

La cession par le locataire de ses parts sociales dans la société exploitante n'emporte pas cession du droit au bail à ladite société (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58239	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5294
Date de décision 20241031	N° de dossier 2024/8205/2428	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés Qualité de locataire, Qualité à agir, Paiement du loyer par la société, Fin de non-recevoir, Distinction des actes juridiques, Confirmation du jugement, Cession de parts sociales, Cession de droit au bail, Bail commercial, Absence de transfert du bail	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable pour défaut de qualité à agir la demande d'une société tendant à se voir reconnaître la qualité de preneur, la cour d'appel de commerce examine la portée d'une cession de parts sociales sur un contrat de bail. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande au motif que la société demanderesse n'était pas partie au contrat de bail initial.

L'appelante soutenait que le paiement régulier des loyers en son nom propre, accepté pendant plusieurs années par le bailleur, ainsi que la cession des parts sociales de la société par la preneuse originelle à son gérant, emportaient reconnaissance de sa qualité de locataire et transfert implicite du droit au bail. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen et retient que la cession de parts sociales est une opération juridiquement distincte de la cession du droit au bail, laquelle n'est pas établie en l'absence d'acte de cession ou de résiliation du bail initial.

La cour relève que le contrat de bail et les quittances récentes sont établis au nom de la preneuse originelle, intervenante volontaire en la cause. Dès lors, le seul paiement des loyers par la société appelante, tiers au contrat, ne suffit pas à lui conférer la qualité de preneur.

Le jugement est par conséquent confirmé en ce qu'il a déclaré la demande irrecevable.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ف.م. بواسطة دفاعها بمقال استئنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 15/4/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/02/2024 عدد 1405 ملف عدد 8263/8205/2023 و القاضي بعدم قبول الطلب الأصلي و طلب التدخل الارادي و إبقاء صائر كل طلب على عاتق رافعه.

في الشكل :

حيث ان الاستئناف قدم مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبه قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنفة تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها شركة تجارية تستغل على وجه الكراء من المدعى عليها مقهى كائنة بعنوانها أعلاه تسمى مقهى E.M. وهي مقيدة بالسجل التجاري للمحكمة تحت رقم 144207 , وأن المدعى عليها المذكورة التي كانت تتسلم بانتظام مبلغ الوجيبة الكرائية المحدد حاليا في 6215 درهم في إسمها عن طريق شيكات وتحويلات بنكية، توقفت في شهر نونبر 2021 عن تسلم المبالغ الكرائية، بعدما أرجعت عن طريق مؤسستها البنكية تحويلا بنكيا بمبلغ الكراء إلى بنكها، هذا السلوك غير القانوني والمفاجئ للمدعى عليها اضطرت معه إلى سلوك مسطرة العرض العيني للوجيبة الكرائية في مواجهة هذه الأخيرة والإيداع بصندوق المحكمة بعد الرفض، وانها ما زالت مستمرة في سلوك هذه المسطرة القانونية بانتظام، موضحة بانها وجهت إنذارات قضائية وغير قضائية للمدعى عليها لحملها على تسلم واجبات الكراء وتسليمها ووصولات الأداء، بقيت بدون جدوى ، ملتزمة بإلزام المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بتمكينها حالا ومستقبلا من وصولات أداء وجيبة الكراء في إسمها للمحل الكائن ب10 شارع بئر أنزران المعاريف الطابق الأرضي الدار البيضاء، وتسلم مبالغ الكراء منها حالا ومستقبلا وبسحب المبالغ المودعة في إسمها من طرفها بصندوق المحكمة والكل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها ألف درهم يوميا تحتسب ابتداء من يوم الامتناع عن التنفيذ و الحكم عليها أيضا بأدائها لفائدتها تعويضا عن الأضرار الناجمة عن جعلها مضطرة لأداء واجب الكراء بواسطة مسطرة العرض والإيداع طيلة هذه المدة التي قاربت سنتين وما ترتب عن ذلك من تكاليف وعناء ومضيعة للوقت و قدره 100.000,00 درهم شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

و ارفقت مقالها بمستخرج نموذج 7 للسجل التجاري، نماذج لوصولات أداء الكراء والضريبة والماء والكهرباء، شهادة بنكية، ما يفيد العرض والإيداع وإنذارات.

وبناء على مقال التدخل الإرادي المقدم من طرف اقبال (ج.) بواسطة نائبها بتاريخ 08/11/2023 والذي جاء فيه أن الطلب غير مبني على أساس قانوني وليست له أي حجة قانونية للمطالبة به وأن التدخل الإرادي له حجبه القانونية لما في ذلك من تأثير على المتدخلة باعتبارها هي المكترية الأصلية للمحل الذي كان عبارة عن مقشدة يتولى تسييرها زوجها الذي أصبح طليقها حاليا , ذلك أنها كانت قد كلفت السعيد (ب.) الذي يعتبر طليقها حاليا و الممثل القانوني للمدعية خلال العلاقة الزوجية وكذلك بعد نهايتها بتوكيل شفوي من أجل تسيير المقشدة و تحمل جميع تبعاتها سواء أداء الواجبات الكرائية وكذلك أداء الأجور للمستخدمين والضرائب وغير ذلك ، باعتبار انها غير مثقفة ولديها مستوى محدود في الدراسة لا يتجاوز الابتدائي، الا انها اكتشفت بعدها ان طليقها أسس شركة ف.م. شركة ذات

