

La création d'une société par le preneur pour l'exploitation de son activité dans les lieux loués ne constitue pas une sous-location ou une cession du bail (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57679	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4952
Date de décision 20241021	N° de dossier 2024/8219/1516	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés Toulia, Tiers, Sous-location, Société personne morale, Refus de validation du congé, Preneur personne physique, Maintien de la qualité de preneur, Création de société par le preneur, Congé, Cession de bail, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande de résiliation de bail commercial, la cour d'appel de commerce examine si l'exploitation des lieux loués par une société constituée par le preneur personne physique constitue une cession de bail ou une sous-location prohibée. Le tribunal de commerce avait écarté ce grief, estimant que la qualité de locataire du preneur initial demeurerait inchangée.

L'appelant soutenait que l'occupation des lieux par une personne morale distincte caractérisait un manquement grave justifiant la résiliation. La cour retient que la cession de bail ou la sous-location, pour constituer un motif de résiliation au sens de la loi n° 49-16, exigent la preuve d'une nouvelle relation locative entre le preneur initial et le tiers occupant.

Or, la seule création d'une société par le preneur pour y exercer son activité ne suffit pas à établir l'existence d'un tel contrat, la personne morale n'acquérant pas de ce fait la qualité de locataire. En l'absence de preuve d'un contrat de sous-location ou de cession, le motif de résiliation est jugé non fondé et le jugement entrepris est confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدة حنان (خ.) بواسطة دفاعها بمقال استئنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 19/02/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 08/11/2023 تحت عدد 10499 ملف عدد 627/8219/2023 و القاضي في الشكل : بقبول الطلب و في الموضوع: برفضه و بتحميل رافعته المصاريف.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية صفة و اجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنفة تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء الذي تعرض فيه أنها تملك العقار الكائن بزقة أسامة ابن زيد رقم 167 المعاريف الدار البيضاء في الملك المسمى "طليزة" موضوع الرسم العقاري عدد 81651 حرف (س) ، و أن المدعي عليه يشغله بصفته الشخصية على وجه الكراء و يستغله كمحل تجاري، و أن المحل التجاري المكترى للمدعى عليه بصفته الشخصية الذاتية و الكائن بزقة أسامة ابن زيد رقم 167 المعاريف الدار البيضاء قام هذا الأخير بالتخلي عنه و توليته للغير أي لشركة ذات شخصية اعتبارية تدعى شركة س.ط. الممثلة بدون وجه حق و بدون اتفاق مع المكربة العارضة خارفا للالتزامات القانونية الملقة على عاتقه طبقا للقانون، وأنه و تفعيلا لمقتضيات المادة 26 من قانون رقم 16-49 قامت بتوجيه إنذار إلى المدعى عليه السيد محمد (ق.) تنذره بوضع حد للعلاقة الكرائية معه بعلة الإخلال ببند الاتفاق و التخلي عن المحل التجاري و توليته للغير أي شركة س.ط. في شخص ممثلها القانوني باعتبارها كيان اعتباري و منحه من هذا الصدد أجلا للإفراغ و مدته ثلاثة أشهر اعتبارا من تاريخ التوصل بهذا الإنذار طبقا للمادة 26 من قانون رقم 16-49 و بالتالي وضع حد للعلاقة الكرائية معه بخصوص المحل التجاري ، و أن المدعي عليه قد توصل بهذا الإنذار بتاريخ 2022/06/10 بواسطة المفوض القضائي السيد محمد (أ.) و أنه و رغم مرور الأجل المضروب بمقتضى الإنذار فإن المدعى عليه لم يستجب إلى فحوى و مضمون الإنذار و بالتالي إفراغ المحل التجاري بعلة التخلي و التولية للغير و انه تفعيلا للفقرة الرابعة من المادة 26 من القانون رقم 16-49 و التي تفيد انه في حالة عدم استجابة المكترى للإنذار الموجه اليه يحق للمكربي اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للمصادقة على الإنذار ابتداء من تاريخ انتهاء الأجل المحدد فيه فإن العارضة بات من حقها تطبيقا للمواد الأنفة الذكر، و في مقال إدخال الغير : و تفعيلا للمادة 29 من القانون رقم 16-49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي: فإنه و بعد مراجعة السجل التجاري تحت عدد 81095 اتضح لها أن شركة س.ط. (Star Tapissier) في شخص ممثلها القانوني المتخلى لها و المولى لها المحل التجاري موضوع النزاع بدون وجه حق ، أن هاته الشركة أي س.ط. عليها دين لفائدة المسمى "محمد العربي (ت.)" موضوع حجز تحفظي على الأصل التجاري عدد: 81095 و مبلغه 400.000 درهم ، و أن تاريخ الأمر بالحجز التحفظي هو 2003/05/06 تحت رقم 50429 ، و ما دامت المادة 29 من القانون رقم 16/49 تفيد انه إذا أراد المكربي وضع حد لكراء المحل الذي يستغل فيه أصلا تجاريا مثقل بتقييدات و جب عليه أن يبلغ طلبه إلى الدائنين المقيدين سابقا في الموطن المختار المعين في تقييد كل منهم، و بتاريخ 2022/11/01 قامت العارضة عن طريق المفوض القضائي السيد محمد (أ.) بتبليغ الطلب و الإعلام إلى الدائن المقيد بالسجل التجاري رقم 81095 السيد محمد العربي (ت.) تفعيلا للمادة 29 من قانون رقم 16-49 توصلت به السيدة نجاة (ب.) زوجة السيد محمد العربي (ت.)، و انه رغم مرور المدة المضروبة بواسطة الإنذار ابتداء من تاريخ التوصل لم يستجب المدعى عليه السيد محمد (ق.) للإنذار الموجه اليه و لم يتم إفراغ المحل التجاري المكتري إليه شخصيا و ذاتيا باعتباره دائنا مقيدا بالسجل التجاري تحت رقم 81095 لشركة س.ط. في شخص

