. ومن جهة أخرى، فإن محكمة البداية قد خرقت أيضا مقتضيات الفصل 113 من ق.م.م، لأن طلب التدخل الإرادي في الدعوى ففقد من طرف اخ المدعى عليه بعد انتهاء التحقيق في الدعوى بواسطة خبرة في الطلب الأصلي الرامي الى إجراء خبرة حسابية عهد للخبير السيد عبد الوهاب (ز). قصد تحديد نصيب كل طرف من الطاعنين والمدعى عليه من الأرباح حسب النسبة المحددة بمقتضى الاتفاق إلا أن محكمة البداية وبيئتها في طلب التدخل الإرادي المقدم من طرف المدعى عليه وبعد إجراء خبرة في الطلب الأصلي، وبعد أن أصبح هذا الأخير جاهزا للبت فيه اعتمادا على الفصل 113 من ق.م.م تكون قد خرقت مقتضيات الفصل 113 من ق.م.م. ويكون حكمها معرضا للإلغاء. وحول خرق مقتضيات الفصل 418 من ق.ل. ع فإن البين من تعليقات الحكم المستأنفة ان محكمة البداية قد استبعدت رسم الشراء وعقد المعاملة التجارية وهي بصدد مناقشة دفعات أطراف الخصومة، رغم انها منتجة في النازلة، اذ بالرجوع الى وثائق ومستندات الملف، فان البين ان مدخل تملك الطاعنين هو رسم شراء مضمن أصله بعدد 392 ص 43 بتاريخ 18/09/2002، والذي أسس على عقد بيع عرفي مصادق عليه بتاريخ 29/04/1988. وأن عقد الشراء الذي بموجبه اشترى السيد محمد (ت). نيابة عن (ف). المرآب هو رسم عدلي يتضمن مراجعه مما يضيفي عليه صفة الورقة الرسمية وفقا لمقتضيات الفصل 418 بحيث لا يطعن فيه الا بالزور على اعتبار ان الرسوم العدلية تعتبر حجة قاطعة حتى بالنسبة للغير على الوقائع والاتفاقات التي تلقاها العدلان المنتصبان للاشهاد، وضمنها احدهما بمذكرة الحفظ كما ان الفصل 420 من ق ل ع ، ينص على ان الورقة الرسمية حجة على الاتفاقات والشروط الواقعة بين المتعاقدين وفي الأسباب المذكورة فيها وفي غير ذلك من الوقائع التي لها اتصال مباشر بجوهر العقد فإن عقد بيع المرآب قد تضمن مجموعة من الوقائع والتي لها اتصال مباشر بجوهر العقد ومن بينها حيازة البائع للمبيع حيازة فعلية حسب الثابت من عقد البيع العدلي. وأن المشتري قد عمل منذ تاريخ شراء المحل على تحمل جميع التزامات المفروضة على المحل خاصة أداء واجبات الضريبة، كما ان المتدخل إراديا في الدعوى ليس سوى اخ المدعى عليه، كما انه لم يقم بأداء الواجبات الخاصة بالمحل والمتعلقة بالضريبة بعد علمه بواقعة تفويت المحل من طرف والده والدليل على ذلك ان عقد البيع قد ابرم بتاريخ 18/09/2002 وعقد المعاملة التجارية المبرم بين العارض عبد الرحيم (ت). وإبراهيم (ف). لم يتم إبرامه الا بتاريخ 23 مارس 2005، مما يفيد حتما ان المحل التجاري محل شراء العارضين قد ظل مغلقا وغير مستغل منذ تاريخ حيازته من طرفهما بواسطة والديهما المسمى محمد (ت). بتاريخ الشراء. فضلا عن ذلك، فانه بالاطلاع على تقرير الخبرة المنجز خلال المرحلة الابتدائية من طرف الخبير عبد الوهاب (ز)، يتضح جليا ان هذا الأخير وتنفيذا لماهية الحكم التمهيدي المأمور به ابتدائيا فقد انتقل بتاريخ 07 دجنبر 2015، الى المحل موضوع النزاع بعد استدعاء كافة الأطراف، حيث حضر السيد إبراهيم (ف). بعين المكان وتمت المعاينة التي أجراها السيد الخبير بالمحل بحضوره . والجدير بالملاحظة ان السيد إبراهيم (ف). المستأنف عليه قد ادلى بوثائق ومن ضمن ذلك وكالة مفوضة مسلمة له من طرف المتدخل إراديا، كما ان الملاحظ هو ان السيد الخبير عند وقوفه بعين المكان فقد اثبت ان المرآب موضوع المنازعة يقع