

**La cession du droit au bail est
inopposable au bailleur en
l'absence de notification,
justifiant l'expulsion de
l'acquéreur occupant sans droit
ni titre (CA. com. Casablanca
2022)**

Identification			
Ref 64889	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5267
Date de décision 20221124	N° de dossier 2022/8232/810	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés Preuve de la relation locative, Occupation sans droit ni titre, Notification au bailleur, Inopposabilité de la cession, Expulsion, Confirmation du jugement, Cession de droit au bail, Bail verbal, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur l'opposabilité au bailleur d'une cession de droit au bail non notifiée. Le tribunal de commerce avait prononcé l'expulsion de l'occupant, le considérant sans droit ni titre. L'appelant soutenait que l'acquisition du droit au bail auprès du locataire précédent, prouvée par un acte de cession, suffisait à lui conférer la qualité de preneur. La cour écarte ce moyen au visa de l'article 195 du code des obligations et des contrats. Elle retient que le transfert d'un droit n'est opposable au débiteur, en l'occurrence le bailleur, qu'à la condition de lui avoir été signifié ou d'avoir été accepté par lui dans un acte à date certaine. Faute pour l'appelant de rapporter la preuve d'une telle notification ou acceptation, la cession lui est inopposable et ne lui confère pas la qualité de locataire. La cour ajoute que l'inscription au registre du commerce ne constitue qu'une présomption simple, impuissante à établir un droit locatif en l'absence de titre. Le jugement ordonnant l'expulsion est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الجيلالي (ع.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 08/02/2021 يستأنف بموجبه الحكم عدد 10698 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/11/2021 في الملف عدد 1203/8205/2021 والقاضي بافراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل المتواجد بالملك المسمى روباح ذي الرسم العقاري عدد C/17402 الكائن بالمحل 93 زنقة [العنوان] الدار البيضاء وتحمله الصائر .

في الشكل:

حيث سبق البت فيه بالقبول بمقتضى القرار عدد 423 الصادر بتاريخ 19/5/2022

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه جان جاك موريس (ر.) تقدم بواسطة نائبه بتاريخ 01/02/2021 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه انه مالك للملك المسمى " روباح " ذي الرسم العقاري عدد C/17402 الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء، و انه فوجئ بالمستأنف الجيلالي (ع.) يحتل عقاره بدون موجب حق و لا سند قانوني، حسب الثابت من محضر معاينة، واستفسار و كذا محضر معاينة ، في حين انه لم يسبق له ان ابرم أي عقد للكراء سواء معه او مع محمد (غ.)، مما يكون معه تواجد المدعى عليه بعقاره تواجد غير قانوني، ملتصا بالحكم بافراغه و كل شخص يقوم مقامه من المحل المتواجد بالملك المسمى روباح ذي الرسم العقاري عدد C/17402 الكائن بالمحل 93 زنقة [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تاخير عن التنفيذ ابتداء من تاريخ الحكم المنتظر صدوره الى غاية تاريخ الافراغ الفعلي و الاذن له باللجوء الى القوة العمومية عند الاقتضاء قصد تنفيذ الحكم صدوره القاضي بالافراغ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر، و عزز المقال بشهادة ملكية، محضر معاينة و استفسار و محضر معاينة.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جواب بجلسة 02/03/2021 جاء فيها ان المقال الافتتاحي قدم باسم المدعي جان جاك موريس (ر.) النائب عنه بوكالة السيد جاكوب (ت.)، و ان وثاق الملف خالية من الوكالة و ان المدعي يتقاضى بسوء نية و انه يملك الاصلين التجاريين رقم 93 و 95 الكائنين بزنقة [العنوان] الدار البيضاء، و ان المحل رقم 93 اشترى اصله التجاري من مالكة السابق السيد محمد بن عبد القادر (غ.) ، و ان هذا الاخير كان يتوصل بتواصل كراء باسمه من مالك العقار، و انه بادر الى ادراج المحل التجاري رقم 93 بالسجل التجاري رقم [المرجع الإداري] كفرع للاصل التجاري الام الكائن بالرقم 95 زنقة [العنوان] ، و انه يتوفر على الضريبة المهنية مشيرا ان المحل رقم 95 تم استرجاعه من طرف المالك جان جاك موريس (ر.) مقابل اداء التعويض عن الافراغ و انه قام بالتشطيب على الاصل التجاري رقم 95 هو الاصل التجاري الوحيد بالسجل التجاري عدد [المرجع الإداري] و اصبح الاصل التجاري رقم 93 هو الاصل التجاري الوحيد بالسجل التجاري عدد [المرجع الإداري] ، و بذلك تكون الدعوى كيدية في مواجهته على اساس انه يحتل المحل التجاري رقم 93 بالعنوان اعلاه، في حين ان المحل التجاري المذكور هو عبارة عن اصل تجاري قانوني لبيع الملابس الجاهزة بالجملة و مسجل بالسجل التجاري المذكور و مؤسس على عقدة بيع حق تجاري و تؤدي عنه الضريبة المهنية التي حلت محل الباتنتا، ملتصا اساسا عدم قبول الطلب شكلا و احتياطيا برفضه موضوعا، و ارفق المذكرة بحكم وعقد بيع حق كراء و ثلاث تواصل كرائية.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة اضافية مرفقة بوثائق بجلسة 16/03/2021 جاء فيها ان الثابت من السجل التجاري عدد

[المرجع الإداري] المتعلق بالمحل التجاري رقم 93 زنقة [العنوان] الدار البيضاء مؤرخة في 22/02/2021 باسمه تتضمن بان الاصل التجاري المذكور ناتج عن عقد شراء و تؤدي عنه الضريبة المهنية تحت رقم [المرجع الإداري]، ملتصقا اساسا عدم قبول الطلب شكلا و احتياطيا برفضه موضوعا، و ارفق المذكرة بثلاث تواصل كرائية.

