

**La preuve de la fausseté d'un
acte de cession par la voie du
faux incident justifie l'expulsion
de l'occupant se prévalant d'un
titre falsifié (CA. com.
Casablanca 2025)**

Identification			
Ref 65604	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3903
Date de décision 20250721	N° de dossier 2024/8205/5442	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Faux incident, Procédure Civile		Mots clés Usage de faux, Réformation du jugement, Procédure civile, Occupation sans droit ni titre, Faux incident, Falsification de document, Expulsion, Enquête judiciaire, Bail commercial, Acte de cession	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur le bien-fondé d'une demande d'expulsion contestée sur la base d'un titre d'occupation argué de faux. Le tribunal de commerce avait partiellement rejeté la demande, retenant la validité apparente d'un acte de renonciation produit par l'occupant.

En appel, le demandeur à l'expulsion soutenait la nullité de cet acte, invoquant son caractère frauduleux et l'existence de poursuites pénales pour faux et usage de faux. La cour, après avoir ordonné une mesure d'instruction, relève que l'auteur prétendu de l'acte a formellement nié l'avoir signé lors de son audition.

Elle constate en outre que des poursuites pénales ont été engagées contre l'occupant et que les services administratifs ont attesté que l'acte n'a jamais été enregistré dans leurs registres. La cour retient dès lors que l'occupant est sans droit ni titre, l'acte sur lequel il fonde son occupation étant dépourvu de toute force probante au visa de l'article 418 du Dahir des obligations et des contrats.

Le jugement est par conséquent infirmé en ce qu'il avait rejeté la demande d'expulsion pour le local litigieux, la cour ordonnant l'expulsion de l'occupant et confirmant la décision pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة (م. أ. ي.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 22/10/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 643 بتاريخ 21/02/2023 في الملف عدد 2883/8207/2022 و القاضي في منطوقه : الشكل بقبول الدعوى.

في الموضوع: الحكم بإفراغ المدعى عليه هشام (ح.) هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من موضوع عقد كراء المصحح الإمضاء بتاريخ 2020/02/06 ، ورفض طلب إفراغه من الموجود من جهة درج العمارة الكائنة بتجزئة [العنوان] مشروع بلقصورى موضوع الالتزام والتنازل المصحح الإمضاء بتاريخ 2022/05/31 وبتمويله الصائر، ورفض الباقي.

حيث سبق البت بقبول الاستئناف بمقتضى القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 17/02/2025 القاضي باجراء بحث بين الطرفين

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن شركة (م. أ. ي.) تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 09/09/2022 تعرض فيه أنه بموجب عقد توثيقي اشترى المدعى جميع الواجب المملوكة للسيدة خديجة (ب.) على الشيع المقدر بنسبة / بالرسم العقاري 30/34372 الملك المسمى "البرنوصي 3 الكائن بمشروع بلقصورى المملوك مناصفة الوحيد (خ.) ، واشترى منها أيضا حصتها الكاملة في شركة (م. أ. ي.) ليصبح بذلك لنسبتها بالرسم العقاري والممثل القانوني للشركة مقهى الشر مقهى الشرف يحيى وانه تبعا لذلك قام السيد عبد العزيز (ح.) الممثل القانوني الجديد لشركة مقهى اشرف يحيى بإشعار السيدة أسماء (ي.) بإشعار السيدة أسماء (ل.) بانتقال ملكية الشركة إليه بما في ذلك الحق في الكراء ، ضمنا لسريان و استرسال عقد الكراء المصحح الإمضاء الذي المحل التجاري مساحته 11 متر عرضا من جهة شارع الخامس مشروع بلقصورى و 8,56 طولاً من جهة زنقة 12 مشروع بلقصورى، وبجانبه مطبخ مساحته 2.5 متر عرضا و 2,5 طولاً و مكتبين مخصصين للتجارة الكائنة بتجزئة [العنوان] مشروع بلقصورى ذي الرسم العقاري عدد 3034372 لمزاولة فيه مقهى أو أي نشاط تجاري إلى أن فو المدعية بالمدعى عليه يقوم بتكسير الباب الخاص بالمكتبين التابعين للشركة المخصصين للتجارة اللذان تستغلها كمقر الإدارة ومخزن تضع فيه جميع المواد التي تستعملها في عملها اليومي واحتلالها بدون سند قانوني مما ساهم في توقيف وعرقلة عمل الشركة وأن جميع المساعي الحبية مع المدعى عليه من أجل إفراغ المكتبين المخصصين للتجارة واللذان تكتريهما الشركة بموجب عقد كراء بقيت دون جدوى. التمس المدعية الحكم بإفراغ المدعى عليه هو أو من يقوم مقامه او بإذنه من المكتبين المخصصين للتجارة اللذان تكتريهما شركة (م. أ. ي.) في شخص ممثلها القانوني الكائن مقرها الاجتماعي بتجزئة [العنوان] مشروع بلقصورى بموجب عقد الكراء المؤرخ في 6 فبراير 2020 ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحميل المدعى عليه الصائر.