ممثها القانوني لذلك تلتزم بالحكم بالمصادقة عن الإنذار المبلغ للمدعى عليه السيد محمد (ق.) بتاريخ 2022/06/10 وذلك بوضع حد للعلاقة الكرائية والحكم بإفراغ المدعى عليه السيد محمد (ق.) من المحل التجاري الكائن بزقة أسامة ابن زيد رقم 167 المعاريف الدار البيضاء لعلة الإخلال ببنود الاتفاق والتخلي عن المحل التجاري وتوليته للغير هو ومن يقوم مقامه بإذنه تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع استعمال القوة العمومية عند الاقتضاء والصوائر.

و أرفق المقال: شهادة الملكية، إنذار مع محضر تبليغه، نسخة من شهادة السجل التجاري.

و بناء على إدرج القضية بجلسة 02/03/2023 حضر ذ/ مريزق و التمس تسجيل نيابته عن المدعى عليه و تخلف المدخل في الدعوى رغم التوصل.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه الأول و التي جاء فيها

أنه بالرجوع إلى الوثائق المدلى بها من طرف المدعية سيتبين عدم وجود عقد الكراء أو ما يفيد العلاقة الكرائية بين المدعية حنان (خ.) والعارض محمد (ق.) وبالتالي فإن الطرف المدعي لم يثبت العلاقة الكرائية بين طرفي الدعوى ، وأن طلبه غير مرفق وغير معزز بما يفيد ادعاءه، لذلك يلتزم أساس التصريح بعدم قبول الطلب و احتياطيا في الموضوع وحفظ حقه في الاطلاع والجواب في الموضوع في حالة إصلاح المسطرة وقيام الطرف المدعي بالإدلاء بالوثائق اللازمة لتبرير طلبه.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعية و التي جاء فيها أنه خلافا لما ذهب إليه المدعى عليه بخصوص العلاقة الكرائية فإنها تدلي طيه بما يفيد وجود العلاقة الكرائية بين المدعى عليه السيد محمد (ق.) و بين والدة العارضة المرحومة فاطمة بنت (إ.) بخصوص المحل التجاري موضوع الدعوى و الكائن بزقة أسامة ابن زيد الرقم 167 الدر البيضاء ذي الرسم العقاري عدد (81651 حرف س) الحكم الصادر بتاريخ 2003/05/23 أمر رقم 2003/210 في الملف رقم 2003/613 بمقتضاه قررت المحكمة إجراء خبرة عهدت بها للخبير السيد عمر المنصوري قصد الانتقال إلى المحل التجاري الكائن بزقة أسامة ابن زيد رقم 167 الدار البيضاء وتقدير القيمة الكرائية الملائمة، كما أن العارضة تدلي طيه بتقرير للخبير السيد المنصوري عمر الأتف الذكر و يتضمن تصريح للسيد محمد (ق.) بأنه لا يتحمل الزيادة الكرائية لأنه كان يؤدي 459 درهم إلى أن وصل حاليا 650 درهم، هذا التقرير هو موضوع الملف رقم 2003/613 الصادر بشأنه الأمر بإجراء خبرة، شهادة صادرة عن المحافظة العقارية بخصوص الرسم العقاري عدد 81651 س عندما كان ملك في اسم المرحومة فاطمة بنت (إ.) وانتقل بعد ذلك في اسم ابنتها العارضة السيدة حنان (خ.) كما تفيد شهادة الملكية المدلاة بها في ملف النازلة و التي تهم نفس الملك أي الرسم العقاري عدد C/81651 وأن العلاقة الكرائية إذن استمرت بين العارضة حنان (خ.) و السيد محمد (ق.) و بالتالي تلتزم بالحكم برد دفعات المدعى عليه و الحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى .

و أرفقت المذكرة: بنسخة من تقرير الخبرة، نسخة لحكم، نسخة من شهادة الملكية.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه و التي جاء فيها أن الطرف المدعي سبق له أن استصدر حكما تحت عدد 9936 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2013/06/18 في الملف عدد 2012/9/9424 قضى بإفراغ المدعى عليها شركة س.ط. من المحل التجاري الكائن ب 167 زقة أسامة ابن زيد المعاريف الدار البيضاء، و أن هذا الحكم الابتدائي كان موضوع استئناف من قبل شركة س.ط. ، في شخص ممثها القانوني السيد محمد (ق.) ، حيث أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارا بتاريخ 2014/12/10 تحت عدد 5789 في الملف الاستئنافي عدد 2014/8206/342 قضى بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر، و أن شركة س.ط. ، في شخص ممثها القانوني محمد (ق.) أقدمت على الطعن بالنقض ضد القرار الاستئنافي المشار إليه أعلاه حيث قضت محكمة النقض في قرار صادر عنها تحت عدد 2/531 بتاريخ 2020/12/03 في الملف التجاري عدد 2018/2/3/370 بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية على نفس المحكمة لتثبت فيها طبقا للقانون وهي متركبة من هيئة أخرى وتحميل المطلوبة الصائر، و أن الملف عرض على محكمة الاستئناف التجارية الموقرة من جديد بعد نقضه فأصدرت قرارا تحت عدد 3706 بتاريخ 2021/07/07 في الملف عدد : 2021/8206/2069 قضى في الشكل: قبول الاستئناف و عدم قبول مقال ادخال الغير في الدعوى و

تحميل رافعه الصائر في الموضوع: الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى و إبقاء الصائر على المستأنف عليها، وتبعاً لكل ما سبق ، تقدمت شركة س.ط. ، في شخص ممثلها القانوني محمد (ق.) ، بمقال استعجالي يرمي إلى إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه ، حيث أصدر السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بصفته قاضياً للمستعجلات الأمر عدد 4904 ، الصادر بتاريخ 2021/09/15 في الملف عدد 2021/8101/4326 القاضي بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وذلك بالحكم باسترجاع شركة س.ط. ، شخص ممثلها القانوني محمد (ق.) للمحل الكائن بزقة أسامة ابن زيد رقم 167 المعاريف الدار البيضاء مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر ، وهو الأمر الاستعجالي الذي وقع تنفيذه ، حسب الثابت من محضر إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه المؤرخ في 2021/09/29، لذلك يلتمس الحكم بعدم قبول الطلب شكلاً مع تحميل رافعه الصائر و من حيث الموضوع التصريح ببطان الإنذار بالإفراغ الموجه للعارض بتاريخ 2022/06/10 و الحكم برفض طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ لعدم مشروعيتها مع تحميل رافعه الصائر.

و أرفق المذكرة: بنسخة من حكم و قرارين.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعية و التي جاء أن المدعى عليه السيد محمد (ق.) و في معرض تعقيبه على مقال العارضة و باقي محرراتها ادلى بمجموعة من الاحكام و القرارات تصب في اتجاه ان محكمة النقض و معها محكمة الاستئناف التجارية في قرارها تحت رقم 3706 المؤرخ في 2021/07/07 في الملف رقم 2021/8206/2069 انتهت ضمن حيثيات قراراتها الى ان العارضة تربطها علاقة كرائية شخصية مع السيد محمد (ق.) و الذي قام بتأسيس اصلاً تجارياً في اسم شركة تدعى س.ط. هي شخص معنوي لا تربطها اية علاقة كرائية مع العارضة ، وان العلاقة الكرائية الوحيدة التي تعترف بها هاته القرارات هي العلاقة الكرائية مع الشخص الذاتي السيد محمد (ق.)، و انه و ترتيباً على ذلك فان المدعى عليه السيد محمد (ق.) يقر اقراراً و بمقتضى القرارات المستدل بها ان شركة س.ط. هي شركة ذات شخصية معنوية ولا تربطها ادنى علاقة كرائية مع العارضة ، وان المدعى عليه فعلاً قام بالتخلي و توليه المحل التجاري للغير اي شركة ذات شخصية اعتبارية تدعى شركة س.ط. في شخص ممثلها القانوني بدون وجه حق و بدون اتفاق مع العارضة المكربة خارقاً للالتزامات القانونية الملقة على عاتقه طبقاً للقانون، لذلك تلتمس الحكم وفق مقالها الإفتتاحي.