و بناء على ادلاء نائب المدعي بمذكرة تعقيب مع مقال اضافي بجلسة 30/03/2021 جاء فيهما انه بالرجوع الى الوثائق المدلى بها يتبين انه ليس هناك أي اثر للوكالة التي اعطيت للسيد جاكوب (ت.) للنيابة عنه ، و ان الدعوى رفعت منه اصالة عن نفسه و دون تكليف للسيد جاكوب (ت.) او غيره ، و ان الحكم المحتج به انتهت صلاحيته بصدوره و لم تعد له قيمة قانونية و ان الاحتجاج به كالعدم ، مؤكدا انه لا تربطه بالمدعى عليه اية علاقة سواء كانت كرائية او غيرها ، و ان المحل موضوع النزاع يتواجد ب 93 زنقة [العنوان] الدار البيضاء و انه بالاطلاع على ما سمي بتواصل كراء تبين انها لا تفيد العلاقة بينه و المدعى عليه و لا تحمل اسم المكري و ليست موقعة من طرفه و لا تتضمن عنوان المحل موضوع النزاع و لا تتعلق بمحل و حتى الجهة الصادرة عنها غير واضحة اضافة الى انها غير مصادق عليها من طرف المالك لدى الجهات المختصة لاثبات العلاقة الكرائية، كما انه بالاطلاع على عقد بيع الحق في الكراء يتبين انه يتعلق بالطرفين محمد (غ.) و المدعى عليه و لا يتضمن نهائيا اسم مالك العقار الذي لا تربطه اي علاقة سواء مع محمد (غ.) او المدعى عليه ، و ان بنود عقد بيع الحق في الكراء المزعوم يتعلق بحق الزينة و المشتملة على خزين بالاسفل به غرفتين و بما فيها من منافع و مرفق و مطبخ و مراح ، كما جاء في العقد المذكور مشيرا فقط ان البائع اشتراه من اليهودي ربوح و لا يتوفر حتى على الاسم الكامل السيد الجيلالي (ع.) هو الذي يسهر بنفسه على جميع الاجراءات التي يتطلبها تغيير توصيل الكراء من طرف اليهودي كما جاء في العقد ، و ان المدعى عليه لم يتمكن لغاية يومه من تغيير توصيل الكراء لان المالك لا تربطه اية علاقة لا مع السيد محمد (غ.) و لا المدعى عليه مما يتعين معه عدم الاخذ بالعقد المذكور الذي لا تسري اثاره عليه خصوصا و ان عقد بيع الحق في الكراء لمحل تجاري يخضع لشروط شكلية واضحة و لا بد من موافقة المالك لتفويت الاصل التجاري للغير، و انه سبق له ان تقدم بدعوى من اجل استرجاع محل رقم 95 و قام بايداع التعويض المحكوم به بصندوق المحكمة و سلم له المدعى عليه مفاتيح المحل حسب الثابت من محضر الافراغ ، و ان هذا الاخير اسس اصلا تجاريا على محل سكني و باب العقار و الذي لم يكن يوما محلا تجاريا، لذلك يلتمس في المذكرة التعقيب في الشكل الحكم باستبعاد الدفع المثار لعدم جديته و الحكم بقبول المقال الافتتاحي لنظاميته و في الموضوع اضافة المذكرة الحالية للكتابات السابقة مع التاكيد على ما جاء فيها و الحكم وفقها و وفق المقال الافتتاحي و الاضافي للدعوى، و في المقال الاضافي الحكم ببطلان عقد الحق في الكراء المبرم بين محمد (غ.) و المدعى عليه و المنصب على المحل السكني الحامل للرقم 93 زنقة [العنوان] الدار البيضاء مع الزام المدعى عليه بارجاع الحالة الى ما كانت عليه و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تاخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع ترتيب الاثار القانونية على ذلك مع النفاذ المعجل و الصائر.

و بناء على ادلاء نائب المدعي بمذكرة تعقيب ثانية مرفقة بوثائق بجلسة 11/05/2021 جاء فيها ان المدعي يدعي ثارة بكون المحل التجاري يتواجد بالعنوان 93 منذ اكثر من خمسين سنة و ثارة يدعي بكونه يتواجد به منذ اكثر من 33 سنة و انه مسجل بالسجل التجاري عدد [المرجع الإداري] ، و ادلى بالعقد المتعلق بالمحل 95 و الحال انه سبق لهذا الاخير ان توصل بالتعويض المحدد في مبلغ 2.200.000,00 درهم مقابل افراغه للاصل التجاري ، كما ان المدعى عليه قام بتسجيل المحل رقم 93 بالسجل التجاري عدد [المرجع الإداري] بتاريخ 19 اكتوبر 2020 أي بعد تاريخ لاحق لافراغ المحل التجاري الكائن بالرقم 95 و حصوله على التعويض مقابل الافراغ كما ان الثابت من السجل التجاري عدد [المرجع الإداري] انه تمت اضافة المحل الكائن بالرقم 93 للسجل التجاري السالف الذكر و لم يقم المدعى عليه بالتشطيب على عنوان المحل التجاري رقم 95 بالرغم من حصوله على التعويض و افراغه له بتاريخ 20/07/2020 ، و ان هذا الاخير و بسوء نية قام بابرام اعتراف بدين المنجز من طرف الموثقة مريم (و.) بتاريخ 22 اكتوبر 2020 يعترف بمقتضاه المدعى عليه بكونه مدين لفائدة زوجته نجيبية (ا.) بمبلغ 4.500.000,00 درهم، التي بادرت الى انذار له قصد اداء مبلغ الدين فاجابها برفض الدين، فاستصدرت امرا بايقاع الحجز على الاصل التجاري المذكور، ملتصقا اضافة المذكرة الحالية للكتابات السابقة مع التاكيد على ما جاء فيها و الحكم وفقها و وفق المقال الافتتاحي و الاضافي للدعوى، و ارفق المذكرة بشهادة ترقيم، وصل ايداع، محضر افراغ، نموذج "ج" ، محضر معاينة، شهادة تسجيل بالضريبة المهنية، شهادة التصريح بالتعديل في السجل التجاري، اعتراف بدين، طلب اداء دين مع محضر تبليغ، جواب و امر مع نموذج ج يتضمن الحجز على اصل تجاري.

و بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 08/06/2021 و القاضي باجراء بحث

و بناء على ما راج بجلسة البحث وتعقيب الاطراف عليه وتبادل باقي المذكرات صدر بتاريخ 09/11/2021 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم انه ارتكز أساسا في تعليقه على دفع المدعى عليه بكونه مكتري للمحل موضوع الدعوى مدليا بعقد بيع حق في الكراء، والذي بالرجوع اليه يتبين أنه أبرم بين المسمى محمد (غ.) والمدعى عليه بخصوص المحل موضوع الدعوى رقم 93 ، وبالرجوع إلى وثائق الملف يتبين أنه لا يوجد من ضمنها ما يثبت العلاقة الكرائية بين المفوت محمد (غ.) والمدعي مالك المحل التجاري أو ما يفيد إجازته لهذا التفويت كما أن جميع الوصولات الكرائية المدلى بها لا تتضمن رقم المحل 93 بل منها تلك التي تتضمن رقم 95 وهو محل مثبت كراؤه للمدعى عليه من طرف المالك بمقتضى أحكام قضائية، و إن سند تواجد المدعى عليه في المحل يكون غير ثابت ، مما يكون معه محتلا للمحل موضوع الدعوى، في حين بالرجوع إلى عقدة بيع حق كراء شفهي المبرمة بين الطاعن و محمد (غ.) المصادق عليها إداريا من الطرفين بتاريخ 09 و 10 مارس 1987 والمتعلق بالأصل التجاري للمحل التجاري رقم 93 فانها معنونة بعقد بيع حق في كراء شفاهي بمعنى أن محمد (غ.) يرتبط بمالك العقار بعقد كراء شفوي والذي هو عبارة عن تواصيل كرائية موقعة من طرف مالك العقار أو من ينوب عنه بصفة قانونية ويقوم مقام عقد الكراء.

وان محمد (غ.) يتوفر على عقد كراء شفوي يتمثل في التواصيل الكرائية الصادرة عن مالك العقار أو عن من ينوب عنه بطريقة قانونية أي (A. NAHON (P) .ناهون (ب.) النائب عن مالك العقار أنذاك المسمى (R. LEON). ليور (ب.) كما سوف يتجلى ذلك من وثائق المقارنة المتعلقة بتوقيع ناهون (ب.) على اعتبار أن تلك التواصيل الكرائية تحمل توقيع نائب مالك العقار وتشير إلى اسم المكتري محمد (غ.) وإلى أن المحل المكروى متواجد بزئقة [العنوان] بالدار البيضاء وثمان الوجيبة الكرائية التي كانت محددة في مبلغ 60.00 درهم شهريا خلال سنة 1981 وما بعدها ثم أصبحت محددة في مبلغ 120.00 درهم شهريا كما يتجلى ذلك من الوصل الكرائي الذي يحمل مبلغ 360,00 درهم عن المدة من 31/05/1985 إلى غاية 31/08/1985 ، أي عن ثلاثة شهور هي يونيو و يوليو و غشت 1985 على أساس 120.00 درهم عن كل شهر، وعلى هذا الأساس تكون قد تمت مراجعة السومة الكرائية ورفعها من 60.00 درهم شهريا إلى 120,00 درهم شهريا، كما هو ثابت من صور تواصيل كرائية مؤرخة على التوالي في 01/08/1981 و 30/11/1982 و 28/02/1983 و 03/05/1984 و 31/08/1985 مع العلم أن هذه التواصيل الخمسة كلها تحمل توقيع نائب مالك العقار المسمى ناهون (ب.) A. NAHON PARIENTE وهو نفس التوقيع الموجود على وثائق أخرى تتعلق بالمحل التجاري رقم 95 الذي كان يملك الطاعن أصله التجاري ويتوفر على تواصيل كرائية باسم الجيلالي (ع.) تحمل نفس التوقيع الموجود بتواصيل الكراء الخاصة بالمحل التجاري رقم 93 المتعلقة بالسيد محمد (غ.) الذي فوت حق الكراء للطاعن بمقتضى عقدة بيع حق في كراء شفاهي مؤرخة في 09 و 10 مارس 1987

لذلك يدلي العارض بوثائق المقارنة الخاصة بتوقيع السيد ناهون (ب.) سواء المتعلقة بالتواصيل الكرائية التي تحمل إسم محمد (غ.) المتعلقة بالمحل رقم 93 أو التواصيل الكرائية التي تحمل إسم الجيلالي (ع.) والمتعلقة بالمحل التجاري رقم 95 وكذا توقيع ناهون (ب.) على برتوكول اتفاق سابق يتعلق بالمحل التجاري رقم 415

وبالرجوع إلى وثائق المقارنة المتعلقة بتوقيع ناهون (ب.) يتضح جليا بأن التواصيل التي تحمل إسم محمد (غ.) المتعلقة بالمحل التجاري رقم 93 هي تواصيل موقعة من طرف ناهون (ب.) شخصا ، علما ان الطاعن عندما أبرم عقد تفويت حق الكراء مع محمد (غ.) اتصل مباشرة مع نائب مالك العقار ناهون (ب.) ووقع الإتفاق على تحرير برتوكول اتفاق خاص بالمحل التجاري رقم 93 كلف بتحريره الموثق عبد اللطيف (ه.) الذي توصل من الطاعن بمجموع الوثائق وأمهل ناهون (ب.) لإحضار الوكالة وشهادة المحافظة العقارية ، غير أن هذا الأخير إختفى عن الأنظار فجأة، وتبين فيما بعد بأنه كان مصابا بمرض عضال وتوفي خارج المغرب كما توفي مالك العقار الأصلي المستأنف عليه بفرنسا