وارفقت مقالها :ب نسخة طبق الأصل لعقد كراء ، نسخة من النموذج "ج"، نسخة من عقد توثيقي،

شهادة الملكية محضر تبليغ إشعار محضر معاينة واستجواب

وبناء على المذكرة الجوابية لئانبا المدعى عليه المدلى بها بجلسة 2022/12/27، جاء فيها أن المدعية لم تحدد طلبها لا عنوانا ولا مشتملات، فضلا عن عدم إدلائها بما يفيد كون المحل موضوع اصلا محل تجاري. وان المدعى عليه يستمد تواجده القانوني من كونه

زوج المالكة الثانية في الرسم العقاري الموجود عليهما المكتبين المدعى بشأنهما ، وهي السيدة أسماء (ل.) والمدعى عليه وزوجته المالكة لنصف العقار يستغلانه كسكن وأن عقد الكراء الذي تحتج به المدعية هو في يتعيسى (ح.) وهذا الأخير لم يعد مكتريا بصفته الممثل القانوني لشركة مقهى اشرف يحيى ، لأن الشركة المذكورة اصبحت في اسم السيدة خديجة (ب.) المالكة بنسبة النصف للرسم العقاري المقام عليه الشركتين معا شركة زوجة المدعى عليه وهي شركة (م. ه. ب.) على الوجهة المطلقة على الزنقة [العنوان] مشرع بلقصورى، وشركه مقهى اشرف يحيى والتي تقع على الواجهة الخلفية في اسم السيدة خديجة (ب.) التي باعت جميع حصصها في هذه المقهى للسيد عبد العزيز (ح.) مقهى أشرف حى ومالكة وباسترجاع السيدة خديجة (ب.) لوضعها القانوني كممثلة لشركة مقهى عقد الكراء أخرى فإن عقد لاجيا وغير ذي موضوع في نازله الحال ولا يمكن للمدعية الاحتجاج به ومن جهة حالات أو مشتملات تخص شركة مقهى أشرف تفويت حصص الشركة للمدعية حاليا لا يشير لأية يمكن الاحتجاج بها في مواجهة المدعى عليه أو غيره. كما أن عقد شراء السيد عبد العزيز (ح.) الرسم العقاري المقام عليه الشركتين لا يتضمن أية إشارة لأية مبان على الأرض موضوع الرسم العقاري. كما أن الرسم العقاري لازال على الشيعاء ولم يتم قسمته وفرز تصيب كل مالك فيه. وأن المدعية لم تصبح مالكة لشركة مقهى أشرف يحيى إلا بتاريخ 15 و 19 فبراير، 2021، في حين أن المالكة للشركة المدعية تنازلت لزوجة المدعى عليه السيدة أسماء (ل.) عن المكتب التجاري الموجود من جهة العمارة، كما لها الحق في القيام باي تغيير فيه والمدعى عليها وزوجها السيد هشام (ح.) أدخلها عليه عدة تغييرات ليصبح سكنا وهو ما عليه إلى الآن. وأن هذا التنازل تم بتاريخ 2020/12/30 أي قبل تقويت شركة (م. أ. ي.) للسيد عبد العزيز (ح.) الممثل القانوني للشركة المدعية بما يقارب الشهرين ونصف، وبالتالي فإن شركة (م. أ. ي.) لا علاقة لها بالمكتب الذي يستغله المدعى عليه وزوجته المالكة على الشيعاء في نفس العقار. مؤكدا ان تواجده بالمكتب هو تواجد قانوني مستمد من ملكية زوجته لنصف الرسم العقاري الموجود عليه المكتب، والتي هي بنفسها تستغله شخصيا بسكنها به رفقة زوجها المدعى عليه. والتمس التصريح برفض الطلب، واحتياطيا بعدم الاختصاص النوعي، وتحميل المدعية صائر دعواها. وارفق المذكرة ب صورة لنظير عقد توثيقي، صورة للنموذج "ج"، نسخة طبق . لالتزام وتنازل، صورة لوكالة مفوضة.