

La vente forcée d'un fonds de commerce n'entraîne pas la résiliation du bail verbal préexistant, l'adjudicataire se substituant au précédent locataire (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60537	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1528
Date de décision 20230228	N° de dossier 2023/8232/06	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux		Mots clés Vente aux enchères, Substitution du locataire, Rejet de la demande, Poursuite du bail, Indemnité d'occupation, Fonds de commerce, Bail verbal, Bail commercial, Adjudicataire	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la qualification juridique de l'occupation des murs par l'adjudicataire d'un fonds de commerce, suite à une vente aux enchères judiciaires. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'indemnité pour occupation sans droit ni titre, retenant l'existence d'une relation locative. Les appelants, copropriétaires des murs, soutenaient que la vente judiciaire avait mis fin au bail verbal préexistant et que l'absence de mention du bail dans l'acte de cession, en violation de l'article 81 du code de commerce, caractérisait une occupation constitutive d'un enrichissement sans cause. La cour écarte le moyen tiré de la violation de l'article 81 du code de commerce, rappelant que la sanction de l'omission des mentions dans l'acte de cession ne peut être invoquée que par l'acquéreur et que, de surcroît, la mention du bail n'y est pas impérative. Surtout, la cour retient, au visa de l'article 694 du code des obligations et des contrats, que la vente forcée du fonds de commerce n'empêche pas résiliation du bail en cours. Dès lors, le bail verbal antérieur, dont l'existence était établie par des actes précédents, s'est poursuivi avec l'adjudicataire, qui se trouve substitué dans les droits et obligations du preneur initial. Le jugement ayant débouté les propriétaires de leur demande d'indemnité d'occupation est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم المستأنفون بواسطة دفاعهم بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 28 دجنبر 2022 ، يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت رقم 6218 بتاريخ 06/15/2021 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف التجاري عدد 3771 / 8204/ 2021 والقاضي بقبوله شكلا ورفضه موضوعا .

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة وأجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه ، أن المستأنفون تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء و بتاريخ 2021/04/06 عرضوا فيه بأنهم يملكون في شركة ل. حصة 87.50 في المائة في حين يملك المدعى عليه السيد عبد الله (ب.) حصة 12.50 في المائة فقط وهذه الشركة تشمل الجدران والأصل التجاري وهي عبارة عن مخبزة لصناعة الخبز والحلويات ووقع نزاع بين الشركاء حول تصفية الأرباح بعد سنة 1998 مما أدى إلى تدخل القضاء لفض النزاع ، فصدر حكم قضائي سنة 2000 ببيع الأصل التجاري في المزاد العلني ، ولم يتم بيعه فعليا إلا في سنة 2010 حيث رسا البيع لصالح السيد عبد الله (ب.) ومنذ 2010/04/01 حاز السيد عبد الله (ب.) الأصل التجاري رقم 190406 وتسلم مفاتيح الشركة من السيد العربي (ب.) بتاريخ 2010/04/13 بحضور السيد مأمور الإجراءات ، حيث سلمه مجموع محتوياته في وضعية جيدة كما يشهد بذلك مأمور الإجراءات في محضره المنجز بتاريخ 2010/04/13 وبعد تاريخ تسليم المفاتيح انقسمت شركة ل. إلى جزئين ، الجزء الأول يتضمن الأصل التجاري حازه المدعى عليه عبد الله (ب.) والجزء الثاني من الشركة يشمل الجدران موزع بين المدعين بنسبة 87.50 في المائة والمدعى عليه بنسبة 12.50 في المائة وأن المدعى عليه حاز الأصل التجاري منذ 10 سنوات 2010/ 04/13 ومع ذلك لم يتم تعويض العارضين عن استغلال المدعى عليه لمملكتهم في الجدران التي يملكون فيها 87.50 في المائة ، بحيث أصيب المدعين بأضرار بالغة بسبب ذلك مع العلم أن المدعى عليه تسلم الأصل التجاري في المزاد العلني ، ولم يتم في محضر التفويت ذكر اي عقد للكراء أو مبلغ التعويض المستحق للمدعين أي أنه ليس هناك بين الطرفين أي عقد للكراء ولا وسيلة تبين انه يدفع الكراء للمالكين، رغم أن عقد الكراء حسب المادة 3 من قانون الكراء وطالما أنه ليس هناك أي عقد للكراء بين المدعين والمدعى عليه فهذا يعني أن العلاقة بين المدعين المالكين 87.50 بالمائة من الجدران مع مالك الأصل التجاري ليست علاقة كرائية ، وإنما هو استغلال لمملكتهم بدون تعويض أي إثراء بلا سبب وأن المدعين يملكون 87.50 بالمائة في الشركة، فإن لهم الحق في الحصول على التعويض عن مدة استغلال المدعى عليه لمملكتهم منذ 10 سنوات (2010/04/13) وأنه إلى حد اليوم لم يحصلوا على حقهم من استغلال العقار مع العلم أنه ليس هناك أي عقد كراء بين الطرفين ولكن هناك إستغلال لمملكتهم بدون مقابل وبالتالي فإن علاقتهم بالسيد عبد الله (ب.) هي علاقة استغلال بدون عوض و إثراء بلا سبب ، ملتزمون بالحكم بمنح المدعين تسبيق إجمالي 2000.00 درهم في انتظار احتساب مبلغ التعويض والأمر بإجراء خبرة لتقدير التعويض المستحق للمدعين عن استغلال السيد عبد الله (ب.) لمملكتهم بالشركة الجدران من تاريخ الحيازة إلى اليوم .