بالطابق السفلي للعمارة الكائنة بـ [العنوان] بنسليمان والمتكون بطابق سفلي به محلين تجاريين والطابق الأول والسطح. وأنه كان حريا بمحكمة الدرجة الأولى وهي تنظر في النزاع المطروح عليها ان تأمر بإجراء معاينة بواسطة خبير للتأكد ما إذا كان المرآب رقم [رقم] هو نفسه المرآب رقم [رقم] أم ان الأمر يتعلق بمرآبين مستخرجين من العمارة الكائنة بـ [العنوان] بنسليمان حسب ما أثبته السيد الخبير اذ ان جميع الوثائق وعلى علتها وعللها المدلى بها من طرف المتدخل إراديا في الدعوى تتعلق بالمرآب رقم [رقم] وليس بالمرآب [رقم] محل شراء العارضين. والجدير بالملاحظة ان الوكالة المفوضة الممنوحة من طرف السيد محمد (ف). المتدخل اراديا في الدعوى للسيد إبراهيم (ف). المتعاقد مع عبد الرحيم (ت). كانت بتاريخ سابق عن تاريخ إبرام عقد المعاملة التجارية . وان المنطق السليم للأمور يفترض ان يكون السيد إبراهيم (ف). وكيل المتدخل اراديا عالما عند إبرامه لعقد المعاملة بكل الوقائع والمعلومات المتعلقة بالمحل موضوع عقد المعاملة التجارية، ومن ذلك علمه بكون ان السيد عبد الرحيم (ت). هو المالك الأصلي المالك الأصلي للمحل حسب الفصل الأول من عقد المعاملة كما انه قد وقع على عقد المعاملة وهو يعلم ان التجهيزات الموجودة بالمحل من الآلات للألعاب هي ملك للشركة الممولة. وبالتالي فان مقال التدخل الإرادي ما هو الا وسيلة لطمس الحقيقة وينم عن تقاضي المستأنف عليه المتدخل إراديا في الدعوى بسوء نية لحرمان العارضين من نصيبهما في مداخيل المحل التجاري موضوع عقد تسيير قاعة الألعاب الترفيهية. و حول نقصان التعليل الموازي لانعدامه فإن الأحكام والقرارات والأوامر القضائية يجب أن تكون معللة تعليلا كافيا من الناحيتين القانونية والواقعية، ولكي تكون كذلك فيجب ان تجيب في حيثياتها على كافة الدفع التي اثارها أطراف الخصومة المنتجة في النازلة وان تناقش كذلك الوثائق مناقشة قانونية مبرزة سبب استبعادها وأسباب الأخذ بها إلا أن محكمة البداية قد

رجحت الوثائق المدلى بها من طرف المتدخل إراديا على تلك الوثائق المدلى بها من طرف العارضين وعللت ذلك بكون عقد التسيير المؤرخ في 23/03/2005 غير صحيح ولا يرتب أي آثار في مواجهة المتدخل او المدعى عليه أمام عدم وضع حد لعقد الكراء المصحح الإمضاء بتاريخ 05/04/1999، دون ان تلتفت الى انه عند إبرام عقد شراء العارضين للمحل التجاري فان والدهما محمد (ت.) الذي تعاقد نيابة عنهما مع البائع له والد المدعى عليه والمتدخل إراديا في الدعوى، كان المحل التجاري فارغا وأنهما تحوزا بالمبيع بواسطة والدهما عند شراء المحل، وظل هذا الأخير فارغا إلى غاية إبرام عقد المعاملة بتاريخ 23/03/2005، ناهيك على ان المدعى عليه إبراهيم (ف.) ينوب عن محمد (ف.) بوكالة عامة ومفوضة، ومن غير المنطق ان يجهل الوكيل وضعية العقار المبيع أضف إلى ذلك انه لا يمكن للمشتري عند إبرام عقد شرائه ومعاينته للمحل فارغا أن يعلم أو يتنبأ بأن هناك علاقة تربط بين البائع والغير هذا من جهة. ومن جهة أخرى فان محكمة البداية قد ذهبت في تعليها إلى عدم وجود ما يفيد وجود محلين تجاريين رقم [رقم] و رقم [رقم]، والحال أن الخبير قد ضمن تقريره ملاحظة مهمة وردت بالصفحة 5 بأن هناك محلين موجودين بالطابق السفلي من العمارة الكائنة بـ [العنوان] بنسليمان. مما تكون محكمة البداية التي لم تغل حكما تعليلا صائبا