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أنه بخصوص نقصان التعليل الموازي لانعدامه فإن الحكم الابتدائي لئن أتى مصادفا للصواب فيما قضى به من الحكم بإفراغ المستأنف عليه هشام (ح.) هو من يقوم مقامه أو بإذنه من المكتب موضوع عقد كراء المصحح الامضاء بتاريخ 2020/02/06 الا انه بالمقابل جاء ناقص التعليل عندما قضى برفض طلب إفراغ المستأنف عليه هشام (ح.) من المكتب الموجود من جهة العمارة الكائنة بتجزئة [العنوان] مشرع بلقصورى بعلته أن المستأنف عليه استند في التواجد بالمكتب التجاري الموجود من جهة درج العمارة على التزام و تنازل مؤرخ في 2020/12/30 الذي يستفاد منه أن السيدة خديجة (ب.) بصفتها المالك السابق لشركة مقهى اشرف يحيى قد تنازلت للسيدة أسماء (ل.) باعتبارها زوجة المستأنف عليه عن المكتب التجاري الموجود من جهة درج العمارة الشيء الذي ظل المستأنف عليه متمسكا به في جميع دفعوه وطلباته مدليا لتعزيز ذلك ضمن مذكرته الجوابية بالالتزام و تنازل مؤرخ في 2020 /12/30 إلا أن المسألة بخلاف ذلك بحيث انه انسجما مع القاعدة ما بني على باطل فهو باطل و معلوما فقها و قانونا أن الالتزام الباطل بقوة القانون لا ينتج أي اثر و مادام أن المستأنف عليه قد استدل بالالتزام و تنازل مزور ، فاقد للحجية القانونية في الإثبات رغم علمه اليقيني بأنه مزيف و لا أساس له من الصحة من الناحية الثبوتية إلا انه مع ذلك استعمله و أدلى به رفقة مذكرته الجوابية المدلى بها بجلسة 2022/12/27 بغية إيجاد وسيلة لتبرير بقاءه بالمكتبين المخصصين للتجارة وفق ما هو مضمن بعقد الكراء بسوء نية . بحيث انه يرجوع المحكمة إلى قرار الإحالة ستلاحظ بما لا يدع مجالا للشك أن الالتزام و التنازل المؤرخ في 2020/12/30 الصادر عن السيد قاضي و المصحح الإمضاء بتاريخ 2021/5/31 أمام مصلحة تصحيح الإمضاء بالجماعة الترابية بمشرع بلقصورى التزام مزور و مزيف و ثم بشأنه متابعة المستأنف عليه بمعية زوجته أسماء (ل.) من اجل أفعال تتمحور حول التزوير في محرر عرفي و استعماله الأفعال المنصوص على معاقبتها في الفصول 358-359 من القانون الجنائي. مما يقطع الطريق أمام المستأنف عليه في البقاء بالمكتبين المخصصين للتجارة الكائنين من جهة درج العمارة و يفرغ مزاعمه من جديتها و يقيم البيئة و