و بناء على إدلاء نائب المدعين برسالة الإدلاء بالمستندات بجلسة 2021/04/20 و هي نسخة من شهادة الملكية و نسخة من محضر إرساء المزاد العلني و نسخة من محضر مأمور الإجراءات بتسليم مفاتيح الشركة للسيد عبدالله (ب.) .

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 2021/05/04 جاء فيها أن الطلب الذي تقدم به السيد العربي (ب.) و من معه يرمي إلى التعويض عن إستغلال أصل تجاري منذ 10 سنوات خلت مستنديين في إدعائهم على إنعدام وجود عقدة كراء في حين الواقع خلاف ذلك أنه بتاريخ 2010/04/01 إشتري المدعى عليه الأصل التجاري موضوع البيع المسمى [أ.د.] الكائن بـ [العنوان] بالدار البيضاء بعد أن رسا عليه المزاد المذكور بثمن قدره 1.410.000.00 درهم بالإضافة إلى واجب الخزينة وقدره 42.3000.00 درهم أي ما مجموعه 1.452.3000.00 درهم بطبيعة الحال لا يمكن لأي شخص من المتزايدين أن يدخل مغمار المزاد العلني دون الإطلاع على الوضعية القانونية لذلك الأصل التجاري قبل المزايدة خاصة بالنسبة للمدعى عليه الذي يجمع بين صفتين فهو أحد الشركاء في الشركة المالكة للعقار شركة (ب.) وفي نفس الوقت هو من اشترى ذلك الأصل التجاري عن طريق المزاد العلني ثم من جهة ثانية هل يعقل أن يشتري المدعى عليه ذلك الأصل التجاري بثمن على جانب كبير من الأهمية كما هو مشار إليه أعلاه دون وجود علاقة كراء أو دون أن تكون سومة الكراء محددة مسبقا من طرف الشركاء في الشركة المالكة قبل اللجوء إلى القضاء ويدلي المدعى عليه بعقود بيع حقوق مشاعة في أصل تجاري مصادق على مطابقتها للأصل أبرمت بين الشركاء بها إشارة إلى وجود عقد كراء شفوي وأن سومة الكراء محددة في مبلغ 1000.00 درهم شهريا وحول العقد الأول عقد توثيقي أبرم بين كل من محمد (م.) وعبد الرحمان (م.) من جهة وبين العربي (ب.) وعبد الله (ب.) وعبد الرحمان (ب.) من جهة ثانية في صفحته الثانية جاء فيه الحق في الكراء الشفوي للمحل أو إستغلال ذلك الأصل في حدود سومة كراء شهرية قدرها ألف درهم هذا العقد موقع عليه أمام الموثق من طرف السيد العربي (ب.) ومورثي باقي المدعين وحول العقد الثاني عقد توثيقي كذلك أبرم بين كل من السيد عبد الله (ب.) من جهة وبين السيد العربي (ب.) من جهة ثانية به إشارة في صفحته الأولى الحق في الكراء الشفوي للمحل أو إستغلال ذلك الأصل في حدود سومة كراء شهرية قدرها ألف درهم وحول العقد الثالث عقد عرفي أبرم بين كل من السيد عبد الرحمان (ب.) من جهة والسيد عبد الله (ب.) من جهة ثانية به إشارة في صفحته الأولى الحق في الكراء الشفوي للمحل أو إستغلال ذلك الأصل في حدود سومة كراء شهرية قدرها 1000.00 