و أرفقت المذكرة بنسخة من قرار.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه و التي جاء فيها أن الثابت في الملف من خلال وقائع النزاع و الأحكام القضائية المدلى بها في الملف ، أن العلاقة الكرائية تربط المدعية بالعارض محمد (ق.) بصفة شخصية ، و أن إنشاء العارض محمد (ق.) و تأسيس أصل تجاري باسم NILLAS شركة س.ط. بالمحل المؤجر لا ينفي عنه صفة المكترى ولا ينقل هاته الصفة إلى شركة س.ط. ، ولا يعد تولية أو تخلي للغير عن الكراء، وأن العارض محمد (ق.) بصفته مكترى العين المؤجرة يبقى من حقه إنشاء و تأسيس أكثر من أصل تجاري بالمحل موضوع النزاع، كما أن الأصل التجاري الذي أنشأه العارض محمد (ق.) بالعين المؤجرة هو مال منقول يمكن نقله إلى مقر آخر دون أن يؤثر ذلك على العلاقة الكرائية التي تربط المدعية بالعارض محمد (ق.) بصفة شخصية ، والتي تبقى مستمرة إلى أن يتم إنهاؤها وفق القانون، لذلك يلتمس التصريح ببطان الإنذار بالإفراغ الموجه للعارض بتاريخ 2022/06/10 و الحكم برفض طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ لعدم مشروعيتها مع تحميل رافعه الصائر.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعية و التي جاء فيها ان المكترى السيد محمد (ق.) اقر بمقتضى مذكرة التعقيب المؤرخة بجلسة 2023/07/05 أن له الصفة كمكترى وان صفته كمكترى لا تنقل هذه الصفة إلى شركة س.ط.، وان هذا الاقرار هو الذي اكده القرار الصادر عن محكمة النقض قرار رقم 52/531 ملف رقم 2018/2/3/370 المؤرخ في 2020/12/03 ضمن حيثياته و التي تفيد بالحرف العدل {ومن جهة ثانية ان كل من الإنذار موضوع الدعوى و المقال الافتتاحي الصادر عن المطلوبة في النقض (اي العارضة) ضمنها هذه الأخيرة ان السيد محمد (ق.) منحها محل النزاع بصفة شخصية و اسس اصلاً تجارياً و لم تشر إلى ارتباطها بعلاقة كرائية مع الشركة كشخص معنوي، و أن تأسيس اصل تجاري من طرف المكترى محمد (ق.) في اسم الشركة الطاعنة لا يعتبر كافياً للقول بوجود علاقة كراية مع هذه الاخيرة بل لا بد من اقامة الدليل عليها وان المحكمة لما بثت في النازلة دون التحقق بما فيه

الكفاية من توفر الصفة لدى الشركة و متعاقدة مع مطلوبة في النقص تكون قد بنت قرارها على تعليل ناقص مما يبرر نقضه ، وأنه بعد حالة الملف بعد النقص على محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أصدرت هذه الأخيرة قرار تحت عدد 2021/8206/2069 قرار عدد 3706 بتاريخ 2021/07/07 قضى بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى مستندة أساسا على قرار الإحالة الصادر عن محكمة النقض المشار إليه اعلاه حيث أفاد القرار الاستئنافي عدد 3706 الأنف الذكر إلى ما يلي ضمن حيثياته { و ان المستأنفة عليها (اي العارضة) لم تدل بما يثبت علاقتها بالطاعة كمكترية (اي شركة س.ط.) ، وان انشاء السيد محمد (ق.) للشركة الطاعة (اي شركة س.ط.) بالمحل المؤجر له لا ينفي عنه صفة المكتري و لا ينقل هذه للطاعة (اي شركة س.ط.) و هو الأمر الذي يجعل منازعة الطاعة (اي شركة س.ط.) في صحة الإنذار الذي تم تبليغه للطاعة (شركة س.ط.) تبليغا غير قانونيا ، اذ لم يتم توجيهه في مواجهة المكتري الحقيقي المرتبط بعلاقة كرائية ثابتة (اي السيد محمد (ق.)) و بذلك فهو لا يرتب أي اثر قانوني في مواجهتها و آن توجيه الدعوى في مواجهة الطاعة (اي شركة س.ط.) يكون قد وجه في مواجهة غير دي الصفة { و بالتالي فإن شركة س.ط. اعتبرها القرار الأنف الذكر لا صفة لها سواء في توجيه الإنذار لها أو في توجيه الدعوى في مواجهتها لأنها ليست مكترية ولا حق لها و بالتالي فإن المدعى عليه يكون بهذا المعنى انه قام بالتخلي و تولية المحل التجاري للغير اي شركة ذات شخصية اعتباري س.ط. في شخص ممثلا القانوني بدون وجه حق و بدون اتفاق مع العارضة، لذلك تلتمس الحكم وفق مقالها الإفتتاحي.