الحجة على أن احتلاله لهما بات ثابتا و غير مستند على أساس قانوني و موضوعي مقبول لمحكمة درجة الأولى عندما اعتبرت القضية جاهزة دون الالتفات لملتمس العارضة الرامي إلى طلب مهلة لتوضيح تكون قد خرقت القانون المتمثل في خرق حق الدفاع مما حال دون اعتبار ذلك عند تعليلها كلها أشياء يظهر منها أن الحكم المطعون قد أتى ناقص التعليل الموازي لانعدامه وبخصوص الطعن بالزور الفرعي استند الحكم المطعون فيه إلى الحكم برفض طلب إفراغ المستأنف عليه طلب إفراغ المستأنف عليه من المكتب الموجود جهة الموجود جهة درج العمارة الكائنة بتجزئة [العنوان] مشروع بلقصورى على الالتزام و التنازل المصحح الإمضاء بتاريخ 2021/05/31 . بما أن الالتزام و التنازل المدلى به من طرف المستأنف عليه رفقة مذكرته الجوابية بجلسة 2022/12/27 لتبرير احتلاله و إيجاد الشرعية القانونية للبقاء بالمحل التجاري موضوع الإفراغ الذي كان ساعة استخدامه أو الإدلاء به أمام محكمة الدرجة الأولى موضوع بحث تمهيدي سابق من طرف فرقة الشرطة القضائية بمشروع بلقصورى أنجز بشأنه محضر عدد 190/ج ش ق بتاريخ 2021/12/06 ثم على إثره مباشرة الأبحاث القضائية و الاستماع إلى السيد رئيس صحيح الإمضاء التابع لجماعة بلقصورى الذي قطع الشك باليقين على أن الالتزام و التنازل المصحح الإمضاء بتاريخ 2021/5/31 يشكل وثيقة مزورة و لا قيمة و حجية لها ان على ضوء ذلك ثم تعميق البحث بواسطة الفرقة المحلية للشرطة القضائية بالمنطقة الأمنية بسیدی قاسم بتاريخ 2022/02/01 انجر بخصوصها محضر عدد 82 ج ش ق و نظرا للخطورة الأفعال المرتكبة من المستأنف عليه و زوجته أسماء (ل.) ثم الأمر بضرورة إجراء تحقيق إعدادي الذي بمقتضاه تمت متابعة المستأنف من أجل التزوير في محرر عرفي و استعماله في حالة سراح - انظر أمر قضائي بالمتابعة و الإحالة المرفق صحبته مرفق 2 - بحيث انه رغم كل ذلك لم يكف المستأنف عليه على استعمال الالتزام و التنازل رغم علمه بأنه مزور و مزيف في محاولة بسوء نية للمساس بحقوق العارضة المشروعة وفق المتفق عليه بعقد الكراء بما انه رغم كل ذلك أدلى المستأنف عليه لتدعيم موقفه بالالتزام و التنازل مصحح الإمضاء لدى جماعة بلقصورى بتاريخ 2021/5/31 . حيث انه تماشيا مع دفع العارضة بان تلك الوثيقة العرفية مزورة وفق المبين أعلاه . حيث أنها حماية لحقوقها من الضياع على أساس أن الالتزام و التنازل شكل خلال المرحلة الابتدائية حجة دامغة في بقاء بالمحل موضوع الإفراغ ، على ضوء ذلك تتقدم العارضة بطلب الطعن بالزور الفرعي صراحة إذا ما أكد المستأنف عليه رغبته في استعمالها، ملتزمة على ضوء ذلك إنذاره بالإدلاء بأصل الوثيقة و إنذاره أيضا فيما إذا كان يريد استعمال عقد الالتزام أو التنازل أو سحبه طبقا للفصل 92 من قانون المسطرة المدنية مما تكون معه العارضة محقا في سلوك المسطرة الطعن في هذه الوثيقة بالزور الفرعي و يتعين الأشهاد لها بذلك و الأمر عند الاقتضاء بسلوك المسطرة المنصوص عليها في القانون عملا بالفصول 93 و 94 و 95 من قانون المسطرة المدنية ، ملتتما قبول المقال الاستثنائي شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به في برفض طلب إفراغ المستأنف عليه من المكتب الموجود من جهة درج العمارة الكائنة بتجزئة [العنوان] مشروع بلقصورى و بعد التصدي الحكم من جديد إفراغه منه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه و تأييده في الباقي و بخصوص الطعن بالزور الفرعي أساسا موضوعا الحكم تمهيدا بإجراء الأبحاث اللازمة للثبوت من زورية الالتزام و التنازل المصحح الإمضاء بتاريخ 2021/11/27 لدى مصلحة تصحيح الامضاء بمشروع بلقصورى وذلك تطبيقا للمقتضيات الفصول 92 و ما يليه من قانون المسطرة المدنية مع حق العارضة في تقديم مستنتاجاتها على ضوء نتائج المسطرة .