درهم ولا جدال في أن السومة الكرائية للأصل التجاري المشار إليه أعلاه محددة في مبلغ 1000.00 درهم بناء على عقد كراء شفوي كما هو وارد بالعقود الكتابية أعلاه الموقع عليها من طرف المدعين أنفسهم أو مورثيهم إضافة إلى عقود أخرى توجد بالملف الخاص لشركة (ب.) الموجود بالمحافظة العقارية وأنه أمام وجود عقد كراء الذي يحدد سومة الكراء في مبلغ 1000.00 درهم منذ عدة سنوات إلى اليوم يعلم الطرف المدعى بل ومن توقيعه فإنه من يتجلى التقاضي بسوء نية وتضليل العدالة والإدلاء ببيانات كاذبة للإثراء على حساب المدعى عليه عن طريق المطالبة حاليا سنة 2021 بالإستغلال عوض مستحقات الكراء التي لم تكن موضوع طعن في جميع المراحل أو موضوع مطالبة قضائية منذ عدة سنوات ومن جهة أخرى فإن المدعى عليه ونظرا لكون ذلك المحل ضل مغلقا لعدة سنوات قبل وبعد تاريخ الشراء لأسباب خارجة عن إرادته تتعلق بنزاعات عائلية فأصبح المحل في وضعية جد مزرية كما هو ثابت من محضر المعاينة مع الصور المرفقين طيه لذلك فقد أراد المدعى عليه حاليا ممارسة التجارة فيه من جديد لكن الأمر يتطلب القيام بعدة إصلاحات بأرضيته وبالجدران من طلاء و صبغة وإعادة تجهيزه من جديد بمستلزمات مادتي الماء والكهرباء وإعادة تركيب قنوات الصرف الصحي وغيرها أضف إلى ذلك كل التحسينات والتزيينات التي يتطلبها نشاطة التجاري لكي يصبح معها المحل صالحا للاستعمال والاستغلال وفق الطرق الحديثة والعصرية لكنه عند تكوين ملف الترخيص الإداري للقيام بتلك الإصلاحات وبعد جمع أغلب الوثائق المطلوبة لم يستطع تقديم ملف الترخيص للجهة الإدارية المعنية أي السلطات المحلية بسبب رفض الممثل القانوني والمسير لشركة ل.ب. المالكة للعقار السيد العربي (ب.) أحد المدعين بموافقة على القيام بتلك الإصلاحات بدون أي مبرر مما حدا به إلى إقامة دعوى في الموضوع قصد الحصول على إذن قضائي للقيام بتلك الإصلاحات طيه نسخة مقال مع وصل بأداء الرسوم القضائية وأن موقف الطرف المدعي يكتسي طابع التعسف وقد تسبب للمدعى عليه في أضرار كبيرة تجلت في حرمانه من استغلال محله التجاري لمدة 10 سنوات رغم أهمية المبلغ المؤدي كتمن للشراء الأمر الذي ترتب عنه تجميد ذلك المبلغ لمدة 10 سنوات وبطبيعة الحال لن يقف المدعى عليه مكتوف الأيدي أمام هذه التصرفات المشيئة المنبثقة عن جهل بالقانون ، ملتصا بالحكم أساسا بعدم قبوله شكلا وتحميل رافعه الصائر والحكم احتياطيا في الموضوع برفضه مع تحميل رافعه الصائر أرفقت ب : نسخة محضر ارساء المزاد العلني وثلاثة عقود تفويت أسهم أصل تجاري ومحضر معاينة مرفق بصور ونسخة مقال مع وصل بأداء الرسوم القضائية.