ومؤسسا على أسس قانونية وواقعية لعدم مناقشتها وثائق العارضين وذهبت الى ترجيح وثائق المتدخل إراديا في الدعوى على وثائقيهما دون ان تناقش أيضا ما جاء في تقرير الخبرة من بيانات ومعطيات منتجة في النزاع قد أساءت تطبيق القانون، والتمسا لأجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم على إبراهيم (ف.) بأدائه للعارضين تعويضا مسبقا قدره 10.000 درهم. والحكم تمهيدا بإجراء خبرة حسابية وحفظ الحق في التعقيب على الخبرة. واحتياطيا إجراء بحث أو معاينة بالوقوف على عين المكان تطبيقا لمقتضيات الفصل 55 من ق.م.م. وما يليها. وفي مقال التدخل الإرادي في الدعوى إلغاء الحكم المستأنف في جميع ما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد بعدم قبول مقال التدخل الاختياري وفي الموضوع الحكم برفض الطلب مع تحميل رافعه الصائر. وحيث أجاز المتدخل في الدعوى محمد (ف.) بواسطة محاميه أن صفتة في الدعوى قائمة من عقد الكراء الذي أبرمه مع مالك الرقبة مبارك (ف.) يرجع تاريخه إلى 24/02/1999 كما أنه استدل بوثائق أخرى مثبتة لصفته وأحقية في التدخل في الدعوى لأنه بيده عقد بموجبه يعتمر المحل وأنه لا ينازع في عقد شراء المستأنفين ولكن يدافع عن أصله التجاري الذي أسس بالمحل واستغله فعلا وقت الكراء ويملكه منذ سنتين قبل التفويت متمسكا بمقال تدخله وملتمسا بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به ومدليا بفاتورة استهلاك الكهرباء المتعلقة بالمحل وبأن عقد الاشتراك أبرمه باسمه ويؤدي واجب الاستهلاك. وحيث عقب الطاعنان بواسطة محاميها أنه بمجرد إبرام عقد الشراء حازا المبيع المتمثل في المرآب حيازة مادية وذلك دليل على أن عقد الكراء قد فسخ ضمنا بين المتدخل والسيد مبارك (ف.) وأن الاستدلال بفاتورة الكهرباء لا اثر لها على انتهاء عقد الكراء سيما أن المتدخل توقف عن أداء واجبات الضريبة بعد علمه بواقعة التفويت وأن العارضين هما اللذان يؤديانها وهو دليل آخر على أن عقد الكراء قد فسخ ضمنا. وحيث أجاز المستأنف عليه إبراهيم (ف.) بواسطة محاميه أنه يؤكد دفعه المثارة خلال المرحلة الابتدائية من أن الطاعنين استغلا حسن نيته وأبرما معه عقد التسيير بتاريخ 23/03/2002 لأنه حين إبرام العقد كان يعتقد بأنهما يملكان بالإضافة للعقار الأصل التجاري أيضا إلا أنه فوجئ بأن الأخير ملك للغير وهو المتدخل في الدعوى بموجب عقد يرجع تاريخه إلى 24/02/1999 والتمس رد الاستئناف وتأييد الحكم المتخذ فيما قضى به. وحيث أدلى نواب الأطراف بمذكرات أكدا من خلالها ما ورد في سابقاتها والتمسا الحكم وفق ما جاء فيها. وحيث أدرج الملف بجلسة 13/04/2023 حضرها نواب الأطراف وتقرر اعتبار القضية جاهزة فحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 27/04/2023 التي مددت لجلسة 04/05/2023. محكمة الاستئناف حيث ينعي الطاعنان على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من رفض لطلبها الأصلي وما قضى به في طلب التدخل الإرادي من إبطال لعقد التسيير المؤرخ في 23/03/2005 للأسباب المبينة في مقالهما الاستئنافي. وحيث إن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لئن قضت تمهيدا بإجراء خبرة حسابية لتحديد نصيب المستأنفين في الربح المستحق لهما بموجب "عقد المعاملة التجارية" الذي استدلا به في مواجهة إبراهيم (ف.) المبرم بينهم بتاريخ 23/03/2005 لتسيير القاعة المعدة للألعاب الترفيهية، فإنه بتدخل محمد (ف.) في الدعوى بصفته مكتريا للمحل موضوع النزاع بموجب عقد كراء مؤرخ في 24/02/1999 وهو تاريخ سابق عن تاريخ عقد التسيير موضوع الدعوى الأصلية، يكون طلب التدخل الإرادي مقبول من الناحية الشكلية ومسموع من الناحية الموضوعية ولو قدم بعد صدور الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة حسابية طالما أن المتدخل محمد (ف.) وبمقتضى نص الفصل 144 من قانون المسطرة المدنية من حقه استعمال التعرض الخارج عن الخصومة لتعلق عقد الكراء الذي بيده بالمحل موضوع النزاع، وهو عقد أبرمه مع مالك العقار قبل إبرام عقد تفويت المحل للمستأنفين وأيضا قبل إبرام هذين الأخيرين "لعقد المعاملة التجارية" مع إبرام (ف.) وبالتالي، فإن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لما قضت بقبول طلب التدخل

الإرادي في الدعوى وبتت في الموضوع لم تخرق في ذلك المقتضيات القانونية المحتج بخرقها المنصوص عليها في الفصل 113 من قانون المسطرة المدنية الناصة على أنه "لا يمكن أن يؤخر التدخل والطلبات العارضة الأخرى الحكم في الطلب الأصلي إذا كان جاهزا" لكونها ليست مقتضيات واجبة التطبيق في مثل النازلة وإنما طبقت صحيح أحكام الفصل 144 من ذات القانون الناصة على أنه "لا يقبل أي تدخل إلا ممن قد يكون لهم الحق في أن يستعملوا التعرض الخارج عن الخصومة وترتيباً للتعليل الذي تم بسطه يتعين رد الأسباب المثارة بشأن خرق نص الفصل 113 من ق م م لعدم استنادها لأساس. وحيث إن المستأنفين لئن كان بيدهما عقد بموجبه اشتريا كامل سفلي العقار والذي يوجد به المحل التجاري موضوع الدعوى بموجب عقد محرر بتاريخ 18/02/2002 وحازا المحل موضوع الشراء حيازة قانونية، فإن الحيازة الفعلية بقيت للمكتري محمد (ف.) الذي بيده عقد كراء محرر بتاريخ 24/02/1999 وبالتالي فإنه لا مستساغ التمسك بأن حيازة المحل بعقد تفويت دليل على فسخ عقد الكراء ضمناً لأن عقد الكراء الخطي لا يفسخ إلا بعقد آخر أو بحكم قضائي علاوة على ذلك أن توقف المكتري عن أداء واجبات الضريبة للمصالح الإدارية المختصة ليس دليلاً على أن عقد الكراء قد فسخ ضمناً ولو قام المستأنفين بأداء واجب الضريبة لأن ذلك مجرد قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس وأن ما يدحضها هو عقد الكراء الخطي الذي لا زال قائماً، وهو التزام ينتقل للمالك الجديد لكونه يحل محل المكري السابق في جميع الحقوق والالتزامات، وبالتالي وكما جاء في طلب التدخل الإرادي في الدعوى فإن المستأنفين بإبرامهما عقد تسيير مع الغير وهو إبراهيم (ف.) والحال أنهما يملكان الجدران وليس الحق في الكراء يكونا قد تصرفا في حق يعود للغير ولا يملكانه، والحكم المستأنف لما قضى برد طلبهما الأصلي وقضى بإبطال عقد التسيير المؤرخ في 23/03/2005 صائب ومؤسس سيما ان عقد الكراء يتعلق بكامل سفلي العقار المعد قاعة للألعاب الترفيهية كيفما كان رقمه [رقم] أو [رقم] وهو ما أشير إليه أيضاً في عقد الشراء بان البيع تعلق بكامل سفلي العقار الذي تصل مساحته الى 56 متر مربع، الأمر الذي يستتبع التصريح برد الاستئناف لعدم استناده لأسباب سائفة، وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به. لهذه الأسباب فإن وهي تبت انتهائياً علنيا وحضورياً. في الشكل: في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.