أرفق المقال ب: نسخة حكم عادية وأمر قضائي بالمتابعة و الإحالة طبقا للأصل .

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 27/01/2025 التي جاء فيها أن المستأنفة استندت على دفع وحيد وهو نقصان التعليل. وحيث ان هذا الدفع لا يستند على اساس، ذلك أن المحكمة التجارية الابتدائية عللت حكمها تعليلًا شافيا وكافيا من الناحيتين الواقعية والقانونية ، وذلك استنادا إلى الوثائق التي تم الإدلاء بها من طرفي الدعوى ومن ضمنها " التزام و تنازل " هذه الوثيقة لم تكن محل تعقيب أورد من طرف المستأنفة في المرحلة الابتدائية وهو ما يعتبر في عرف القانون اقرارا بها المستأنفة في شقه الثاني . وبالتالي فإن الحكم المطعون فيه صادف الصواب فيما قضى به من رفض طلب ومن جهة ثانية فإن ما اثارته المستأنفة بخصوص القاعدة ما بني على باطل فهو باطل ، هو مردود عليها فلغاية الآن لم يثبت بعد أن عقد الالتزام و التنازل هو عقد باطل ، وبالتالي قدفع المستأنفة يعتبر في غير محله ويسابق لأوانه ، ويتعين رده وبخصوص الطعن بالزور الفرعي لابد من التذكير على أن هناك مسطرة جارية حسب ما أدلت المستأنفة بخصوص الطعن بالزور في عقد "التزام و تنازل " هل المستأنفة لها الصفة للطعن في العقد المشار إليه وهي ليست طرفا ، إضافة إلى أن العقد المذكور هو سابق عن شرائها ولم تكن طرفا فيه وكان على المستأنفة مقاضاة البائعة لها . ثالثا : أن