و بناء على إدلاء نائب المدعين بمذكرة جوابية بجلسة 2021/05/18 جاء فيها أنه بتوضيح الوضعية القانونية للشركة ل. قبل سنة 2010

وما بعدها . فالشركة قبل 2010 كان الأطراف يملكون فيها حصتهم في الجدران ونفس الحصة في الأصل التجاري [أ.د.]، أي أن كل مالك في الشركة كان بمثابة مكري ومكتر في نفس الوقت لأنه يملك حصته في الجدران مكري وحصته في الأصل التجاري مكتر ولذلك وضعوا مبلغا رمزيا للكراء لكل طرف الذي هو مكري ومكتر في نفس الوقت ولكن الوضعية القانونية للشركة تغيرت في سنة 2010 بعد تفويت الأصل التجاري كله الطرف واحد هو المدعى عليه فانقسمت الشركة إلى جزئين الجزء الأول يشمل الجدران ويمتلك فيه المدعون 87.50 في المائة والجزء الثاني يشمل الأصل التجاري تم تفويته للمدعى عليه فأصبح المدعون في وضعية المكري والمدعى عليه في وضعية المكتر وهنا كان وجوبا طبقا للقانون تأسيس عقد كراء بين الطرفين وهو ما لم يحدث أي انعدام وجود علاقة كرائية بين الطرفين وبالتالي وجود استغلال للجدران بدون تعويض وأن الفصل 81 من مدونة التجارة ينص على البيانات التي يتعين ذكرها في عقد البيع ، بحيث يتم بيع الأصل التجاري أو تفويته بعقد رسمي أو عرفي والشئ المهم الذي يجب الانتباه إليه هو وجود عقد تفويت أصل تجاري [أ.د.] من العارضين إلى المدعى عليه غير أن ماتنص عليه الفقرة الثالثة من الفصل 81 من مدونة التجارة غير متوفرة في هذا العقد ولا نجد أي أثر لذكر الكراء الواجب توفره في عقد التفويت مما يؤكد بان العلاقة بين المدعين والمدعى عليه ليست علاقة كرائية وإنما وجود استغلال بدون عوض أما الوثائق التي أدلى بها المدعى عليه فهي تتعلق إما بعقد ثنائي عبد الرحمان (ب.) وعبد الله (ب.) أو بعقد ثلاثي (عبد الرحمان (م.) ومحمد (ب.) و(ب.)) قد تمت هذه العقود في فترة تملك الأطراف للجدران والأصل التجاري في نفس الوقت اي السنة 1975 او 1982 فهي تختلف زمنيا ومن حيث الأشخاص مع ما حدث في عقد التفويت السنة 2010 كما أن الأطراف في العقود المذكورة ليست هي نفسها الأطراف في عقد التفويت المتعدد الأطراف بتاريخ 2010/04/01 فالعقد شريعة المتعاقدين وملزم لهم مع العلم أن المدعين لا ينكرون وجود هذه العقود المدلى بها من طرف المدعى عليه ، فهي تتعلق بالفترة 1975 1982 وتنص صراحة على وجود عقد بيع مع ذكر الكراء بالعقد لكن عقد التفويت لسنة 2010 لا نجد به إطلاقا ذكر لعقد الدعوى والعبرة المهمة الواجب استخلاصها من هذه العقود التي أدلى بها المدعى عليه هو أنه في كل عقد من بخاري يتم. جوبا ذكر الكراء سواء بعقد شفوي رسمي أو عرفي أو كتابي ولكن هذا الشرط الواجب تطبيقه لا نلمسه في عقد تفويت أصل تجاري كله تم في 2010/04/01 مما يجزم بانعدام وجود العلاقة الكرائية بين العارضين والمدعى عليه أما التشكي دون سبور بان الأصل التجاري يحتاج إلى إصلاح فهذا شأنه وهو السبب في إغلاقه وعدم العناية به مع العلم أن محضر مامور التنفيذ يوضح بسلامة الأصل التجاري عند التسليم ، أضف إلى ذلك فإن المدعى عليه يريد إيهام القضاء على انه مازال الكراء يستغل ملكية الأصل التجاري ، مع العلم أن المادة 54 من مدونة التجارة صريحة وتنص على أنه يشطب تلقائيا على كل تاجر ثبت أنه توقف فعليا عن مزاوله النشاط الذي قيد من أجله وذلك منذ أكثر من 3 سنوات ، ملتسون بالحكم تبعا لما جاء في المقال الافتتاحي للمدعين .