و ارفقت المذكرة: بنسخة من قرار استئنافي و قرار صادر عن محكمة النقض.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الأستئناف

حيث عرضت الطاعة من حيث تحريف وقائع الدعوى : ان المحكمة التجارية بالدار البيضاء و ضمن عرضها للأساس الذي اعتمده العارضة لتحديد مطالبها ضمن حيثياتها أفادت بالحرف في الفقرة الثانية من الصفحة السادسة من الحكم ما يلي : اسست المدعية طلبها على كون المدعى عليه السيد محمد (ق.) قام بكراء المحل التجاري من الباطن لشركة س.ط. و اخل ببند الاتفاق و التخلي عن المحل التجاري و قام بتوليته للغير ، وانه خلافا لما ذهب اليه المحكمة التجارية فان العارضة و ضمن كل محرراتها و مقالها الافتتاحي و باقي مذكراتها لم تؤسس مطالبها على أساس ان المستأنف عليه السيد محمد (ق.) قام بكراء المحل التجاري من من الباطن لشركة س.ط. و لم تورد ضمن محرراتها مسألة اء من الباطن لفائدة شركة س.ط. ، و ان في ارقام هاته الواقعة (الكراء من الباطن) ضمن حيثيات الحكم يعتبر تحريف خطير لوقائع الدعوى و تحميل دعوى العارضة و أساسها معطيات لم ترد على لسان العارضة ضمن أوراق دعواها و محرراتها مما يعتبر تحريفا صارخا لوقائع الدعوى و ليا لمسار الدعوى ضدا على حقوق العارضة لتطبيق الباب الثامن ضمن المادة 24 من القانون رقم 16 ضدا على الوجهة التي سطرته العارضة في معرض مطالبها و التي بمراجعة مقالها الافتتاحي الا يتضح انها تتجلى في مطالبها في الصفحة الخامسة من مقالها الافتتاحي، و انه و لما كانت محكمة النقض قد اعتبرت ضمن احدي قراراتها ان تحريف العقود يعتبر (اجتهادا منها) من الوسائل و الأسباب الموجبة للنقض بالإضافة إلى ما نص عليه الفصل 359 من أسباب النقص ضمن قانون المسطرة المدنية، فإن العارضة تلتمس من المجلس إرجاع الأمور إلى نصابها بعد ملاحظة مدى التحريف الذي طال أساس الدعوى ووقائعها ضدا على حقوق العارضة و السياق الغير القانوني الذي نحتته التجارية دون أن يطلب منها أحد الأطراف هذا التوجه و بالتالي سماع الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي للتحريف الانف الذكر والحكم تصديا وفقا للمقال الافتتاحي للدعوى و باقي محررات و مذكرات العارضة

و من حيث نقصان التعليل الذي يرقى إلى انعدامه : ان المحكمة التجارية بالدار البيضاء انتهت في حكمها موضوعا إلى رفض مطالب العارضة بناء على الحيثية التالية : ان الثابت من وثائق الملف ان المدعى عليه هو الذي اسس المدعى عليه هو الذي اسس شركة س.ط. و هي المتواجدة بالمحل التجاري ، و ان الثابت من وثائق الملف ايضا ان الطرفين كان بينهما نزاع سابق بخصوص المحل موضوع الدعوى انتهى بصور القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 2021/07/07 في الملف رقم 2021/8206/2069 ، و يتبين

من هذا التعليل بأن السيد محمد (ق.) و لو أسس شركة ذات شخصية معنوية بالمحل أخذ يستغل نشاطه التجاري في اطارها فان صفته الذاتية كمكتري تبقى قائمة و ثابتة و ان 27 الشركة في هذه الحالة لا تعتبر مكترية من الباطن و كل ما هنالك ان المكتري الذاتي يبقى له الحق ممارسة نشاطه التجاري بواسطتها و بالتالي فان واقعة الإخلال ببنود العقد و التخلي تبقى منتفية في النازلة 2 استنادا إلى القرار الاستئنافي المشار اليه اعلاه مما يتعين معه التصريح برفض الطلب، و ان هذا المذهب الذي نحته المحكمة التجارية لا يسعفها و يجافي صحيح القانون و يشكل فسادا في التعليل يوازي انعدامه و ذلك من عدة وجوه، و بالفعل ، و ان المحكمة التجارية و لما اعتبرت عن غير حق ان العارضة اسست طلبها على كون المستأنف عليه السيد محمد (ق.) قام بكراء المحل التجاري من الباطن لشركة س.ط. تكون قد بنت حكمها على تقرير ان العارضة ادعت (عن غير حق) ان المستأنف عليه قام بكراء المحل التجاري من الباطن لشركة س.ط. مع العلم انه لم ينهض الدليل ضمن كتابات العارضة ومقالها الافتتاحي ان اوردت (اي العارضة) طلباتها ان المستأنف عليه السيد محمد (ق.) قام بكراء المحل التجاري من الباطن لشركة س.ط.، و ان المحكمة التجارية قامت من تلقاء نفسها إلى ذكر واقعة الكراء من الباطن و من اين استنتجتها ؟؟ علم أنها لم يأت لها ذكر لا ضمن محررات العارضة و مطالبها و لا ضمن مذكرات المستأنف عليه، و ان مطالب العارضة تأسست على ان المستأنف عليه محمد (ق.) و هو المكتري الذاتي الشخص قام بإنشاء تأسيس شركة تدعى س.ط. للمحل التجاري المكتري للمستأنف عليه و هي الشركة ذات شخصية عنوية من الشركاء ذات المسؤولية المحدودة المستقلة الذمة (SARL) يمثلها الممثل القانوني و لها قانونها الأساسي و هي بالنسبة للعارضة تعتبر غيرا لا تربط باعتبارها شخصية اعتبارية بينها و بين العارضة المالكة و المكري أية رابطة قانونية أو عقدية و تعتبر من الناحية القانونية في حكم المحتل بدون حق و لا سند و ان هاته الشركة (التي تعتبر غيرا) اي شركة س.ط. SARL تتعامل مع زبائنها باسمها و تأخذ ديون من الابنك وتسجلها باسمها و كأنها هي المكترية الاصلية و يربطها عقد كراء مع العارضة . و ان المحكمة التجارية لما است ضمن حيثياتها ان تم ادعاء بوجود ذكر من الباطن لها مع العلم ان العارضة لم تذكر ضمن مقالها الافتتاحي و باقي محركاتها انها اسست طلبها على كون المستأنف عليه محمد (ق.) قام بكر المحل التجاري من الباطن لشركة س.ط. ، فان التأسيس الذي خلقته التجارية من تلقاء نفسها بدون موجب و لا قانون بنت عليه حيثياتها التالية " ان الشركة في هذه الحالة لا تعتبر مكتب من الباطن " مع العلم ان مطالب العارضة جاءت واضحة ضمن مقالها الافتتاحي هي ان المستأنف عليه السيد محمد (ق.) باعتباره المكتري الذي تعترف به العارضة قام بالتخلي عن المحل التجاري المكتري له بصفته الذاتية و الشخصية و بتوليته للغير) أي شركة س.ط. كشخص اعتباري له ذمة مالية مشغلة و له ممثل قانوني هو الذي يمثله في كل التصرفات وفي التقاضي كذلك) ان فالماخذ القانونية التي اخذتها العارضة هي التولية للغير التخلي عن المحل التجاري المكتري لشخص ذاتي في الإخلال ببنود الالتزام العامة الواقعة على عاتق المكتري الأصلي السيد محمد (ق.) بإنشاء شركة ذات شخصية اعتبارية لا صفة لها و يعتبر توأجدها بمحل العار بالتالي فالمحكمة عندما اسست مطالب العارضة بادعائها أن المستأنف عليه قام بالكراء من الباطن للشركة في حكم المحملة بدون سند و لا قانون و الذي لم تقر به العارضة ضمن مقالها الافتتاحي و الذي أقحمته المحكمة ضمن تعليلاتها و حيثياتها تعرف العارضة من اين استقت المحكمة هاته الواقعة (إي الكراء من) الباطن فان النتائج التي خلصت اليها المحكمة في حكمها بناء على هذا الادعاء المجاني (اي الكراء من) الباطن هي ان الشركة لا تعتبر من الباطن ، وما بني على باطل فهو باطل ، وكان حريا بالمحكمة التجارية ان ترتبط في ان نقاشها على مطالب العارضة المحددة ضمن مقالها الافتتاحي و هي التخلي عن المحل التجاري و توليه للغير (اي الشركة) و الإخلال ببنود الالتزامات العامة الملقاة على عاتق المكتري الأصلي و عدم قيامه بإنشاء شركة ذات المسؤولية المحدودة. واصبحت هاته الاخيرة باعتبارها شخصية اعتبارية معنوية تتصرف في المحل و كأنها هي التي تربطها العلاقة الكرائية مع العارضة ضدًا على القانون الذي ميز بين الاشخاص الداتية و الاشخاص الاعتبارية الممثلين بواسطة الممثل القانوني و لكل منهما اسس قانونية مختلفة اختلاف جوهريا، و اما استدلال المحكمة بأن المستأنف عليه السيد محمد (ق.) فان صفته الذاتية تبقى قائمة و ثابتة استنادا إلى جزء من تعليل القرار الاستئنافي و المؤرخ في 2021/07/07 في الملف رقم 2021/8206/2069 فان هذا الوضع القانوني لا جدال فيه و الدليل على ذلك هو ما ورد ضمن حيثيات القرار الصادر بمحكمة النقض قرار عدد 2/531 في الملف التجاري عدد 2018/2/3/370 و الذي اعتبر عن حق ان تأسيس و انشاء السيد محمد (ق.) لشركة بأصلها التجاري بالمحل التجاري للعارضة لا يعتبر كافيا للقول بوجود علاقة كرائية بين الشركة و العارضة بل لا بد من اقامة الدليل عليها و أن المحكمة اي محكمة الاستئناف آنذاك لما بنت في نازلة المعروضة آنذاك على محكمة النقض دون التحقق بما فيه الكفاية من توفر الصفة لدى الشركة المكترية ومتعاقدة مع المطلوب في النقض تكون قد بنت قرارها على تعليل ناقص مما يبرر نقضه، و ان العارضة لم تشر إلى ارتباطها