الإطلاع على قرار المتابعة المرفق بمقال الطعن بالإستئناف يؤكد بجلاء على أن إجراءات التحقيق لم تكن بالشكل المطلوب ، وشابتها عد إخلالات ونقائص فالأمر يتعلق بالطعن بالزور في عقد الإلتزام وتنازل ، وستلاحظ المحكمة من خلال تصريحات المشتكية على أنه لم يرد بتصريحاتها أن التوقيع الوارد بالعقد المذكور ليس توقيعها ، وانما اكتفت بالقول بأنه لم يسبق لها أن تنازلت لزوجة العارض . من جهة ثانية أن قرار المتابعة اعتمد فقط على مجرد تصريحات المشتكية وزوجها الذي نفى كما نفت زوجته وهو أمر لا يحتاج إلى ذكاء أو ورو فهو زوج المشتكية وطبيعي أن يسايرها في ادعائها من جهة ثالثة وانسجاما مع مآثره العارض ، فإنه كان يتعين ووجوبا الأمر أثناء التحقيق بإجراء خبرة خطية للتأكد من واقعة التزوير لأن الواقعة مادية ، كان يتعين التحقق من التوقيع الوارد بالوثيقة اي توقيع الملتزمة المتنازلة ، ولا يكفي الإستناد إلى مجرد تصريحات ، والا فإن أي شخص يريد التملص من التزاماته ، يكفيه إنكارها هكذا مجردة ومادام أن الأمر يتعلق بواقعة مادية فإنه كان لزاما إجراء خبرة خطية كما أنه كان على جهة التحقيق المطالبة بإحضار السجلات للإطلاع عليها والتأكد من صحة تصريحات المسؤول على مصلحة المصادقة على الوثائق والتوقيعات من جهة رابعة فإن إجراءات التحقيق لم تلتفت إلى طلبات العارض وزوجته للإستماع إلى شهوده وهما السيدتان : ميلودة (ع.) وهي والدة العارض وأخيه زوج المشتكية خديجة (ب.) ونوال (ح.) وهي من رافقت المشتكية إلى المقاطعة وكذا لتحرير العقد المطعون فيه وقد أنجزتا اشهادين بخصوص صحة عقد "التزام" وتنازل " موضوع الطعن . من جهة خامسة ، لا يرى العارض مانعا من إجراء أي بحث بشرط حضور كل من له علاقة بالواقعة ومن ضمنهم الشاهدتين المشار إليهما أعلاه والأهم والأساسي هو إجراء خبرة خطية على الوثيقة موضوع الطعن بالزور للتأكد من توقيع المشتكية ، ملتصا في الإستئناف تسجيل تحفظ العارض بخصوص أجل الطعن وفقا للمادة 134 ق.م.م الفقرة الرابعة منها شكلا وموضوعا التصريح برفض الطلب لعدم استناده واقعا وقانونا وتحميل المستأنفة الصائر وفي الطعن بالزور تسجيل عدم ممانعة العارض في إجراء خبرة خطية على الوثيقة موضوع الزور بل وإصراره على ذلك والتأكيد على حضور الشاهدتين وكل من له صلة بالقضية في حال إجراء بحث . أرفقت بأشهادين .

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى إجراءات الطعن بمسطرة الزور الفرعي في موضوع التوكيل الخاص المؤرخ في 2024/10/29 و ترتيب الآثار القانونية على ضوء ذلك.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 116 الصادر بتاريخ 17/02/2025 القاضي بإجراء بحث بواسطة المستشارة المقررة.

وبناء على جلسة البحث المنعقدة

و بناء على إدلاء المستأنفة بمذكرة بعد البحث بواسطة نائبيها بجلسة 30/06/2025 التي جاء فيها أنه بعد ملاحظة أن جميع دفعو المستأنف عليه دفعو المستأنف عليه تبقى غير مؤسسة من الناحية القانونية والموضوعية لتبرير الاحتلال بعد ملاحظة أن تصريحات السيدة خديجة (ب.) التي تمت بحضور المستأنف عليه دون منازعة منه بكونه لم تسلمه أي التزام و تنازل المرفق بمذكرته المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية بجلسة 2022/12/27 المرتكز عليه من طرفه لتبرير احتلاله وبأنها لم تعمل على توقيعه ولم يرقم أيضا لمصلحة التصحيح الإمضاء مؤكدة أيضا على أنها لم تقم بتسليمه للمسماة أسماء (ل.) مما يستشف منه أن احتلال المستأنف عليه بات غير مبرر ، لاسيما وان التزام وتنازل المدلى به قد صدر بشأنه حكم عن المحكمة الابتدائية بمشرع بلقاصيري قضى بإدانة المستأنف عليه وزوجته أسماء (ل.) من أجل التزوير في محرر عرفي واستعماله مما لا يترك مجالاً للشك على أن التزام وتنازل موضوع المكتبين المخصصين لتجارة الموجود من جهة الدرج المحتج به و المستند عليه في تنفيذ فرضية احتلاله للمكتب موضوع عقد الكراء ، أضحى التزام مزور على حالته لا يسعفه في إثبات شيء مما يزعم ، ملتصا تمتيع العارضة بأقصى ما جاء بالمقال الاستئناف و مذكرتها هاته من ملتصات . أرفقت ب : نسخة عادية .