مسؤولية محدودة وانه هو الممثل القانوني لها من خلال الدعوى الحالية التي تقدم بها ضد المكربة. كما ان المتدخلة اراديا سبق لها ان تقدمت بشكاية مباشرة ضد الممثل القانوني للمدعية امام الجنية لم يصدر لحد الآن حكم نهائي بشأنها ، كما انها تقدمت بدعوى قضائية ضد الممثل القانوني للمدعية امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء من اجل بطلان تأسيس الشركة التي يعتبر هو ممثلها القانوني مع ارجاع الحالة على ماكانت عليه ، و لم يصدر قرار نهائي بشأنها. موضحة بان سلوك المدعية مسطرة العرض العيني و الايداع و المطالبة بتواصل الكراء ليس فقط الا التحايل على القانون من اجل انتهاء العلاقة الكرائية التي تربط المتدخلة إراديا و المدعى عليها. ملتزمة بخصوص المقال الافتتاحي للدعوى بالحكم برفض الطلب وبخصوص المقال الترخي قبوله شكلا وموضوعا أساسا الحكم بان المتدخلة اراديا اقبال (ج.) هي المكترية الاصلية للمحل الكائن ب 10 شارع بئر انزان المعاريف الدار البيضاء مع القول بإرجاع الحالة على ما كانت عليه قبل تأسيس الشركة وتسجيلها بالسجل التجاري واحتياطيا إرجاء البت الى حين صدور أحكام قضائية نهائيا سواء في ما يتعلق بالدعوى الجنية او التجارية والحكم بالنفاذ المعجل والصائر على خاسر الدعوى. مرفقة مقالها بعقدي كراء ، تواصلكراء ، صورة من رخصة مزاولة نشاط تجاري وصورة من المقال بالمحكمة التجارية .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من قبل المدعى عليها بواسطة نائبها بتاريخ 08/11/2023 والتي جاء فيها أن المقال الذي تقدمت به المدعية غير مقبول شكلا ومردود موضوعا ، وأن المدعية ترمي من خلال مقالها إلى الحكم بإلزامها بتسليم واجبات كرائية وبتمكينها من وصولات كرائية، والحال أنها سبق وأن تقدمت بنفس الطلب أمام المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، مما يجعل الطلب الذي تقدمت به سبق البت فيه ، ذلك أنها سبق وأن تقدمت بمقال رام إلى مراجعة السومة الكرائية في مواجهة المكترية إقبال (ج.) ، وأثناء سريان الدعوى تقدم السعيد (ب.) بصفته المسير لشركة فضاء موزاتاس بمقال رام إلى التدخل الإرادي في الدعوى يعرض فيه " أنه مالك للأصل التجاري موضوع الدعوى الحالية حسب شهادة النموذج "ج" ، ملتصقا بالإشهاد له بتقديمه لطلب التدخل الاختياري في الدعوى وحفظ حقه في الجواب على موضوع الدعوى . وأن الحكم المستدل به المرفق صورة منه بهذه المذكرة ضمنته المحكمة المعروض عليها دعوى مراجعة السومة الكرائية وقائع النازلة بالإشارة"

وبناء على المذكرة التعقيبية المرفقة بالوثائق المقدمة من طرف المتدخل إراديا في الدعوى بواسطة نائبه بتاريخ 2022/03/22، يعرض من خلالها ان المحل التجاري المسمى فضاء موزار والمستغل إلى حدود يومه من طرف العارض كمقهى كان قد فوت له هو وزوجته السابقة المدعى عليها حاليا من طرف المسمى حسن (أ.) وعلي (ب.) بناء على عقد تفويت حق التأجير، وأنه ومنذ هذا التاريخ وهو يستغل المحل ويؤدي واجباته بواسطة شيكات أو تحويلات بنكية وانه بادر على توجيه إنذار للمعنية توصلت به بتاريخ 2021/09/16 أوضح من خلاله أن الأصل التجاري للمحل قد انتقل إليه وأن المدعى عليها لم تعد لها أية علاقة بالمحل وأن الرخصة الجديدة أصبحت تحمل اسم مقهى موزارتاس في اسم الوحيد، وأن الدعوى الحالية موجهة ضد شخص لا علاقة له بالمحل التجاري، ملتصقا أساسا بعدم قبول الطلب واحتياطيا في الموضوع الأمر بإيقاف البت في الملف الحالي إلى حين البت في المسطرة الجنية الموضوع بشأنها الشكاية عدد 2022/3606 واحتياطيا جدا الأمر بإجراء بحث للوقوف على طبيعة العلاقة التي تربط المدعى عليها الثانية من جهة والعارض من جهة ثانية، وأرفق المذكرة بنسخة من نموذج "ج" . مضيقة بان المدعي التمس في مقال تدخله الإرادي في الدعوى " معاينة أنه أصبح مالك الأصل التجاري للمقهى وأنه هو من كان يؤدي ولا زال يؤدي الواجبات الكرائية وأنه سبق له أن وجه إنذار للمدعية يشعرها بموجبه أنه المالك الوحيد للمقهى والحكم بعدم القبول وإخراج المدعى عليها من الدعوى لعدم توفرها على الصفة " وأن المحكمة الابتدائية قضت في مقال التدخل الإرادي برفض الطلب وأن الوقائع المسطرة أعلاه تجد دعامتها في الحكم الابتدائي عدد 2110 الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/06/07 في الملف 2021/1304/581 القاضي برفض التدخل الإرادي في الدعوى الذي تقدم به السيد السعيد (ب.)، والذي يرمي من خلاله إلى إثبات العلاقة الكرائية بينها وشركة ف.م. باعتباره المسير الوحيد لهذه الأخيرة، وأن الدعوى الحالية والتي صدر فيها الحكم برفض التدخل الإرادي في الدعوى تتعلق بنفس السبب وأقيمت بين نفس الأطراف وفي مواجعتهم، مما يؤكد سبقية البت في موضوع الدعوى الحالية، وأن المدعية في شخص ممثلها القانوني سبق وأن وجهت شكاية ضد السيدة إقبال (ج.) المكترية الأصلية والتي كانت طرفا في دعوى مراجعة الوجيبة الكرائية للمحل الذي تشغله منها والتي انتهت برفض طلب التدخل الإرادي في الدعوى، وأن الشكاية التي تقدم بها السعيد (ب.) يرمي من خلالها إلى إجراء بحث من أجل إثبات جنحة التزوير واستعماله وخيانة الأمانة والنصب وفق الفصول 447-542-550-551-351-354 و 359 من القانون الجنائي في حق المكترية إقبال

(ج.) والسيد (ر.) ممثلها القانوني ، وأن السيد (ب.) ارتكز في مقال التدخل الإرادي في الدعوى على الشكاية التي سبق أن تقدم بها في مواجهتها وإقبال (ج.) لطلب إيقاف البت في الدعوى إلى حين معرفة مآل الشكاية، وأن تحقيق العدالة يقتضي إيقاف البت في هذه الدعوى إلى حين إدلاء المدعية في شخص ممثلها القانوني بمآل الشكاية التي تقدم بها ، ملتزمة عدم القبول شكلا وموضوعا التصريح أساسا برفض الطلب لسبقية البت في موضوع هذه الدعوى وتحميل المدعية الصائر واحتياطيا بإيقاف البت إلى حين معرفة مآل الشكاية التي سبق أن تقدم بها ممثل المدعية، مرفقة مذكرتها بصورة لحكم عدد 2110 وصورة لشكاية.