معها بعلاقة كرائية مع الشركة كشخص معنوي ، وان تأسيس اصل تجاري من طرف المكثري محمد (ق.) في اسم الشركة المستأنفة لا يعتبر كافيا للقول بوجود علاقة كرائية مع هذه الاخيرة (اي شركة س.ط. سيما ان المستأنف عليها (اي العارضة) لم تدل بما يثبت علاقتها (بالطاعة أي شركة س.ط. كمكثرية) و خلصت المحكمة الاحالة ان انشاء السيد محمد (ق.) للشركة الطاعة بالمحل المؤجر له لا ينفي عنه صفة المكثري ولا ينقل هذه الصفة للطاعة في حجة الإنذار (و الذي كان قد وجهته العارضة إلى شركة س.ط. بمناسبة ذلك النزاع) الذي تم تبليغه للطاعة تبليغ غير قانوني اذ لم يتم توجيهه في مواجهة المكثري الحقيقي المرتبط بعلاقة كرائية ثابتة ، وان توجيه الدعوى انداك مواجهة الطاعة اي شركة س.ط. يكون قد وجه في مواجهة غير ذي صفة ، و اعتبرت محكمة الاستئناف باعتبارها انداك محكمة الاحالة بأن شركة س.ط. لا صفة لها في تبليغها الإنذار بالافراغ و لا صفة لها في توجيه الدعوى انداك في مواجهتها لانها لا تربطها اي رابطة عقدية كرائية مع العارضة. الاستنتاج ان محكمة النقص حكمة النقض و معها الحقيقي هو السيد محمد (ق.) بصفته الداتية الشخص . و ان شركة س.ط. لا تربطها اي رابطة كرائية مع العارضة و لا دليل ينهض على ماحدى ان تقدم بدعواها التي هي موضوع الاستئناف الحالي تطالب فيها بالمصادقة على الإنذار بالافراغ سيد محمد (ق.) باعتباره المكثري الحقيقي للمحل التجاري بصفته الذاتية بصله انه تخلى عن التجاري لفائدة شركة تدعى س.ط. دون ان يكون هناك رابط عقدي بينهما و بين العارضة و قام بالتولي للغير اي لفائدة شركة س.ط. دون وجه حق و قام بالاخلال بالالتزامات الملقاة على عاتقه كمكثري ذاتي بإنشائه لشركة ذات شخصية اعتبارية لها ذمتها المستقلة و الممثلة قانونا و لها قانونها التأسيسي و أصبح يتعامل باسمها و كأنها هي المكثري مع ان الواقع و القانون خلاف ذلك كما تم بسطه اعلاه و اصبحت في بحث في حكم المحلل للمحل التجاري للعارضة بدون وجه الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض الطلب للتحريف و اقحام وقائع و للفساد في التعليل و الحكم تصديا حق و لا سند ، ملتزمة بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب والمؤرخ في 2023/11/08 الملف رقم 2023/8219/627 حكم رقم 10499 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء للتحريف الذي طال وقائع الدعوى و لفساد التعليل الموازي لانعدامه و الاخلال بالالتزامات التعاقدية و انشاء شركة ذات شخصية اعتبارية بدون وجه حق و لا سند و للتخلي و التولي لفائدة الغير اي شركة س.ط. مع العلم انها لا تربطها ادنى علاقة مع العارضة و التصدي والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمستأنف عليه السيد محمد (ق.) بتاريخ 2022/06/10 وذلك بوضع حد للعلاقة الكرائية بينهما و الحكم بافراغ المدعى عليه السيد محمد (ق.) من المحل التجاري الكائن بزقة اسامة ابن زيد رقم 167 المعارف الدار البيضاء لعللة الاخلال ببنود الاتفاق و التخلي عم المحل التجاري و توليه للغير اي شركة س.ط. في شخص ممثلها القانوني هو و من يقوم مقامه باذنه تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع احتمال استعمال القوة العمومية عند الاقتضاء و عليه بجميع الصواتر.

وبناء على مذكرة جواب المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة جاء فيها أن ما بني عليه الاستئناف غير مؤسس ، ويفتقر للمقومات القانونية ، الشيء الذي يتعين معه موضوعا ، إن حاز القبول شكلا ، وتوضيح ذلك ، كما سيتجلى من خلال الرد على أسبابه ، وانه وخلافا لما زعمته المستأنفة ، فإن المحكمة التجارية بناء على قناعتها اليقينية والتاكيديية التي كونتها من خلال مقومات الملف والمناقشات المتبادلة بين الطرفين ، فإن حكمها جاء في وثام تام مع روح التشريع والقضاء ومصادفا للصواب، وأنه يتبين من هذا التعليل بأن السيد محمد (ق.) ولو أسس شركة ذات شخصية معنوية بالمحل التجاري و أخذ يستغل نشاطه التجاري في إطارها فإن صفته الذاتية كمكثري الحالة لا تعتبر مكثرية من الباطن ، وكل ما هنالك أن المكثري الذاتي يبقى تبقى قائمة وثابتة وأن الشركة في هذه التجاري بواسطتها وبالتالي فإن واقعة الإخلال ببنود العقد والتخلي يبقى له الحق في ممارسة نشاطه القرار الاستئنافي المشار إليه أعلاه مما يتعين معه التصريح برفض الطلب منتفية في النازلة ، و أن الثابت في الملف من خلال وقائع النازلة والأحكام القضائية المدلى بها في الملف في المرحلة الابتدائية ، أن العلاقة الكرائية تربط المستأنفة بالعارض محمد (ق.) بصفة شخصية ، وأن إنشاء العارض محمد (ق.) وتأسيس أصل تجاري باسم شركة س.ط. بالمحل المؤجر لا ينفي عنه صفة المكثري ولا ينقل هاته الصفة إلى شركة س.ط. ، ولا يعد تولية أو تخلي للغير عن الكراء ، وأن العارض محمد (ق.) بصفته مكثري العين المؤجرة يبقى من حقه إنشاء وتأسيس أكثر من أصل تجاري بالمحل موضوع النزاع، وكما أن الأصل التجاري الذي أنشاه العارض محمد (ق.) بالعين المؤجرة هو مال منقول يمكن نقله إلى دون أن يؤثر ذلك على العلاقة الكرائية التي تربط المستأنفة بالعارض محمد (ق.) بصفة شخصية والتي تبقى مستمرة إلى أن يتم إنهاؤها وفق القانون ، وبذلك فإن حكم المحكمة التجارية جاء مصادفا للصواب والوسيلة على غير أساس ، و هكذا يظهر جليا لمحكمة

الاستئناف التجارية أن منازعة الطاعنة بمقتضى مقالها الاستئنافية فيما آل إليه تعليل الحكم المستأنف ، لا يستند على أي أساس ، وغير جدير بالاعتبار، ملتمسا تأييد الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به.

وبناء على مذكرة تعقيب المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 14/10/2024 تؤكد ما جاء في مقالها الإستئنافية وتلتمس الحكم وفقها

و بناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 14/10/2024 و الفي بالملف مذكرة تعقيب لنائب المستانفة تسلّم نائب المستانف عليها نسخة منها و اعتبرت المحكمة الملف جاهزا ليتم حجه للمداولة لجلسة 21/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث ارتكزت المستانفة في استئنافها على الأسباب المفصلة أعلاه.

و حيث ان المحكمة و برجوعها للمقال الافتتاحي للدعوى و كذا الإنذار بالافراغ الذي وجهه المستانف للمستانف عليه يتبين ان الدعوى و الانذار اسسا على كون المستانف عليه قام بتولية المحل التجاري المكترى له لشركة س.ط. على سبيل الكراء دون موافقة المستانف و لا ادل على ذلك من كونه يؤسس الإنذار و المقال الافتتاحي بشكل صريح على المادة 26 من قانون 16/49 التي تنص على الكراء من الباطن و المستانفة تستعمل في الإنذار مصطلح التخلي عن المحل و في المقال الافتتاحي تستعمل مصطلح التخلي الى جانب مصطلح التولية و لكنها أوردت معهما المادة 26 من قانون 16/49 التي تتحدث عن الكراء من الباطن باعتبارها العملية التي تترتب عن قيام المكتري الأصلي بكراء المحل المكتري له لمكتري اخر يسمى المكتري الفرعي و التولية او التخلي و اللذين هما اسم لمسمى واحد و هو العملية القانونية التي يلجا فيها المكتري الأصلي الى كراء الشيء المجاور له لشخص من الغير بمقتضى عقد جديد .

و حيث ان تمسك المستانفة بقيام المستانف عليه بكراء المحل لشركة س.ط. من الباطن او توليته لها على سبيل الكراء يقتضي اثبات قيام علاقة كرائية بين الطرفين و كما ذهب الى ذلك الحكم المستانف استنادا على قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء عدد 3706 ملف عدد 2069/8206/2021 فان قيام المستانف عليه بانشاء شركة س.ط. بالمحل المكترى له لا ينفي عنه صفة المكتري و لا ينقل هذه الصفة للشركة المذكورة و بالتالي فان نفي صفة المكترية عن شركة س.ط. يجعل قيام علاقة كرائية بينها و بين المستانف عليه منعدمة و بالتالي فلا مجال للحديث عن تولية الكراء او كراء من الباطن.

و حيث يتعين التصريح برد الاستئناف و تاييد الحكم المستانف و إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبث علنيا وانتهائيا و حضوريا:

في الشكل: بقبول الاستئناف.

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