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة المستنتجات مع التعقيب بواسطة نائبيها بجلسة 14/07/2025 التي جاء فيها أنه بخصوص مستنتجات العارض يؤكد العارض جملة وتفصيلا مذكرته الجوابية المدلى بها بجلسة 2025/1/27 وأن جلسات البحث تأكد بها تشبث كل طرف بتصريحاته وادعاءاته مع ملاحظة أن ما صرح به الشاهدة خديجة (ب.) كان منتظرا وكان طبيعيا أن تنفي تسليمها لزوجة العارض التنازل المحتج به من طرف العارض إذ لا يعقل أن تحضر أمام المحكمة وتصرح بتصريحات تخالف ما ادعته بشكاية الطعن

بالزور التي تقدمت بها والتي تبني عليها المستأنفة استئنافها بالأساس وأن العارض يتشبت بالإستماع إلى الشهادة السيدة نوال (ح). المدلى بتصريح صادر عنها تؤكد فيه مرافقتها للسيدة خديجة (ب.) إلى المقاطعة للمصادقة على عقد التنازل المذكور، وهي للإشارة صديقة لها وهي أيضا شاهدة اساسية وكان لازما استدعاؤها ومواجهتها بها بجلسة البحث وعلى أساسه يلتمس العارض الأمر بإجراء بحث تكميلي تستدعي له الشهادة المذكورة وكذا الشهادة المسماة خديجة (ب.) وهنا الأمر يتعلق بنقطة أساسية وحاسمة فلا عقد البيع المحتج به والذي اشترى بمقتضاه السيد (ح.) نصف العقار ولا عقد بيع الأصل التجاري تضمن أي واحد منهما الإشارة إلى مشتريات ما اشتراه فعقد البيع يتعلق بشرائه أرض عارية وعقد بيع الأصل التجاري لم يتضمن الإشارة للمحلين موضوع ادعائه احتلال العارض لهما مع الإشارة إلى أن العارض أكد ومنذ بداية المسطرة وكذا بجلسة البحث على أنه لا يعتمر المحل الثاني وبحكم أن العقار المؤسس عليه الأصل التجاري الذي اشترته المستأنفة هو مناصفة بينها وبين زوجة العارض هو على الشيعان فإن جميع مالكيه على الشيعان يملكون في كل ذرة منه وبالتالي وأمام عدم وجود أي دليل على قسمته سواء حبيبا أو قضائيا وأمام عدم الإشارة إلى أن البيع يشمل المحلين المدعى فيهما فإن طلب المستأنفة يبقى غير ذي أساس ويتعين رده وبخصوص مستنتجات المستأنفة فإن المستأنفة استندت في مستنتجاتها على شهادة المسماة خديجة (ب.) وعلى الحكم الصادر في شأن شكايتها الطعن بالزور التي تقدمت بها وأن الحكم المدلى بها لم يصبح نهائيا بعد ، خاصة وأن العارض وزوجته طعنا فيه بالإستئناف وبالتالي فهو غير ذي اثر قانوني أو واقعي في نازلة الحال مادام أن محكمة الإستئناف لم تثبت بعد في الطعن بالإستئناف الأمر الذي يعين معه عدم الإلتفات إليه واعتباره للحسم في النزاع الا بعد صيرورته نهائيا ومكتسبا لقوة الشيء المقضي به ، ملتصقا أساسا الحكم والقول برفض طلب الإستئناف لعدم استناده واقعا وقانونا واحتياطيا متمتع العارض بجميع طلباته وملتصقاته والأمر تمهيدا بإجراء بحث تكميلي يستدعي له الشهادة نوال (ح.) وللإستماع إليها ومواجهتها بالشهادة خديجة (ب.) ورد مذكرة مستنتجات المستأنفة للأسباب والعلل أعلاه وتحميل المستأنفة صائر استئنافها . أرفقت ب: صكي الطعن بالإستئناف ضد الحكم الجنحي المدلى به .

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 14/07/2025 ، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 21/07/2025.

التعليل

حيث أسست المستأنفة استئنافها على ما سطر أعلاه من أسباب، في حين دفع المستأنف عليه بالدفع المشار إليها صدره.

وحيث ان المحكمة قصد الوقوف على حقيقة النزاع امرت بإجراء بحث بحضور طرفي النزاع ، وبالجلسة المنعقدة بتاريخ 05/05/2025 حضر الطرفين ونائبهما وأفاد الممثل القانوني للمستأنفة السيد عبد العزيز (ح.) بعد ان تأكدت المحكمة من هويته بانه اشترى الأصل التجاري من المسماة خديجة (ب.) بمقتضى عقد اشرف عليه موثق وهو عبارة عن طابق ارضي وسطح وغرفتين فارغتين وسلمه مفاتيحهما زوجها المسمى التهامي (ح.) ومباشرة عمل على استغلال المقهى الا انه قفلها امتثالا لإجراءات الحجر الصحي الى ان بلغ الى علمه ان المستأنف عليه قام بتغيير مفتاح الباب المؤدي الى السطح وقام بالسكن في الغرفتين ومنعه من ولوجهما، في حين افاد المستأنف عليه ان سند تواجده بالغرفتين هو التنازل الذي قامت به المسماة خديجة (ب.) لزوجته أسماء (ل.) وانه كان حاضرا عندما سلمته لزوجته الى جانب والدته وأخيه زوج المتنازلة ، وقررت المحكمة اثرها استدعاء المسماة خديجة (ب.) والتي حضرت بالجلسة المنعقدة في 16/06/2025 والتي اكدت بعد عرض التنازل الملفى بالملف عليها بانه غير صادر عنها وانها لم تقم بتوقيعه نافية ان تكون قد سلمته لزوجته المستأنف عليه المسماة أسماء (ل.) وانها لم تتوجه قط الى مصلحة تصحيح الامضاءات، مؤكدة انها قامت ببيع مقهى ومكتبين للممثل القانوني للمستأنفة بعد تفويت حصصها بها له.

وحيث انه امام انكار المسماة خديجة (ب.) نسبة التنازل عن محل تجاري لها وانكار توقيعهما عليه ونفيها التوجه الى مصلحة تصحيح الامضاءات لتصحيح الامضاء المنذول به، وامر السيد قاضي بالمحكمة الابتدائية بمشروع بلقصور في الملف رقم 08/2301/2023 بتاريخ 09/10/2023 بمتابعة كل من المسماة أسماء (ل.) والمستأنف عليه هشام (ح.) بالتزوير في محرر عرفي واستعماله بناء على الشكاية التي وجهتها في مواجهتهم المسماة خديجة (ب.) موضوعها نفس التنازل الذي يقول المستأنف عليه بانه سند تواجده في المحل موضوع

الدعوى والذي اسمع قاضي التحقيق المذكور الى المسمى العربي (ك.) بصفته رئيس مصلحة تصحيح الامضاءات التابعة لجماعة بلقصري اكد بعد أدائه اليمين القانونية ان الوثيقتين مزورتين كونهما غير مسجلتين بالسجل الممسوك لديهم الخاص بسنة 2020، واما ما لهته الوقائع من حجية طبقا لمقتضيات الفصل 418 ق ل ع، فان الحكم المطعون فيه يكون غير صائبا فيما قضى به من رفض طلب افراغ المستأنف عليه من المكتب الموجود من جهة درج العمارة موضوع الالتزام المذكور، وعليه يتعين الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب افراغ المكتب المتواجد من جهة درج العمارة الكائنة بتجزئة [العنوان] مشرع بلقصري، والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من المكتب المذكور، وتأييد الحكم المستأنف في باقي مقتضياته وتحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: سبق البت فيه بمقتضى القرار التمهيدي.

في الموضوع : الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب افراغ المكتب المتواجد من جهة درج العمارة الكائنة بتجزئة [العنوان] مشرع بلقصري، والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من المكتب المذكور، وتأييد الحكم المستأنف في باقي مقتضياته وتحميل المستأنف عليه الصائر.