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة تعقيب في الشكل بجلسة 2021/05/18 جاء فيها أن المدعى عليه يضيف دفعا شكليا آخر وهو المتعلق بالصفة في الإدعاء ذلك أن الطرف المدعي لا صفة له في الإدعاء فالعقار موضوع الدعوى المطلوب أداء واجب الاستغلال عنه ليس في ملكية الطرف المدعي بل هو في ملكية شركة وتسمى شركة ل. وهي شركة ذات المسؤولية المحدودة الكائن مقرها الاجتماعي ب [العنوان] بالدار البيضاء كما هو ثابت من شهادة الملكية وأنه من القانونية لا صفة للطرف المدعي في إقامة هذه الدعوى لأن العقار ليس في ملكيتهم وهم أشخاص ذاتيين بل هو في ملكية شركة ل. وهي شركة ذات المسؤولية المحدودة وهي شخصية معنوية ذات استقلال مالي ولها قوانينها الخاصة ، ملتسا بالحكم أساسا بعدم قبوله شكلا وتحميل رافعه الصائر. أرفقت ب : نسخة من شهادة الملكية لرسم عقاري عدد 44832/س .

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 2021/06/01 حضر نائب المدعي و حضر نائب المدعى عليه و أكد ما سبق فتقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة لجلسة 2021/06/08 فصدر الحكم المطعون فيه .

اسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز للوقائع، أن الحكم المستأنف خرق المادة 81 من مدونة التجارة ، حيث أن الفقرة 3 المادة 81 من مدونة التجارة صريحة ، حيث تنص عند إبرام عقد تفويت أصل تجاري بوجود ذكر مبلغ الكراء واسماء المكري والمكتر . وهذا ما لم يتوفر في النازلة ، وهذا، خرق للقانون يختص القضاء التنبيه الى هذه الهفوة القضائية قصد إصلاحها .

وحيث ان العارضين يملكون 87.50 بالمائة في الشركة ، فإن لهم الحق في الحصول على التعويض عن مدة استغلال المدعى عليه لملكيتهم منذ 10 سنوات (2010/04/13) وأنه إلى حد اليوم لم يحصلوا على حقهم من استغلال العقار ، مع العلم أن ليس هناك أي عقد كراء بين الطرفين ولكن هناك إستغلال لملكيتهم بدون مقابل ، وبالتالي فإن علاقتهم بالسيد عبد الله (ب.) هي علاقة استغلال بدون عوض وإثراء بلا سبب .