وأنه بقيت الوضعية على حالها ولم يتمكن الطاعن من الإتصال بمن له الصفة كمالك للعقار نائب عنه وذلك منذ إبرام عقد تفويت حق الكراء للعارض بتاريخ 10/03/1987 إلى غاية سنة 2018 أي منذ 32 سنة، عندما فوجئ الطاعن

بدعاوى مرفوعة من طرف مالك العقار جان جاك موريس (ر.) (بصفته وارثا) النائب عنه جاكوب (ت.) بمقتضى وكالة خاصة مؤرخة في 04/03/2015 ، ضد الطاعن من أجل الإحتلال بدون مند بالنسبة للمحلين التجاريين 93 و 95 حيث يملك الطاعن أصليين تجاريين كما سبق توضيحه سابقا

وبالتالي أصبح المحل التجاري رقم 93 موضوع الدعوى الحالية مسجلا بالسجل التجاري رقم [المرجع الإداري] كفرع للأصل الأم الذي يملكه الطاعن والكائن بالرقم 95 زنقة [العنوان] بالدار البيضاء، والذي استرجعه مالك العقار مقابل تعويض بمقتضى قرار قضائي و وقع التشطيب عليه من السجل التجاري المذكور ، و أصبح الأصل التجاري رقم 93 زنقة [العنوان] هو الأصل التجاري الوحيد المسجل بالسجل التجاري رقم [المرجع الإداري]

وتجدر الإشارة الى انه بخصوص ثبوت العلاقة الكرائية بين المفوت محمد (غ.) والمدعي مالك العقار، فهي تواصل الكراء الصادرة عن النائب القانوني لمالك العقار ناهون (ب.) الذي حرر التواصل الكرائية بخط يده ووقعها بتوقيعه سواء التواصل المتعلقة بالمحل التجاري رقم 93 لفائدة محمد (غ.) أو تواصل الكراء المتعلق بالمحل التجاري رقم 95 باسم الطاعن بنفس الخط ونفس التوقيع، وبالنسبة لعدم الإشارة إلى رقم المحل التجاري رقم 93 بالتواصل الكرائية باسم محمد (غ.) فإن النائب عن مالك العقار ناهون (ب.) يكتفي في الوصلين معا سواء الوصل الخاص بالمحل رقم 95 أو بالمحل رقم 93 ، بالإشارة إلى المحل الكائن بزققة [العنوان]

و بالنسبة لعدم وجود بروتوكول اتفاق بين نائب مالك العقار وبين المستأنف فإن وفاة نائب مالك العقار و وفاة مالك العقار مباشرة بعد وضع وثائق محمد (غ.) والمستأنف لدى الموثق عبد اللطيف (ه.) وأنه مع الوفاة إستحال على العارض التواصل مع ورثته نظرا لتواجدهم خارج أرض الوطن إلى أن فوجئ بالمدعي الحالي (الوارث) بعد مرور 38 سنة على الوضعية الحالية للمحل رقم 93 يطالب بالإفراغ من أجل الإحتلال بدون سند

وأنه وفي نفس السياق - وعلى ما يظهر - فإن التعليل المعتمد في الحكم المستأنف قد أخذ بوجهة نظر المدعي فيما يخص تواصل الكراء المتعلقة بالمحل التجاري رقم 93 وهي الدفوع المثارة من طرف المدعي في مذكرته التعقيبية الثانية المدلى بها بجلسة 11/05/2021

و أن ما يفهم وما يستنتج من دفع المدعي المذكورة أنه يشكك في مصداقية الجهة الصادرة عنها تواصل الكراء المذكور وذلك بدليل عبارته الواضحة ولا الجهة الصادرة عنها وطبعا هذه الجهة هي ناهون (ب.) النائب القانوني عن مالك العقار ، وهو نفس الموقف الذي اتخذه المدعي تجاه ناهون (ب.) الوارد بالصفحة الثانية من الحكم عدد 898/16 الصادر بتاريخ 02/03/2016 في الملف رقم 3362/1201/2016 الذي قضى برفض طلب المدعي الرامي إلى إفراغ المحل رقم 95

وأنه وأمام طعن المدعي في صفة هذا الأخير كان عليه أن يطعن بالزور في التواصل الصادرة عنه بالنسبة للمحل رقم 93 ، وبالتالي تصبح حتى التواصل المتعلقة بالمحل رقم 95 بدورها مشكوك فيها ومطعون فيها أيضا مادامت صادرة

عن ناهون (ب.) نفسه، ملتصقا الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ، والحكم ومن جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وارفق المقال باصل النسخة التبليغية مع اصل غلاف التبليغ وصورة طبق الاصل لعقدة بيع حق في كراء شفاهي وصورة لخمسة تواصل كرائية وصورة طبق الاصل لوصل كرائي وصورة طبق الاصل لبروتوكول اتفاق وصورة لشهادة الترقيم وصورة لشهادة التسجيل وصورة للسجل التجاري وصورة للحكم عدد 898 وصورة للصفحة الثانية من المذكرة التعقيبية وصورة للوكالة الخاصة

التوثيقية .

وبجلسة 03/03/2022 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية يعرض فيها ان المستأنف لا يزال يتمسك بما اسماه بعقدة الكراء الشفهي الذي يزعم بأنه ابرم بينه وبين المسمى محمد (ع). لمحاولة اثبات سند تواجده، في حين ان القانون و المنطق يقبل ما يسمى بالعقد الشفهي أبرمه الغير لالزام العارض به و لترتيب التزامات اتجاه في علاقة تعاقدية (شفهية) غير موجودة ألا في مخيلة الطاعن و اعتبارها أساس لتواجده في الوقت الذي ليس بالملف أي وثيقة او عقد يجمعه مورث العارض ، وبالتالي فما تمسك به من عقد شفهي فهو و العدم سواء لا يمكن الاحتجاج به اتجاه العارض ليس اعمالا لقاعدة نسبية أثر العقود بل لأنه ليس في القانون ما يسمى بالعقد الشفهي التي لا يوجد ما يؤسس له ولا ما خصصه ولا ما يثبت اركانه ولا شروطه ولا حتى تفعيل و اعمال بنود اثاره وبالتالي فتعليل الحكم الابتدائي ما

هو الا ادعاء صريح و تطبيق سليم و استخلاص منطقي لما هو موجود من وثائق غير منتجة، علما ان جميع الوصولات المدلى بها تخص المحل التجاري المكتري بصفة قانونية تخص المحل رقم 95 لا علاقة لها بالمحل 93 ، وان المستأنف أقر أمام الهيئة القضائية خلال جلسة البحث انه لم يبرم أي عقد كراء محل مع مورث العارض، وانه كان ينتظر الوقت المناسب ليبرمه وانه لم يتسنى له ابرام عقد مقرا بشكل غير مباشر انه لا يتوفر على أي سند بتواجده ، فضلا عن انه ليس بالملف اي وصل يحمل اسم المستأنف السيد الجيلالي (ع). و يحمل رقم المحل 93، وانه يحاول ان يؤسس لنفسه مركزا قانونيا غير موجود بناء على وثائق ليس طرفا فيها ولا تعنيه بشيء وبالتالي فالفصل 629 من ق ل ع غير منتج في نازلة الحال.

و أن الطاعن مجرد محتل بدون سند مستغلا غياب مورث العارض عن المغرب باقرار منه ومستغلا تواجده بالمحل التجاري الكائن برقم 95 والذي افرغه بعد ان توصل بتعويض مادي يفوق المليونين درهم و بعد ان ثبت سند تواجده بالحجة و الدليل فيه دون منازع ، على عكس المحل المجاور له الذي احتله و قرر كل الوسائل الإحتيالية ان ينشأ مركزا قانونيا عليه بإدعاء انه يحمل صفة مكتري دون ان يدلي ولو بوصل واحد باسمه ولا بعقد كراء.

و ان ما يؤكد كون المستأنف مجرد محتل بدون سند هو انه عندما حاول ان يحصل على تزويده بمادة الماء و الكهرباء، فانه تقمص شخصية وصفة المالك ومنح لابنه (ع). صفة المكتري لكي يحصل على عداد كهرباء خاص بهذا المحل وهي الوثيقة المدلى بالملف ، كما انه قرر بصفة احتيالية ان ينقل سجله التجاري بعد افراغه قضاء من المحل رقم 95 الى المحل رقم 93 سنة 2020 من خلال ادلاء ببيانات كادبة لمصلحة إدارة الضرائب وكذا مصلحة السجل التجاري رغم أنه لم يسبق ان كان رقم 93 تابعا ولا فرعا لأي السجل تجاري بحيث تم ادلاء بججج تؤكد عدم نجاح المستأنف في كل محاولاته التي قام بها فقط مباشرة بعد افراغه قضاء من المحل رقم 95 بهدف ابتداء اصل تجاري بكل السبل الغير المشروعة في الرقم 93 ، و العارض أدلى بكل هذه الحجج و الأدلة والتي تؤكد على سوء نية الطاعن في محاولة انشاء و تأسيس أصله التجاري فقط في الأوتة الأخيرة بالرقم 93 مباشرة بعد افراغه من المحل التجاري المجاور له 95 الذي تقاضي عنه تعويضا بقيمة 2200.000.00 درهم، و انجز اعترافا بدين صوري مع زوجته و ادعى أنه مدين لها بمبلغ 4500.000.00 درهم و على ضوء هذا التصرف الصوري قامت زوجته بإجراء حجز تحفظي على الأصل التجاري المشطب عليه والذي قرر نقله للمحل موضوع الاحتلال بدون سند بهدف اظهار انه مثقل بتحمل ناتج عن دين بذمته، لكن لزوجته وبأن به أصل تجاري وهي حيل و تحايلات بائسة ومكشوفة لغاية الاستلاء على محل العارض و يكفي المحكمة إعادة الاطلاع على هذه الوثائق التأكد هذه الحقائق التي تنم عن عدم وجود أي سند قانوني لتواجد المستأنف و غايته مكشوفة وهي محاولته الاثراء على حساب العارض بزعم وجود اصل تجاري في الرقم 93 تم اكتشافه مباشرة بعد حصوله على تعويض الأصل التجاري الأول و افراغه منه في الرقم 95

و ان العارض انكر ان يصدر عنه أي وصل كراء وجميع الوصولات المحتج بها غير موقعة ، وبالتالي لا يمكن الاعتداد بها في مواجهته او في مواجهة سلفه .

وأنه لا يمكن خلط بين الوصولات الخاصة بالمحل التجاري 95 والوصولات التي لا تحمل أي رقم ولا تحمل أي توقيع وبالتالي لا يمكن

اعتداد بها في اثبات تواجد غير قانوني.

و انه حسما لكل نقاش فان العارض يحيل المحكمة الى ما اعترف به واقر به في مقاله الإستثنائي في صفحة 7 و تحديدا الفقرتين الأخيرتين منه و التي يعترف الطاعن أمام القضاء ويضيف " وهكذا بقيت الوضعية على حالها ولم يتمكن العارض من الاتصال بمن له الصفة كمالك للعقار او نائب عنه وذلك منذ ابرام عقد تفويت حق الكراء للعارض بتاريخ 10/3/1987 ، مما يفيد ان المستأنف يقر بأنه لا يتوفر على عقد كراء ولا على برتوكول اتفاق ولا على وصل كراء يحمل اسمه بالرقم 93 و بالتالي فهو يقر صراحة أمام القضاء بأنه لا سند له على تواجده المادي بعقار العارض وبالتالي استمررت تواجده من 1987 الى الان لا يمنحه حق تأسيس أصل تجاري أو تحويل الأصل التجاري الذي تم افراغه منه 95 الى رقم 93، ملتصقا رد الطعن وتأييد الحكم الابتدائي وتحميل المستأنف الصائر.

وادلى بنسخة من الاجتهاد القضائي.

وبجلسة 24/03/2022 ادلى المستأنف بواسطة دفاعه بمذكرة تعقيب يعرض فيها أنه يخص الكراء الشفوي المبني على تواصل كرائية هو شيء كان ولازال إلى حد الساعة معمولا به في الأحياء الشعبية حيث يتم كراء ومحلات مخصصة للأعمال الحرفية والتجارية البسيطة بواسطة تواصل كرائية عادية وهو ما يعبر عنه بالكراء الشفوي على اعتبار أن المشرع قد راعي هذه الحالات في المادة 38 من القانون رقم 46.16 وكذا الفقرة الثانية من نفس المادة 38 من القانون رقم 16-49 .

وانه في هذا الشأن تكفي الاشارة الى قرار محكمة الاستئناف التجارية رقم 1693 بتاريخ 17/04/2019 في الملف 662/8206/2019 وكذا المادة 37 من القانون المذكور .

وانه سبق للمستأنف ان انكر صفة الوكيل ناهون (ب.) فيما يخص التوصل الكرائي الخاص بالمحل رقم 95 والذي يحمل توقيع وخط الوكيل المذكور مع المصادقة الادارية خلفه بصحة توقيعه، وأن المستأنف عليه من جهة أخرى - تراجع عن إنكاره لخط وتوقيع الوكيل ناهون (ب.) واعترف بصحة التواصل الصادرة عنه التي تحمل اسم العارض ثم التجأ إلى القضاء مطالبا بإفراغ المحل التجاري رقم 95 من أجل الإستغلال الشخصي مقابل تعويض عن الإفراغ وقع تحديده قضائيا في مبلغ 2.200.000,00 درهم

وأن اعتراف المستأنف عليه بالورقة العرفية (أي الوصل الكرائي المتعلق بالمحل 95) ينطبق على التواصل الكرائية المتعلقة بالمحل التجاري رقم 93 التي تحمل نفس التوقيع ونفس الخط الخاص بالوكيل السيد ناهون (ب.)

و أنه وفي جميع الأحوال فإن نفي الورثة والتصريح بأنهم ينكرون ولا يعرفون خط أو توقيع من تلقوا الحق منه ، فإن ذلك لا ينفي تلقائيا عن المستند المستدل به قوته الثبوتية بصفة تلقائية ،

وانه يتضح جليا بأن إنكار المستأنف عليه لخط وتوقيع الوكيل ناهون (ب.) على التواصل الكرائية المذكورة ، هو إنكار مردود ولا ينفي القوة الثبوتية لتلك التواصل كما هو واضح من خلال الإجتهاادات القضائية المذكورة وتبقى العلاقة الكرائية ثابتة بين محمد (غ.) مالك الأصل التجاري للمحل 93 وبين مالك العقار في شخص وكيله ناهون (ب.) ، وبالتالي يصبح العارض مالكا للأصل التجاري للمحل رقم 93 بصفة قانونية ومرتبيا بدوره بعلاقة كرائية مع مالك العقار وذلك عملا بمقتضيات الفصول 195 و 196 و 629 من قانون الإلتزامات والعقود وكذا المادتين 37 و 38 من القانون رقم 49.16، ملتصقا الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وادلى بصور للاجتهاادات القضائية .

وبتاريخ 19/5/2022 صدر قرار تمهيدي عدد 423 قضى باجراء بحث بواسطة المستشارية المقررة.

وبجلسة 03/03/2022 ادلى المستأنف عليه بواسطة دفاعه بمذكرة جوابية يعرض من خلالها ان المستأنف لا يزال يتمسك بما اسماه

بعقده الكراء الشفهي الذي يزعم بأنه أبرم بينه وبين المسمى محمد (غ.) لمحاولة اثبات سند تواجده في الوقت الذي ليس بالملف أي وثيقة أو عقد يجمعه بمورث العارض و وبالتالي فما تمسك به من عقد شفهي فهو و العدم سواء ولا يمكن الاحتجاج به اتجاه العارض ليس اعمالا لقاعدة نسبية أثر العقود بل لأنه ليس في القانون ما يسمى بالعقد الشفهي الذي لا يوجد ما يؤسس له ولا ما يخصه و لا ما يثبت اركانه و لا شروطه و لا حتى تفعيل و اعمال بنود اثاره وبتالي فتعليل الحكم الابتدائي ما هو الا اعمال صريح و تطبيق سليم و استخلاص منطقي لما هو موجود من وثائق غير منتجة.

كما ان جميع الوصولات المدلى بها تخص المحل التجاري المكترى بصفة قانونية تخص المحل رقم 95 لا علاقة لها بالمحل 93، و ان المستأنف أقر أمام الهيئة القضائية خلال جلسة البحث انه لم يبرم أي عقد كراء محل مع مورث العارض وانه كان ينتظر الوقت المناسب ليبرمه وانه لم يتسنى له ابرام عقد مقرا بشكل غير مباشر انه لا يتوفر على اي سند بتواجده وهذا تصريحه بجلسة البحث خلال المرحلة ابتدائية ، علما انه ليس بالملف لأي وصل يحمل اسم المستأنف الجليلي (ع.) و يحمل رقم المحل 93.

و ان الطاعن يحاول ان يؤسس لنفسه مركزا قانونيا غير موجود بناء على وثائق ليس طرفا فيها و لا تعنيه بشيء و بالتالي بالفصل 629 من ق ل ع غير منتج في نازلة الحال، و يبقى بذلك مجرد محتل بدون سند مستغلا غياب مورث العارض عن المغرب بإقرار منه و مستغلا تواجده بالمحل التجاري الكائن برقم 95 والذي افرغه بعد ان توصل بتعويض مادي يفوق المليونين درهم و بعد ان ثبت سند تواجده بالحجة و الدليل فيه دون منازع ، على عكس المحل المجاور له الذي احتله و قرر بكل الوسائل الاحتياطية ان ينشأ مركز قانوني عليه بإدعاء انه يحمل صفة مكتري دون ان يدلي و لو بوصل واحد باسمه ولا بعقد كراء.

و ان ما يؤكد كون المستأنف مجرد محتل بدون سند هو انه عندما حاول ان يحصل على تزويده بمادة الماء و الكهرباء فانه تقمص شخصية و صفة المالك و منح لابنه ياسير (ع.) صفة المكتري لكي يحصل على عداد كهرباء خاص بهذا المحل وهي الوثيقة المدلى بالملف (عقد تزويد الكهرباء)، كما انه قرر بصفة احتياطية ان ينقل سجله التجاري بعد افراغه قضاء من المحل رقم 95 الى المحل رقم 93 سنة 2020 من خلال ادلاء ببيانات كادبة لمصلحة إدارة الضرائب وكذا مصلحة السجل التجاري رغم انه لم يسبق ان كان رقم 93 تابعا ولا فرعا لأي السجل تجاري بحيث تم ادلاء بحجج تؤكد عدم نجاح المستأنف في كل محاولاته التي قام بها فقط مباشرة بعد افراغه قضاء من المحل رقم 95 بهدف ابتداء اصل تجاري بكل السبل الغير المشروعة في الرقم 93 و العارض قد أدلى بكل هذه الحجج و الأدلة والتي تؤكد على سوء نية الطاعن في محاولة انشاء و تأسيس أصله التجاري فقط في الأونة الأخيرة بالرقم 93 لما بعد افراغه من المحل التجاري المجاور له الحامل لرقم 95 والذي تقاضي تعويضا بقيمة 2200.000,00 درهم فانه انجز اعتراف بدين صوري مع زوجته و ادعى انه مدين لها بمبلغ 4500.000,00 درهم و على ضوء هذا التصرف الصوري قامت زوجته بإجراء حجز تحفظي على الأصل التجاري المشطب عليه والذي قرر نقله للمحل موضوع الاحتلال بدون سند بهدف اظهار انه مثقل بتحمل ناتج عن دين بذمته لكن لزوجته و بان به أصل تجاري وهي حيل و تحايلات بائسة و مكشوفة لغاية الاستلاء على محل العارض و يكفي المحكمة إعادة الاطلاع على هذه الوثائق لتأكد هذه الحقائق التي تتم عن عدم وجود أي سند قانوني لتواجد المستأنف و غايته مكشوفة وهي محاولته الاثراء على حساب العارض بزعم وجود اصل تجاري في الرقم 93 تم اكتشافه مباشرة بعد حصوله على تعويض الأصل التجاري الأول و افراغه منه في الرقم 95

وانه أنكر ان يصدر عنه أي وصل كراء وجميع الوصولات المحتج بها غير موقعة و بالتالي لا يمكن الاعتداد بها في مواجهته أو في مواجهة سلفه .

و انه لا مجال لإجراء محاولة الإسقاط او القياس او الاستنباط لاثبات تواجد غير مشروع و غير قانوني.

و حسما لكل نقاش فان العارض يحيل المحكمة الى ما اعترف به و اقر به في مقاله الاستثنائي في صفحة 7 و تحديدا الفقرتين الأخيرتين منه و التي يعترف الطاعن أمام القضاء و يضيف " وهكذا بقيت الوضعية على حالها ولم يتمكن العارض من الاتصال بمن له الصفة كمالك للعقار او نائب عنه و ذلك منذ ابرام عقد تفويت حق الكراء للعارض بتاريخ 10/3/1987، وهو اقرار من طرفه بأنه لا يتوفر على

عقد كراء ولا على برتوكول اتفاق ولا على وصل كراء يحمل اسمه بالرقم 93 و بتالي فهو يقر صراحة امام القضاء بأنه لا سند له على تواجد المادي بعقار العارض وبالتالي استمرار تواجده من 1987 الى الان لا يمنحه حق تأسيس أصل تجاري او تحويل الأصل التجاري الذي تم افراغه منه 95 الى رقم 93 ، ملتصقا رد الطعن وتأييد الحكم الابتدائي وتحميل المستأنف الصائر .

وبجلسة 20/10/2022 ادلى المستأنف بواسطة دفاعه بمذكرة تعقيب على البحث يعرض من خلالها انه اشترى الأصل التجاري الكائن بزقة [العنوان] رقم 93 من مالكة السيد محمد (غ.) وذلك بواسطة عقدة بيع حق كراء شفاهي مصححة الإمضاء بتاريخ 09 مارس 1987 و 10 مارس 1987 على اعتبار أن محمد (غ.) يتوفر على توافيل كرائية باسمه موقعة من طرف ناهون (ب.أ.) بصفته النائب القانوني لمالك العقار الأصلي ليوجاك (ر.) الذي سبق أن غادر المغرب خلال سنوات الخمسينات واستقرا بفرنسا حيث توفي.

وانه تبين أيضا من خلال مجريات البحث بأن المستأنف سبق أن اتصل فعلا بناهون (ب.) واتفقا معا على تكليف الموثق الأستاذ عبد اللطيف (ه.) قصد تحرير بروتوكول اتفاق خاص بالمحل رقم 93 وفي نفس الوقت إتفق مع النائب ناهون (ب.) على مناقشة بيع العقار بأكمله لفائدة العارض وفي هذا الإطار توصل الموثق عبد اللطيف (ه.) بجميع الوثائق المطلوبة من العارض في حين وقع إمهال ناهون (ب.) مدة شهر لإحضار الوكالة المتعلقة بالبيع وشهادة المحافظة غير أن هذا الأخير اختفى عن الأنظار فجأة لمدة طويلة وتبين فيما بعد بأنه كان مصابا بمرض عضال وتوفي خارج المغرب

وانه تبين أيضا بأن الطاعن لم يتوصل باية مطالبة قضائية أو غير قضائية بشأن واجبات الكراء المتعلقة بالمحل التجاري رقم 93 طيلة مدة 34 سنة (أي من سنة 1978 تاريخ شراء الأصل التجاري للمحل 93 إلى غاية سنة 2018) وهو التاريخ تقريبا الذي أصبح فيه جاكوب (ت.) يتوفر على وكالة من طرف وريث مالك العقار المستأنف عليه

وأفاد العارض أثناء البحث بأن المكتب الذي كان يستقر به النائب ناهون (ب.) والكائن بشارع [العنوان] قد أصبح مغلقا باستمرار ولا يتواجد به أي أحد الشيء الذي تعذر معه معرفة من أصبح مالكا للعقار وما هو عنوانه رغم أن الكراء مطلوب وليس محمول.

وانه بقيت الوضعية على حالها ولم يتمكن الطاعن من الاتصال بمن له الصفة كمالك للعقار او نائب عنه وذلك منذ ابرام عقد تفويت حق الكراء له بتاريخ 10/3/1987 الى غاية سنة 2018 اي منذ 32 سنة عندما فوجئ العارض بدعاوى مرفوعة من طرف مالك العقار المستأنف عليه بصفته وارثا النائب عنه جاكوب (ت.) بمقتضى وكالة خاصة مؤرخة في 04/03/2015 سواء فيما يخص المحل التجاري رقم 95 وكذا المحل التجاري رقم 93

و أن المحل التجاري رقم 93 كان يعتبر فرعا SUCCURSALE للسجل التجاري الأم رقم [المرجع الإداري] الخاص بالمحل التجاري رقم 95 ، غير أنه وبعد استرجاع المدعي للمحل التجاري رقم 95 مقابل تعويض أصبح المحل التجاري رقم 93 هو المحل التجاري الوحيد المسجل بالسجل التجاري رقم [المرجع الإداري] علما بأنه سواء تعلق الأمر بأصل تجاري أصلي أو بفرع تابع له فإنهما معا يعتبران محلان تجاريان تابعان للسجل التجاري المذكور، كما جاء في المادة 38 من القانون رقم 16-49 وكذا الفقرة الثانية من نفس المادة .

وانه أصبح المحل التجاري رقم 93 موضوع الدعوى الحالية مسجلا بالسجل التجاري رقم [المرجع الإداري] كفرع للأصل التجاري الأم الذي يملكه الطاعن والكائن بالرقم 95 زقة [العنوان] بالدار البيضاء والذي استرجعه مالك العقار مقابل تعويض بمقتضى قرار قضائي والذي وقع التشطيب عليه من السجل التجاري المذكور، وبالتالي أصبح الأصل التجاري رقم 93 زقة [العنوان] هو الأصل التجاري الوحيد المسجل بالسجل التجاري رقم [المرجع الإداري]، ملتصقا الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ والحكم من جديد برفض الطلب وتحمله الصائر.

وادلى بصورة طبق الاصل لعقد بيع وصورة طبق الاصل لوصل كرائي وصورة للسجل التجاري

وحيث أدرج الملف بجلسة 20/10/2022 الفي خلالها بالمذكرتين بعد البحث السالفتي الذكر، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 17/11/2022 مددت لجلسة 24/11/2022

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف بان الحكم المستأنف جانب الصواب عندما اعتبره محتلا بدون سند، لانه بالرجوع الى عقد بيع حق كراء شفاهي المبرمة بينه وبين محمد (غ.) فانها معنونة بعقد بيع حق في كراء شفاهي، بمعنى ان المفوت يرتبط بمالك العقار بعقد كراء شفاهي، وهو عبارة عن توافيل كرائية موقعة من طرف هذا الاخير او من ينوب عنه بصفة قانونية ويقوم مقام عقد الكراء.

وحيث اجاب المستأنف عليه بان المستأنف مجرد محتل بدون سند، وانه قام بنقل سجله التجاري بعد افراغه من المحل رقم 95 الى المحل 93، فضلا عن انه اقر خلال جلسة البحث انه لا يتوفر على اي اتفاق يقضي بالموافقة على التفويت المزعوم.

وحيث ان الثابت من وثائق الملف ومن خلال ما راج بجلسة البحث، ان الطاعن لئن كان يتوفر على عقد شراء الحق في الكراء من طرف المسمى محمد (غ.)، فانه ليس هناك ما يثبت انه قام بتبليغ حوالة الحق في الكراء الى الطرف المستأنف عليه، وفق ما يقضي بذلك الفصل 195 من ق ل ع الذي ينص على انه " لا ينتقل الحق للمحال له به تجاه المدين والغير الا بتبليغ الحوالة للمدين تبليغا رسميا او بقبوله اياها في محرر ثابت التاريخ...".

وحيث انه وامام عدم اثبات الطاعن لما يفيد تبليغه للمكري بشرائه للحق في الكراء او ما يثبت اجازة هذا الاخير لذلك، فان ذلك لا يخوله صفة مكثري، كما ان قيامه بالتسجيل في السجل التجاري بدعوى ان المحل رقم 93 كان فرعا للسجل التجاري الخاص بالمحل التجاري رقم 95 الذي استرجعه المستأنف عليه مقابل تعويض لا ينفي عنه صفة الاحتلال، لان تسجيل بالسجل التجاري لا يعتبر حجة قاطعة في مواجهة الغير، بل مجرد قرينة بسيطة قابلة لاثبات العكس، كما ان التمسك بمقتضيات القانون 16-49 المحتج بها لا محل لاعمالها.

وحيث ترتيبا على ما ذكر، تبقى كافة الدفوع المثارة من طرف الطاعن غير مرتكزة على اساس، ويتعين تبعا لذلك رد استئنافه وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على عاتقه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل : سبق البت في الاستئناف بالقبول

وفي الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.