وبناء على المذكرة التعقيبىة المقدمة من طرف المدعية بواسطة نائبها بتاريخ 29/11/2023 جاء فيها أنه لا يستقيم الأخذ بقاعدة سبقية البت في نازلة الحال، ذلك أن قاعدة سبقية البت في الدعوى، يستوجب تطبيقها أن تجتمع في الحكم المحتج به شروط حصرية محددة بمقتضى الفصل 451 من قانون الالتزامات والعقود ، وأن الثابت من خلال الحكم عدد 2110 الصادر بتاريخ 2021/06/07 والذي لم يبلغ بعد لها، أنه لا يستجمع الشروط المذكورة أعلاه. و ان الدعوى الحالية المرفوعة من طرفها شركة ف.م. تنصب على إلزام المدعى عليها المكريية الشركة م.ع.ر. بتسليم واجبات كرائية وفي المقابل تمكينها من وصولات كرائية مع التعويض عن التماطل، والحال أن موضوع الحكم المحتج به من طرف المدعى عليها الأولى ينصب على الزيادة في السومة الكرائية والتي لا تنازع فيها أمام مجلس المحكمة، مما ينفي اتحاد السبب والموضوع بين الدعييين. وحول شرط وحدة الأطراف فإن الدعوي موضوع نازلة الحال ليست قائمة بين نفس خصوم الحكم المحتج به الذي أقيم بين المدعية الشركة م.ت.ع.ر. وبين إقبال (ج.) كمدعى عليها. كما أنها لم تكن طرفاً في الدعوى موضوع الحكم المحتج به وعليه ستقتضي المحكمة برد دفع المدعى عليها لعدم ارتكازه على أساس. وان المتدخلة في الدعوى كانت شريكة بشركة e.m. إلى جانب السيد (ب.)، إلا أنها قامت بتفويت جميع حصصها إليه، ليصبح هو الشريك الوحيد بالشركة كما هو ثابت من خلال شهادة تفويت الحصص، وأنها حرصت على تسجيل هذا التفويت وتعديله بالسجل التجاري تطبيقاً لمقتضيات المادة 50 من مدونة التجارة، و ما يُعزّد موقفها أن المتدخلة في الدعوى تم التشطيب عليها من السجل التجاري كما هو ثابت من خلال نموذج ج من السجل التجاري. وتزعم المتدخلة إلى جانب المدعى عليها الأولى كونها سبق لها أن وجهت شكاية من أجل جنحة التزوير واستعماله وخيانة الأمانة والنصب ضد المتدخلة في الدعوى، والتمست كل منهما الحكم بإيقاف البت في الدعوى الحالية إلى حين معرفة مال الشكاية، والحال أن الشكاية المستند إليها في دفعهما صدر بشأنها حكم نهائي عن المحكمة الابتدائية الزجرية بالدار البيضاء تحت عدد 871 في الملف رقم 2022/2101/2106 المضموم إلى الملف 190/2022/2902 بتاريخ 15 مارس 2023 والقاضي في منطوقه بما يلي " في الدعوى العمومية المثارة في حق المتهمه اقبال (ج.) بعدم مؤاخذه المتهمه من أجل ما نسب إليها والحكم ببراءتها ، و في الدعوى المدنية بعدم الاختصاص للبت في المطالب المدنية والموجهة ضدها وفي الشكاية المباشرة بقبولها شكلا وموضوعا بعدم مؤاخذه المشتكى به سعيد (ب.) من أجل ما نسب إليه والحكم ببراءته ، و في الدعوى المدنية الحكم بعدم الاختصاص للبت في المطالب المدنية الموجهة ضده وارجاع مبلغ الوديعة المودع من قبل المطالبة بالحق المدني لهذه الأخيرة بعد خصم الرسم الجزافي " ، علما أن هذا الحكم لم يكن موضوع طعن بالاستئناف من طرف من له الصفة داخل الأجال القانونية في ذلك مما يجعله مكتسبا لقوة الشيء المقضي به . وعليه وبالنظر لكل ما سبق ذكره ستقتضي المحكمة بعدم قبول التدخل والحكم وفق طلبها ، ملتزمة بعدم قبول التدخل الارادي شكلا لكون المتدخلة لا صفة لها في الدعوى الحالية؛ الحكم وفق المقال الافتتاحي لارتكازه على أسس قانونية وواقعية سائغة ورد دفع المدعى عليها الأولى والمتدخلة في الدعوى لعدم استنادها إلى أساس قانوني سليم .

مرفقة مذكرتها بشهادة تفويت الحصص ،شهادة تسجيل تفويت الحصص بالسجل التجاري' أصل نموذج 7 من السجل التجاري ونسخة من الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية الزجرية بالدار البيضاء .

وبناء على المذكرة التعقيبىة المقدمة من طرف اقبال (ج.) بواسطة نائبها بتاريخ 13/12/2023 جاء فيها أنها أدلت بنسخ لعقدي الكراء الذي كان يربط المدعى عليها بالمتدخلة و بعض تواصل الكراء و رخصة مزاوله نشاط تجاري ومقال بطلان تأسيس شركة فتح له ملف بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 2023/8204/11619 جلسة 2023/12/21 قاعة 7 صباحا، وأن المدعية في جوابها عن التدخل الارادي لم تطعن في عقد الكراء ولا تواصل الكراء، بل التمتست الحكم بعدم قبول التدخل الارادي لانعدام الصفة، وأن الوثائق المدلى بها تثبت صفة المتدخلة في الدعوى ، و أي حكم صادر ضد المدعى عليها سوف يمس بحقوق المتدخلة وضياح حقوقها القانونية

باعتبارها هي المكترية وبالتالي القول بانعدام الصفة للمتدخلة لا أساس له قانونا. موضحة بان موضوع الدعوى تكتريه السيدة اقبال (ج.) بعقد كراء ، وان السيد سعيد (ب.) كان مسير بعقد شفوي للمقشدة ، الا ان انشاءه لشركة فضاء موزارتاس وتأسيس السجل التجاري لها بالمحل الذي تكتريه المتدخلة موضوع الدعوى، و بدون عقد كراء او توكيل من المتدخلة يعتبر مخالفا لقانون تأسيس شركة ذات المسؤولية المحدودة.و ان المدعية لم تدلي بما يفيد نهائية الحكم خاصة شهادة عدم الطعن بالاستئناف، كما انها تقدمت ضد المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بدعوى بطلان تأسيس شركة مع إرجاع الحالة على ما كانت عليها بالمحكمة التجارية الدار البيضاء ملف عدد 2023/8204/11619 جلسة 2023/12/21 قاعة 7 صباحا، وان الملف ما يزال يروج امام المحكمة ولم يصدر حكم نهائي بشأنه، وبخصوص صورة شمسية من شهادة تفويت الحصص فإنه سيتضح ان الصورة الشمسية لشهادة تفويت الحصص موقعة من طرف سعيد (ب.) وليس من المتدخلة إراديا والممثل القانوني في جوابه عن المتدخلة صرح أن الوثيقة موقعة من طرف المتدخلة معه ، فان المدعي يتناقض في تصريحاته وأن المتدخلة إراديا لم يسبق لها انتازلت عن أي حصص ، ملتمة الحكم وفق ملتساتها وملتسات المدعى عليها.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بتاريخ 13/12/2023 والتي جاء فيها انه بالرجوع إلى النموذج رقم 7 المحتج به وكذا عقد تفويت الحصة، يتبين أن المتصرف والمالك لأغلبية الاسهم المكونة لرأسمال الشركة هو المسير الوحيد والذي يتحمل كامل مسؤولية تصرفاته، وأن المركز القانوني لسعيد (ب.) باعتباره المسير الوحيد، فإن النتيجة التي تترتب عن تصرفاته الشخصية تتحمل نتائجها الشركة التي هو المسير الوحيد والمالك لأغلبية أسهمها. وأن مقال التدخل الإرادي في الدعوى الذي يرمي من خلاله مسير المدعية إلى إثبات العلاقة الكرائية بينها وشركة ف.م. وإن كان قدم باسمه الشخصي، فإن صفته كمسير وحيد للشركة يرتب نتيجته في مواجهة الشركة وأن جميع العناصر المشترطة للقول بسبقية البت متوافرة في هذه النازلة وفيما يخص قاعدة الجنحي يعقل المدني ، وأن الحكم المستدل به وإن كان صدر ببراءة الطرفين، فإن المدعية لم تدل بما يفيد أنه أصبح نهائيا، وأن عدم إدلاء المدعية بما يفيد أن المستدل به قد أصبح حائزا لقوة الشيء المقضي به، يجعل القاعدة القانونية، أن الجنحي يعقل المدني لازالت قائمة وأن القاعدة القانونية المعتمدة في إثارة الدفع هي من القواعد الآمرة التي أتى بها القانون الجنائي ولا يمكن مخالفتها ، ملتمة التصريح بجميع ما أثارته المدعية من دفع لعدم جديتها والحكم برفض الطلب.

وبناء على تعقيب المدعية بواسطة نائبها بتاريخ 17/01/2024 والذي جاء فيها عدم الطعن بالاستئناف من طرف النيابة العامة في الحكم المستدل به القاضي بالبراءة يشكل واقعة سلبية في حد ذاته ينتقل عبء إثبات نقيضها أي الواقعة الإيجابية المتمثلة في وقوع الطعن بالاستئناف في الحكم إلى مدعي هذه الواقعة أي المدعي عليها، و ان الواقع يثبت كون المتدخلة إراديا في الدعوى بصفتها شريكة ومؤسسة بادرت بتأسيس "شركة إ.ج." لتقرر بعد ذلك حلها وتأسيس الشركة المسماة E.M. S.A.R. إلى جانب السيد (ب.) بصفته شريكا ، وذلك بنفس المحل التجاري الذي تشغله حاليا . وأن ما يعضد موقفها أن المتدخلة المذكورة على علم تام ويقيني بتأسيسها للشركة، إن كيف لشخص طبيعي له كامل الأهلية القانونية أن ينكر صدور تصرف قانوني عنه منشئ لمركز قانوني جديد لفائدته بل إن ما يعزز ذلك هو قيامها لاحقا بتغيير ثان لمركزها القانوني عبر تفويت حصصها إلى السيد (ب.) الذي أضحي الشريك الوحيد للشركة كما هو ثابت من خلال شهادة تفويت الحصص. وأن المدعى عليها حرصت على تسجيل هذا التفويت وتعديله بالسجل التجاري تطبيقا لمقتضيات المادة 50 من مدونة التجارة. ومن ناحية ثانية فقد حصر المشرع أسباب بطلان الشركات التجارية بموجب المادة 337 من قانون رقم 17.95 المتعلق بشركات المساهمة الذي يطبق أحكامه على الشركات ذات المسؤولية المحدودة وفق المادة الأولى من قانون رقم 5.96 المتعلق بها، ويضاف إلى ذلك أن الحكم رقم 1023 بتاريخ 2023/02/08 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في موضوع طلب المتدخلة بطرد السيد (ب.) من المقهى الكائنة ب 10 شارع بئر انزران مقهى موزار طاس كان قد قضى برفض الطلب لكون توأجدها بالمحل له سند صحيح حسب تعليل نفس الحكم. ملتمة الحكم وفق طلباتها المضمنة بمقالها الافتتاحي ومذكرتها التعقيبية. مرفقة مذكرتها بشهادة تفويت الحصص، شهادة تسجيل تفويت الحصص بالسجل التجاري، أصل نموذج 7 من السجل التجاري و نسخة من الحكم رقم 1023 .

و بتاريخ 07/02/2024 صدر الحكم موضوع الطعن بالإستئناف.

حيث تنعى الطاعنة على الحكم انعدام التعليل وفساده و عدم الارتكاز على أساس، بدعوى انها تمسكت أمام محكمة الدرجة الأولى بوسائل ودفوع على درجة كبيرة من الوجاهة وفق المفصل أعلاه ، غير أنها لم تتناول جل هذه الوسائل والدفوع ولم ترد عليها على وجه الإطلاق، كما جاء في تعليل الحكم المطعون فيه أن العلاقة الكرائية كانت قد أبرمت بداية مع المتدخلة في الدعوى إقبال (ج.) والسعيد (ب.) بمقتضى عقد الكراء الأول المؤرخ في 20-11-1991 ثم بعد ذلك عقد الكراء المؤرخ في 01-06-2000 الذي يربط المتدخلة المذكورة بالمستأنف عليها شركة ر. وكون استدلال الطاعنة بعقد تفويت حصصها من طرف المتدخلة في الدعوى لفائدة السعيد (ب.) لا يعتبر تفويتا منها لحقها في الكراء أو كرائها للمحل من الباطن لفائدتها ، سيما في ظل عدم ورود إسمها في وثائق الملف من عقود كراء وعقد تفويت الأصل التجاري بما يجعل صفتها في إقامة الدعوى غير قائمة حسب تعليل لحكم، و إن هذا التعليل يبقى غير ذي أساس لكون الطاعنة شركة ذات مسؤولية محدودة بشريك واحد محدثة منذ سنة 2005 و مقرها الإجتماعي يقع بنفس عنوان المحل المكري كما هو واضح من خلال النموذج 7 من الأصل التجاري: 10 بير انزران حي المعاريف الدار البيضاء، وأنها هي من كانت تؤدي الوجيبية الكرائية من تاريخ إنشاء الشركة إلى حدود سنة 2021 ، و أن المدعى عليها المذكورة كانت تتسلم بانتظام مبلغ الوجيبية الكرائية المحدد في 00، 6215 درهم في إسمها عن طريق شيكات وتحويلات بنكية دون أي اعتراض منها على صفتها كمكترية، وبقي الأمر كذلك ردحا من الزمن إلى أن توقفت في شهر نونبر 2021 عن تسلم المبالغ الكرائية، بعدما أرجعت عن طريق مؤسستها البنكية تحويلا بنكيا بمبلغ الكراء إلى بنكها وبالتالي فإن صفة المدعية تكون قائمة فيالدعوى ، ومن جهة أخرى فإن المدخلة إراديا في الدعوى تدعي أنها هي المكترية الأصلية للمحل الذي كان عبارة عن مقشدة وكان يتولى تسييرها زوجها السابق الذي هو نفسه المسير الوحيد للطاعنة، إلا أن ذلك لا تأثير له على العلاقة الكرائية بين المدعى عليها و الشركة المدعية ، لكون هذه الأخيرة هي من يؤدي واجبات الكراء بانتظام، إضافة إلى أن المتدخلة إراديا في الدعوى إقبال (ج.) كانت بدورها شريكة وحيدة بشركة موزارتاس إلا أنها قامت بتفويت حصصها إليه وإلى أبنائها منه بعقد تفويت مؤرخ في 2010/06/04 المدلى به بالمرحلة الابتدائية وأيضا بمقتضى محضر معاينة تفويت الحصص ، كما أن المتدخلة المذكورة تقدمت بدعوى رامية إلى بطلان تأسيس الشركة المشار إليها لكون بالعايد (س.) قد أسس شركة بالمحل الذي تكتريه باسمها إلا أن هذه الدعوى موضوع الملف عدد 2023/8204/11619/ صدر بشأنها حكم عدد 526 مؤرخ في 2024/01/18 قضى برفض الطلب، وعليه فإن المتدخلة في نازلة الحال لا تعتبر المكترية للمحل بل إن شركة م. في شخص ممثلها القانوني هي من يؤدي السومة الكرائية وتكون بالتالي هذه الأخيرة هي المتوفرة على صفة المكترية، سيما أن تأسيس المدخلة في الدعوى لشركة موزارتاس في نفس المحل المكري نتج عنه تخليها منذ التأسيس وبمقتضاه عن حق الكراء لفائدة الشركة العارضة، وذلك خلافا لما جاء في تعليل محكمة البداية، وفي الخرق الجوهري للقانون، انه بالتأسيس على ما أثير من عيوب التعليل يكون الحكم المطعون فيه خارقا للقانون حيث خرق الفصل 125 من الدستور والفقرة الأخيرة من الفصل 50 من ق م ق م في باب فساد التعليل وانعدامه المطلق ، أن محكمة البداية لم تحترم الحق في الدفاع والتناضي بعدم التفات الحكم المطعون فيه إلى دفوع حاسمة للمستأنفة، وعدم تكليف قاضي الدرجة الأولى نفسه عناء بيان موجبات استبعاد دفوع المستأنفة، بما ينزل منزلة خرق حقه في الدفاع بشكل تام وبالتالي خرق الفصل 120 من الدستور والمقتضيات الأخرى ذات الصلة والحاكمة للموضوع ، و أن خرق محكمة البداية لقواعد الإثبات يعد خرقا للقاعدة المنصوص عليها بالفصل 399 من قانون الالتزامات والعقود ، مؤكدة قيام موجبات الاستجابة لطلب المستأنفة ، و أن طلبها وجيه قانونا طالما أنها هي من تتوفر على صفة المكترية وفق ما سبق وبلاستناد أيضا إلى محضر تفويت الحصص رفقته وباقي الوثائق المدلى بها في المرحلة الابتدائية ، ملتزمة قبول المقال وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم قبول طلب المستأنفة وبعد التصدي تمتيع المستأنفة بكل مطالبها الواردة في مقالها الافتتاحي وبما جاء في كتاباتها السابقة و تحميل المستأنف عليه صائر الدعوى.

وارفقت المقال بنسخة عادية من الحكم المطعون فيه و محضر معاينة تفويت حصص شركة م.

وبناء على مذكرة مرفقة بوثائق المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 16/05/2024 جاء فيها مرفقة بوثيقة طلب التشطيب من ضريبة الباتانتا وترجمتها إلى اللغة العربية والتي بموجبها تقرر تحويل الأعمال الشخصية للسيدة إقبال (ج.) من شخص طبيعي إلى شركة ذات مسؤولية محدودة بشريك وحيد تحت إسم شركة ج.إ. و وثيقة عبارة عن عقد تفويت حصص شركة ج.إ. باللغة الفرنسية مع

ترجمتها إلى اللغة العربية و محضر اجتماع الجمع العام الاستثنائي للشركة بتاريخ 28/03/2006 باللغة الفرنسية وترجمته إلى اللغة العربية والذي تقرر خلاله تغيير تسمية شركة ج.إ. إلى شركة ف.م. و تعتبر هذه الوثائق الثلاث مع ترجمتها وباعتبار تسلسلها الزمني واضحة الدلالة على ثبوت قيام العلاقة الكرائية بخصوص مقهى موزارتاس بين المدعى عليها شركة ر.ع. والعارضة شركة ف.م. عبر إبراز كيفية تحول هذه الأخيرة من شخص ذاتي إلى شخص معنوي قبل تفويت حصصها ثم تغيير تسميتها.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها الشركة م.ع. بواسطة نائبها بجلسة 30/05/2024 جاء فيها أنه بالرجوع إلى ما اعتبرته الطاعنة أسبابا لاستئنافها، لم تبين الوسائل والدفع التي أغفلت محكمة الدرجة الأولى مناقشتها وعدم الرد عليها ، و أن جميع ما أثارته الطاعنة في وسائلها لا يشكل مناقشة جدية وقانونية يمكن اعتمادها كسبب من أسباب الطعن في الحكم ، و أنه بصرف النظر عن ما تتمسك به الطاعنة من أداء الواجبات الكرائية وتنازل المكترية الأصلية عن أسهمها في الشركة وغيرها من الأسباب للقول بوجود علاقة كرائية بينها والطاعنة، فإن عقد الكراء هو عقد شخصي ينظم العلاقة بين طرفيه ، و أن عقود الكراء لا تنتهي بافتراض أو ادعاء وقائع غير صحيحة، كأداء الكراء بالنيابة عن المكتري، و أن عقود الكراء لا تنتهي إلا بالتراضي بين طرفي العقد بفسخه حيبا في محرر ثابت التاريخ أو بحكم قضائي أصبح حائزا لقوة الشيء المقضى به ، و أن المدخلة في الدعوى تتمسك بكونها طرفا في العقد بموجب مقال التدخل الإرادي الذي تقدمت به ، وأنها لا حق لها في فسخ عقد الكراء المحدد لالتزاماتها المسطرةبالعقد ، و أن الطاعنة لم تدل بما يفيد فسخ عقد الكراء الرابط بينها والمتدخلة إراديا في الدعوى، ملتزمة بتأييد الحكم فيما قضى به من عدم قبول الدعوى في مواجهة الطاعنة.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 13/06/2024 جاء فيها حول الدفع بكون مقال الطعن بالاستئناف لم يتضمن بيان أسباب الاستئناف وأوجه انعدام التعليل، فإن هذا الدفع مخالف للواقع وغير مبني على أساس ، لكون هذا الأخير تضمن الوسائل المثارة وفق ما يستوجبه الفصل 142 من قانون المسطرة المدنية و المتجلية في كون المدعية هي شركة ذات مسؤولية محدودة بشريك واحد محدثة منذ سنة 2005 ، عنوان مقرها الإجتماعي يقع بنفس عنوان المحل المكرى كما هو واضح من خلال النموذج 7 من الأصل التجاري: 10 بير انزران حي المعاريف - الدار البيضاء، وأنها هي من كانت تؤدي الوجيبية الكرائية من تاريخ إنشاء الشركة إلى حدود سنة 2021 حيث أن المدعى عليها المذكورة كانت تتسلم بانتظام مبلغ الوجيبية الكرائية المحدد في 00،6215 درهم في إسمها عن طريق شيكات وتحويلات بنكية دون أي اعتراض منها على صفتها كمكترية، و أن الأمر بقي كذلك رداً من الزمن إلى أن توقفت في شهر نونبر 2021 عن تسلم المبالغ الكرائية، بعدما أرجعت عن طريق مؤسستها البنكية تحويلا بنكيا بمبلغ الكراء إلى بنكها ، وبالتالي فإن صفة المدعية تكون قائمة في الدعوى، و أن المدخلة إراديا في الدعوى تدعي أنها هي المكترية الأصلية للمحل الذي كان عبارة مقشدة وكان يتولى تسييرها زوجها السابق الذي هو نفسه المسير الوحيد للعارضة، إلا أن ذلك لا تأثير له على العلاقة الكرائية بين المدعى عليها و الشركة المدعية، لكون هذه الأخيرة هي من يؤدي واجبات الكراء بانتظام، إضافة إلى أن المتدخلة إراديا في الدعوى السيدة إقبال (ج.) كانت بدورها شريكة وحيدة بشركة موزارتاس إلا أنها قامت بتفويت حصصها إلى زوجها الممثل القانوني الحالي للعارضة وإلى أبنائها منه بعقد تفويت مؤرخ في 2010/06/04 المدلى به بالمرحلة الابتدائية وأيضا بمقتضى محضر معاينة تفويت الحصص، و أن المتدخلة المذكورة تقدمت بدعوى رامية إلى بطلان تأسيس الشركة المشار إليها لكون السيد السعيد (ب.) قد أسس شركة بالمحل الذي تكتريه باسمها إلا أن هذه الدعوى موضوع الملف عدد 2023/8204/11619 صدر بشأنها حكم عدد 526 مؤرخ في 2024/01/18 قضى برفض الطلب، و أنه بناء عليه فإن المتدخلة في نازلة الحال لا تعتبر المكترية للمحل بل إن شركة م. في شخص ممثلها القانوني هي من يؤدي السومة الكرائية وتكون بالتالي هذه الأخيرة هي المتوفرة على صفة المكترية، سيما أن تأسيس المدخلة في الدعوى لشركة موزارتاس في نفس المحل المكري نتج عنه تخليها منذ التأسيس وبمقتضاه عن حق الكراء لفائدة الشركة العارضة، وذلك خلافا لما جاء في تعليل محكمة البداية هذه الفقرة الأخيرة أتت العارضة على توضيحها كما سيلي شرحه في الفقرة 2 أدناه، ضمن مذكرتها المرفقة بوثائق المؤشر عليها بتاريخ 2024/05/10 ، حيث أثبتت من خلال الوثائق المرفقة بهذه المذكرة قيام العلاقة الكرائية بخصوص مقهى موزارتاس بين المدعى عليها شركة ر.ع. والعارضة شركة ف.م. عبر إبراز كيفية تحول هذه الأخيرة من شخص ذاتي إلى شخص معنوي قبل تفويت حصصها ثم تغيير تسميتها ، و بخصوص ادعاء المستأنف عليها عدم تضمين مقال الطعن بالاستئناف بيان أوجه انعدام تعليل الحكم المستأنف فإن هذا الدفع بدوره مردود لمخالفته للواقع، لكونها أوردت ذلك بمنتهى الوضوح في الصفحة

السادسة من المقال المذكور من خلال إشارتها إلى كونها تمسكت أمام محكمة الدرجة الأولى بوسائل ودفع على درجة كبيرة من الوجاهة وفق المفصل أعلاه، وأن محكمة البداية لم تتناول جل هذه الوسائل والدفع ولم ترد عليها على وجه الإطلاق، ولم تقطع فيها برأي أو موقف، لأن منحه الحكم بعدم قبول الطلب لسبب لا يستند إلى أي أساس وفق ما تم مناقشته في باب فساد التعليل حمل في طياته عدم تناول كل وسائل المستأنفة وما يتصل بها من طلبات، بما يجعل الحكم منعدم التعليل في مناحي متعددة، وحول باقي الدفع المثارة من قبل المستأنف عليها، فإنه يبدو أن المستأنف عليها لم تطلع بعد على مذكرتها المؤشر عليها بتاريخ 2024/05/10 والتي تم إرفاقها بالوثائق المذكورة أعلاه، وكما جاء ضمن المذكرة فإن هذه الوثائق الثلاث مع ترجمتها وباعتبار تسلسلها الزمني تبقى واضحة الدلالة على ثبوت قيام العلاقة الكرائية بخصوص مقهى موزارتاس بين المدعى عليها شركة ر.ع. و الطاعنة شركة ف.م. عبر إبراز كيفية تحول هذه الأخيرة من شخص ذاتي إلى شخص معنوي قبل تفويت حصصها من طرف نفس الشخص الذاتي ثم تغيير تسميتها إلى ما عليه اليوم، ملتزمة تمتيعها بكل ما جاء في مقالها الاستئنافي

وبناء على المذكرة الجوابية المرفقة بوثائق المدلى بها من طرف إقبال (ج.) بواسطة نائبها بجلسة 18/7/2024 جاء فيها ان العارضة كانت قد كلفت سعيد (ب.) الممثل القانوني لشركة فضاء موزارتاس من أجل تسيير المقشدة و تحمل جميع تبعاتها والتمست القول والحكم بأن المتدخلة إراديا هي المكترية الأصلية، وأنه سبق أن أدلت إقبال (ج.) بنسخ لعقد الكراء الذي كان يربط الشركة م.ع.ر. بها و بعض تواصل الكراء ورخصة مزاوله نشاط تجاري، و أنها قامت بفسخ عقد التسيير و عقد توطين شركة ف.م. و تقدمت بدعوى بطلان تأسيس شركة فتح له ملف بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 2023 /11619/8204 لتبيان أنها هي المكترية الأصلية، وأن العقد الرابط بين إقبال (ج.) و شركة ف.م. هو اتفاقية تسيير بهدف تشغيل المقهى التي تملكها إقبال (ج.) بنسبة من الأرباح، وأنها منحت العنوان القانوني المؤقت لشركة فضاء موزارتاس بمقتضى عقد توطين و لم تمنح لها حق تملك الأصل لتجاري، وأن العلاقة الكرائية كانت قد أبرمت بداية مع المتدخلة في الدعوى إقبال (ج.) والسعيد (ب.) بمقتضى عقد الكراء الأول المؤرخ في 19-11-2002 ثم بعد ذلك عقد الكراء المؤرخ في 01-06-2000 الذي يربط المتدخلة المذكورة بالمالكة شركة ر.ع. و أن تحويل الأموال في حساب بنكي لا يكفي لوحده لمنح صفة المكترية بل يجب أن يكون هناك إتفاق يوضح العلاقة السببية و الشروط التعاقدية لهذا التحويل، وأن تحويل مبالغ في الحساب البنكي للشركة م.ع.ر. لا يخول لشركة ف.م. صفة المكترية لأسباب تتعلق بعدم ثبوت العلاقة الكرائية بين المالك و المكترية و لعدم وجود إطار تعاقدية لعملية تحويل هذه الأموال في الحساب البنكي للشركة م.ع.ر.، عليه فإنه لا يمكن بالزام الشركة م.ع.ر. بتمكين شركة ف.م. من وصولات أداء وجيبة الكراء في إسمها للمحل الكائن ب 10 شارع بئر أنزران المعاريف الطابق الأرضي الدار البيضاء، و أن لا وجود لشروط إتفاقية محددة تشير إلى أن هذه الأموال المحولة في الحساب البنكي هي بمثابة قبض و إبراء لسومة الكرائية، و حيث أن تحويل الأموال يعتبر مجرد معاملة مالية بدون تحديد السبب cause و الموضوع object و الإلتزام التعاقدية obligation [] عليه فإنه لا يمكن بالزام الشركة م.ع.ر. بحيازة مبالغ الكراء من العارضة و بسحبها للمبالغ المودعة في إسمها من طرف العارضة بصندوق المحكمة، وعليه فإن المتدخلة في نازلة الحال تعتبر هي المكترية للمحل و المالكة له، و لم يسبق أن فوتت الكراء لفائدة شركة ف.م.، و بخصوص عقد تفويت الحصص الإجتماعية، أن عقد تفويت الحصص الإجتماعية من طرف المتدخلة في الدعوى لفائدة السيد السعيد (ب.) لا يعتبر تفويت منها لحقها في الكراء التجاري أو كرائها للمحل من الباطن لفائدة العارضة حيث أن تفويت الحصص الإجتماعية و تفويت الأصل التجاري عمليتان قانونيتان، مختلفتان و لا ينبغي الوقوع في خلط بينهما، و أن تفويت الحصص الإجتماعية يقتصر فقط على نقل حقوق و ملكية الحصص داخل الشركة المسيرة للأصل التجاري و لا يشمل الأصل التجاري أو نقل جميع الأصول و الممتلكات المتعلقة بالنشاط التجاري بأكمله، و أن تفويت الحصص الإجتماعية يعني بيع أو نقل ملكية الحصص التي تمتلكها العارضة في رأس مال الشركة و هي عملية تتطلب عادة موافقة الشركاء الآخرين أو الجمعية العمومية للشركة، حسب النظام الأساسي للشركة، و أن النظام الضريبي لعقد تفويت حصص إجتماعية في شركة يختلف تماما عن عقد تفويت أصل تجاري، وان العارضة لم يسبق أن قامت بتفويت الأصل التجاري أو بيع أو كية أي عنصر من سر من ناصر التي تشكل النشاط التجاري للمقهى، ملتزمة الحكم بثبوت صفة المدخلة في الدعوى كمكترية و مالكة للأصل التجارية و عدم قبول طلب شركة ف.م. مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميلها الصائر.

وارفقت المذكرة بنسخة شمسية أمر بإرجاع مادة الكهرباء بإسم إقبال (ج.) و نسخة شمسية توصيل الكراء بإسم إقبال (ج.) ونسخة

شمسية توصيل الكراء بإسم إقبال (ج.) ونسخة شمسية رسالة تجريد من وكالة و نسخة شمسية رسالة تجريد من وكالة

وبعد تبادل الأطراف المذكرات ومن خلالها كل طرف يؤكد دفعه السابقة جملة وتفصيلا ، ادرجت القضية بجلسة 24/10/2024 حضرها دفاع المستانف و ادلى بمذكرة تعقيبية مرفقة بصورة لعقد تفويت الحصص و تبين انه سبق الادلاء به، فقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 31/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم انعدام التعليل وفساده و عدم الارتكاز على أساس، و خرق الفصل 125 من الدستور والفقرة الأخيرة من الفصل 50 من ق م م، بدعوى أنه لم يحترم الحق في الدفاع والتقاضى بعدم التفاته إلى دفعها إذ تمسكت أمام محكمة الدرجة الأولى بوسائل ودفع على درجة كبيرة من الواجهة والتي لم تتناول جلتها ولم ترد عليها على وجه الإطلاق مؤكدة ان المتدخلة في نازلة الحال لا تعتبر المكترية للمحل بل إن شركة م. في شخص ممثلها القانوني هي من يؤدي السومة الكرائية وتكون بالتالي هي من لها صفة المكترية، سيما أن تأسيس المدخلة في الدعوى لشركة موزرتاس في نفس المحل المكري نتج عنه تخليها منذ التأسيس وبمقتضاه عن حق الكراء لفانديتها خلافا لما جاء في تعليل الحكم .

لكن حيث انه وخلافا لما اثير من طرف الطاعنة فان الثابت من خلال وثائق الملف خاصة عقد الكراء المؤرخ 1/06/2000 واللاحق على عقد الكراء السابق - الذي كان يربط المتدخلة و سعيد (ع.) و المستانف عليها و المؤرخ في 20/11/1991 انه يربط المتدخلة اراديا في الدعوى اقبال (ج.) بصفتها مكترية بالمستانف عليها الشركة م.ع.ر. بصفتها مكرية المحل موضوع النزاع و هو ما تؤكدته توصيل الكراء الصادرة عن هذه الأخيرة و المؤرخة حديثا عن سنتي 2021 و 2023 و التي لا يوجد ما يثبت انها هذه العلاقة الكرائية او فسخها اتفاقا او قضاء باية حجة ضمن وثائق الملف، الامر الذي أكدته المكرية أيضا ، وان تحجج الطاعنة بوجود عقد تفويت المتدخلة في الدعوى لخصصها في الشركة لا يمكن ان يفسر انه تفويت لحق الكراء أيضا او اكراء المحل من الباطن لها لاختلاف كل تصرف عن الاخر من الناحية القانونية و من حيث الآثار المترتبة عليه ، و مادامت صفة المكترية ثابتة للمتدخلة في الدعوى و ليس للطاعنة التي تظل صفتها منتفية في النازلة يبقى الحكم مصادفا للصواب فيما قضى به و يبقى ما تتمسك به الطاعنة غير ذي أساس و يتعين رده .

وحيث ترتيبا على ما ذكر يتعين رد الاستئناف و تاييد الحكم المستانف لعدم خرقه لاي من المقتضيات المحتج بخرقها مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهايا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف

و في الموضوع : برده و تاييد الحكم المستانف مع إبقاء الصائر على رافعه .