– نقصان التعليل الموازي لانعدامه: حيث أن التعليل الذي استند اليه المقرر في المرحلة الابتدائية عديم الاساس القانوني ومخالف لما تنص عليه مدونة التجارة حول عقود الكراء الواجب تطبيقها بين المكري والمكثري . فاذا كان هناك عقد كراء سابق بين شخصين وفي فترة زمنية ،بها اتحاد تملك الجدران والاصل التجاري في نفس الوقت ، فهذا خلاف ذلك في النازلة حيث اصبح ملاك الجدران منفصلين عن مالك الاصل التجاري، كما ان ذكر عقود كراء سابقة عند كل تفويت الاصل التجاري ، هي حجة واجبة لتأسيس عقد كراء في النازلة الحالية ، و العبرة المهمة الواجب استخلاصها من هذه العقود التي أدلى بها المدعى عليه هو أنه في كل عقد بيع لحصة من أصل تجاري يتم وجوبا ذكر الكراء سواء بعقد شفوي رسمي أو عرفي أو كتابي . ولكن هذا الشرط الواجب تطبيقه لا نلمسه في عقد تفويت اصل تجاري كله تم في 2010/04/01 مما يجزم بانعدام وجود العلاقة الكرائية بين العارضين والمدعى عليه.

و حيث ان حكم المرحلة الابتدائية يفقد التعليل الواجب التطبيق في هذا المجال فهو اذن حكم غير سليم، وبالتالي فان لمحكمة الاستئناف حق مراقبة صفة التكييف القانوني للوقائع التي شكلت سبب اتخاذ الحكم، لتضفي عليه الوصف القانوني الصحيح. ملتزمين الحكم بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم للعارضين بما جاء في مقالهم الافتتاحي بالمرحلة الابتدائية مع تحميل المستأنف عليه الصائر . و ارفق المقال بنسخة من حكم .

بناء على مذكرة و تائق للمستأنفين مرفقة بصورة من حكم عدد 6358 .

بناء على مذكرة جواب للمستأنف عليه مؤرخة بجلسة 14/02/2023 جاء فيها من حيث الشكل: حيث إن المستأنفين ليس لهم الصفة في إقامة الدعوى الحالية لكونهم قاموا ببيع جزئهم المشاع في الأصل التجاري المخبزة (أ.د.) بالمزاد العلني بتاريخ 2010/03/04 للعارض الذي أصبح هو المالك الوحيد للأصل التجاري المذكور.

أما بخصوص العقار المتواجد فوقه الأصل التجاري فإنه فملكية الشركة (ب.) التي يعد المستأنفين شركاء فيها إلى جانب العارض كما تم توضيحه في مقالهم الاستئنافي.

2- من حيث عدم جدية الدفع بخرق المادة 81 من مدونة التجارة حيث دفع المستأنفون بأن العارض لم يحترم المادة 81 من مدونة التجارة لأنه لم يذكر المكري و ثمن الكراء هذا من جهة ومن جهة ثانية فإنهم يملكون 87.50 في الشركة وأن العارض يستغل عقار الشركة بدون مقابل ودون وجود علاقة كرائية بينهم. وحيث إن هذا الدفع مردود وذلك بعلة أن المادة 81 من مدونة التجارة لم تأتي بصيغة الوجوب هذا من جهة أولى. وحيث إنه من جهة ثانية فإن المادة المذكورة تتعلق بالبيع الرضائية وليس البيوع القضائية التي لها أجهزتها وتسيير عملية البيع، ولمزيد من التوضيح فإن المستأنفين كانوا يملكون الأصل التجاري (أ.د.) على الشياخ بينهم، وبعد وقوع مجموعة من المشاكل والخروقات في التسيير وتوزيع الأرباح تم عرض النزاع على المحكمة التي قضت بحل على الشياخ في الأصل التجاري وأدى العارض ما يزيد عن 1.140.000,00 درهم من أجل اقتناء الأصل التجاري من المستأنفين. وحيث إنه من جهة ثالثة، فإن المشرع لم يرتب أي جزاء عن مخالفة النص المذكور بل أكثر من ذلك فإن المشرع خول إمكانية التمسك بالبطان لصالح المشتري الذي تضرر من نقص البيانات المتمسك بها. وأخيرا فإن الاستغلال المطالب به لا أساس له لكون المستأنفين لا يملكون الأصل التجاري ولا يملكون العقار المستغل فيه الأصل التجاري. وحيث إنه تبعا لذلك يتعين رد جميع الدفوع بهذا الخصوص .

3- من حيث عدم جدية الدفع بنقصان التعليل: حيث إن الوسيلة الثانية المتمثلة في نقصان التعليل جاءت مبهمة وغير واضحة ولم تبين أوجه نقصان التعليل، وبالتالي يتعين ردها.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 14/02/2023 حضر لها دفاع المستأنف عليه فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة . 28/02/2023

محكمة الاستئناف

حيث إنه بخصوص ما تمسك به المستأنفون من خرق المادة 81 من مدونة التجارة من حيث عدم التنصيص في عقد تفويت الأصل التجاري على الكراء و مبلغه و اطرافه و ان القضاء يختص في اصلاح هذا الفراغ و ان علاقتهم بالمستأنف عليه تكون علاقة استغلال فقط ، فانه و بدءا من الوقائع المعروضة بمقال المستأنفين فان الأصل التجاري المتنازع فيه قد تم بيعه بالمزاد العلني للمستأنف عليه الذي له الحق وحده كمشتري الطعن في ذلك البيع بالإبطال او بالتخفيض اذا كانت البيانات المذكور بالبيع غير صحيحة طبقا للمادة 82 من مدونة التجارة هذا من جهة ، و من جهة أخرى فان البيان المتعلق بضرورة ذكر الكراء و عناصره و المتمسك بخرقه لعدم ذكره طبقا للمادة 81 من مدونة التجارة فانه و لئن كان لا حق للمستأنفين في اثارته فانه و حسب المادة المذكورة لا يعد بيانا الزاميا بل يذكر عند الاقتضاء.

و حيث إنه بخصوص ما يتمسك به الطاعنون من نقصان تعليل الحكم الموازي لانعدامه من حيث أن عقود الكراء السابقة لشراء المستأنف عليه لم تعد قائمة لانفصال ملاك الجدران عن ملاك الأصل التجاري، فانه واستنادا الى مقتضيات الفصل 694 من قانون الالتزامات و العقود " لا يفسخ عقد الكراء بالتفويت الاختياري أو الجبري للعين المكتراة. ويحل المالك الجديد محل من تلقى الملك عنه في كل حقوقه و التزاماته الناتجة من الكراء القائم، بشرط أن يكون هذا الكراء قد أجري بدون غش، وأن يكون له تاريخ سابق على التفويت" ، و من تم فان الكراء الشفوي الذي كان ساريا حسب الثابت من عقود التفويتات السابقة المنصبة على الأصل التجاري موضوع النزاع لازال قائما و مستمرا لعدم ثبوت انهائه بالطرق القانونية المنظمة لذلك و التي لا يعتبر من ضمنها ما تسمك به المستأنفون من فصل ملاك الجدران عن ملاك الأصل التجاري ، فيكون ما انتهى اليه الحكم المطعون فيه من " حيث أنه أمام وجود عقد كراء كما هو وارد بالعقود الكتابية فان طلب التعويض عن الاستغلال يبقى غير مؤسس و يتعين معه رفض الطلب بهذا الخصوص ". معلل تعليلا سليما فيما انتهى اليه من تكييف للوقائع و تطبيق للقانون .

وحيث انه تأسيسا على ما سبق تكون جميع الدفوع المثارة من قبل الطاعنين غير جديرة بالاعتبار و يتعين ردها ورد إستئنافها مع ابقاء الصائر على رافعها .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: برده وتأيد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعيه.