

L'acquéreur d'un local commercial est tenu de poursuivre le bail existant dès lors que la continuité de la relation locative est établie, nonobstant ses contestations sur la qualité des bailleurs antérieurs (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64701	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4978
Date de décision 20221109	N° de dossier 2022/8206/2143	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux		Mots clés Preuve du bail, Poursuite du bail, Opposabilité du bail, Fonds de commerce, Continuité de la relation locative, Cession du droit au bail, Bailleur apparent, Bail commercial, Action en Nullité, Acquéreur de l'immeuble	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'une action en nullité d'un bail commercial et en expulsion, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'opposabilité à un nouvel acquéreur d'un droit au bail transmis par cession de fonds de commerce. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande, la jugeant mal fondée. L'appelant soutenait la nullité du bail au motif que la bailleuse, héritière du propriétaire initial, n'était pas inscrite au titre foncier et se trouvait en état d'incapacité juridique au moment de la reconnaissance de la relation locative. La cour écarte cette argumentation en retenant que le droit au bail tire son origine d'une relation locative antérieure, dont l'existence entre le propriétaire originaire et la cédante du fonds de commerce est établie par une décision de justice. Ce droit ayant été valablement transmis à l'intimée par la cession du fonds, la relation locative préexistante est opposable aux propriétaires successifs, y compris à l'appelant. La cour ajoute que les actes subséquents de reconnaissance du bail par l'héritière ne sauraient être annulés, la preuve de leur caractère simulé ou de l'exploitation d'une incapacité n'étant pas rapportée. Le jugement est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به السيد عبد الرحمان (ر.) بواسطة نائبه المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 11/04/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 7701 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/09/2021 في الملف عدد 4800/8219/2021 والذي قضى في الشكل بقبول الطلب شكلا وموضوعا برفضه وإبقاء الصائر على عاتق رافعه.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن فيكون مقاله الإستثنائي مستوفيا لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد عبد الرحمان (ر.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 03/05/2021 يعرض فيه أنه يملك العقار موضوع الرسم العقاري عدد: C/23074 عبارة عن عمارة مكونة من ثلاث طوابق ومرآب ومحل تجاري بأسفله والكائن في شارع [العنوان] الدار البيضاء وأنه بعد تملكه للعقار المذكور فإنه وجد المتجر الكائن في أسفل عقاره المذكور مستغلا كصيدلية وأنه أجرى معاينة قضائية واستجواب مع الشخص الذي يستغل الصيدلية المذكورة بمقتضى الأمر القضائي الصادر بتاريخ 2021/02/22 عن السيد رئيس المحكمة التجارية الدار البيضاء في الملف عدد 2021/8103/5388 قصد تحديد صفته وسند استغلاله للمحل المذكور وأنه تنفيذاً للأمر القضائي المذكور أنجز المفوض القضائي السيد نور الدين (ع.) بتاريخ 19/03/2021 محضراً جاء فيه ما يلي بناء على الأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2021/03/22 في ملف الأوامر المبنية على طلب تحت عدد 2021/8103/5388 موضوع طلب التنفيذ الرامي إلى إجراء معاينة واستجواب لفائدة السيد عبد الرحمان (ر.) ينوب عنه الأستاذ محمود (أ.) المحامي بهيئة الدار البيضاء وذلك بالانتقال إلى صيدلية (ك.) الكائنة ب شارع [العنوان] الدار البيضاء قصد استجواب صاحب الصيدلية عن سند استغلاله ومدته ونوعية الاستغلال وبناء على القانون عدد 81/03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين. وبناء عليه يشهد ز/نور الدين (ع.) مفوض قضائي بدائرة نفوذ المحكمة التجارية بالدار البيضاء أنه بتاريخ 2021/03/19 انتقلنا إلى العنوان المطلوب على الساعة الخامسة وعشرون دقيقة مساءً حيث وجدنا بصيدلية (ك.) السيدة خديجة (ح.) صاحبة الصيدلية حسب تصريحها الحاملة البطاقة التعريف الوطنية تحت [رقم بطاقة التعريف] والتي عرفناها بصفتنا حيث خاطبناها وأطلعناها على مضمون الملف موضوع الطلب فصرحت بكونها تملك الأصل التجاري سنة 1993 شراء من المسماة جياردينا (ي.) التي اقتنت بدورها ذات الأصل التجاري سنة 1961، وأضافت المستجوبة بأنها استمرت باستغلال هذا الأصل كصيدلية وأنها تكتري المحل بسومة كرائية قدرها 850,000 درهما شهريا ، إلا أنها صرحت بكونها لا تتوفر على عقد كراء أو تواصل ، كما صرحت بأنها كانت تؤدي الواجبات الكرائية قبل انتقال ملكية العقار الى السيد عبد الرحمان (ر.) الى المسماة (MIREILLE (B.) VEUVE (B) باعتبارها أرملة المالك السابق وذلك بعدما توصلت بإذناز وبمضمونه حررنا هذا المحضر للرجوع إليه عند الحاجة حرر بالدار البيضاء بتاريخ 19/03/2021 " وأنه بناء على البيانات وتصريحات السيدة خديجة (ح.) في شأن سند استغلالها للصيدلية المذكورة فإن المدعي ينازع في صحة استغلالها للصيدلية المذكورة كمكترية عن طريق المسماة ميراى (ب.) أرملة (ب.) ويطالب ببطلانها طبقا للأسباب التي سيتولى المدعي تحديدها وأنه ينبغي التذكير على أن العقار المذكور قبل تملكه من طرف المدعي كان في اسم السيد شارل إتيان (ب.) والذي كان متزوجا بالسيدة أندري (ف.) ANDREE WAGENER بزواج خاضع لنظام الملكية المكتسبة للأموال ومن بعدها تزوج بالسيدة هيرمانس ميراى (ب.) وتوفي بتاريخ 1974/05/30 غير أنه على إثر وفاة السيد شارل إتيان

(ب.) فإن العقار المذكور بقي في اسمه مع زوجته أندري (ف.) ANDREE WAGENER إلى أن تم تقييد إرثه مزورة يزعم من خلالها على أن الوارث الوحيد للسيد شارل إتيان (ب.) هو المسمى ميشال (ب.) زاعما بأنه ابن السيدة أندري (ف.) ANDREE WAGENER والمقيدة في 14/06/2006 بالرسم العقاري المذكور وأنه بتاريخ 28/12/2006 تم تقييد عقد عرفي مؤرخ في 15-06-2006 مشفوع بوكالة توثيقية مؤرخة في 7/3/2004 مفادها أن المسمى بيرليون (أ.) نيابة عن السيد ميشال (ب.) باع جميع الملك موضوع الرسم العقاري عدد C/23074 إلى السيد عبد الغني (ك.) وبتاريخ 15/02/2007 تم تقييد عقد عرفي مؤرخ في 3/1/007 مرفق بملحق لعقد بيع مؤرخ في 07/02/2002 لفائدة السيد بلقاسم (غ.) وأنه بالموافقة مع ذلك فإن المدعي أبرم مع أرملة الهالك شارل إتيان (ب.) في شخص السيدة هيرمانس ميراي (ب.) عقد بيع العقار المذكور مع جميع الحقوق المترتبة على العقار المذكور والمتنازع عليها بتاريخ 18/09/2008 والتي وقعت ممثلة من طرف السيد ميشال (ك.) بصفته متصرفا تحت الإشراف القضائي للبائعة المذكورة المأذون له قانونيا مع الإشارة في الحكم الذي قضى بالإذن بالبيع المذكور بأن البائعة غير مقيدة في العقار المذكور لوجود منازعة في الملكية مع تحمل المدعي جميع العواقب القانونية المترتبة عن عقد البيع المذكور وأنه بتاريخ 26/11/2008 وبمقتضى الأمر القضائي الصادر عن محكمة مونتيلي الفرنسية فإنه تم الإذن للوصي على السيدة هيرمانس (ب.) بأن يمنح للعارض وكالة قصد اتخاذ جميع التدابير القانونية والقضائية من أجل الإقرار بالحقوق العقارية مع جميع توابعها للبائعة المذكورة في العقار المذكور لكونها غير مقيدة فيه وغير مالكة شرعية له وأنه على إثر ذلك تكلف العارض بإقامة دعوى قضائية قصد المطالبة بإبطال العقود المزورة التي أدت إلى تفويت العقار المذكور بدون وجه حق انتهت بصور قرارا عن محكمة الاستئناف الدار البيضاء بتاريخ 28/10/2011 قضى بالحكم بإبطال العقود المزورة والتشطيب عليها من الرسم العقاري المذكور وبصححة إرثه السيدة هيرمانس ميراي (ب.) زوجة شارل إتيان (ب.) المؤرخة في 19/06/1974 والإذن السيد المحافظ على الأملاك العقارية بتسجيلها في الرسم العقاري المذكور وأن القرار المذكور أصبح نهائيا بعد صدور قرارا لمحكمة النقض بتاريخ 27/05/2014 في الملف عدد 2/388/1/2/2012 وأنه بعد استيفاء المساطر القضائية تم تقييد إرثه السيدة هيرمانس ميراي (ب.) بالمحافظة العقارية بتاريخ 26/11/2018 وتقييد عقد البيع مع المدعي خلال شهر ماي 2019 ليصبح المدعي حاليا المالك للعقار المذكور وأنه بناء على ذلك يتضح للمحكمة على أن السيدة ميراي (ب.) لم يكن لديها أية صلاحية قانونية من أجل التوصل بواجبات الكراء من طرف المدعي عليها لكونها لم يتم الإقرار بها كمالكة شرعية للعقار المذكور إلا بعد تقييد عقد إرثها بالعقار المذكور بتاريخ 26/11/2018 في حين أن المدعي عليها صرحت بأن علاقتها الكرائية كانت مع أرملة (ب.) ولم تعمل على تقديم أية حجة على توفرها على أي وصل كراء أو عقد كراء ومن جهة أخرى، فإن أرملة (ب.) أصبحت خاضعة الوصاية مع تعيين السيد ميشال (ك.) كوصي مسير لجميع شؤونها المالية والشخصية وأنه طبقا لذلك فإن العلاقة الكرائية المزعومة ما بين المدعي عليها وأرملة (ب.) تكون باطلة لسببين الأول كون الأرملة المذكورة لم تكن لها الصلاحية في قبض واجبات الكراء عن الصيدلية المذكورة لكونها لم تكن مقيدة كمالكة شرعية بالعقار المذكور ولم يسبق لها أن أقرت بكراء المحل المذكور أو إعطاء أية وثيقة تبرهن على ذلك والآخر لكون الأرملة المذكورة أصبحت فاقدة لقواها العقلية منذ سنة 2005 مما يجعل جميع تصرفاتها تكون باطلة بطلانا مطلقا ويجعل بالتالي المدعي عليها تحتل محل المدعي بدون سند قانوني وأن المدعي لمن حقه حاليا المطالبة ببطلان كراء المدعي عليها الصيدلية الكائنة بعقاره المذكور طبقا لمقتضيات الفصلين 306 و 307 من قانون الالتزامات والعقود والحكم بالتالي بإفراغها هي ومن يقوم مقامها من الصيدلية الكائنة في العقار موضوع الرسم العقاري عدد C/23074 الكائنة في شارع [العنوان] الدار البيضاء ، ملتزمة لسماع المدعي عليها الحكم ببطلان عقد كرائها صيدلية (ك.) الكائنة في شارع [العنوان] الدار البيضاء ولسماع المدعي عليها الحكم عليها بإفراغها من الصيدلية المسماة كور والكائنة في شارع [العنوان] الدار البيضاء هي ومن يقوم مقامها ومن جميع أمتعتها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهما عن كل يوم امتناع ولسماع المدعي عليها الحكم عليها بالصوائر ولسماع الحكم بالتنفيذ المؤقت.

بناء على رسالة الإدلاء بالوثائق المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 18/05/2021 جاء فيها أنه يدلي بالوثائق المتعلقة بنسخة من شهادة الملكية للعقار موضوع الرسم العقاري عدد C/23074 ونسخة من محضر معاينة واستجواب منجز من طرف السيد نور الدين (ع.) بتاريخ 19/03/2021 وصورة من عقد إرثه الهالكة أندري (ف.) أرملة السيد (ب.) المؤرخة في 29/11/1954 ونسخة من القرار الصادر بتاريخ 28/10/2011 عن محكمة الاستئناف الدار البيضاء ونسخة من القرار الصادر بتاريخ 27/05/2014 عن محكمة النقض ونسخة من عقد البيع المؤرخ في 18/09/2008 ونسخة من الأمر القضائي الصادر بتاريخ 06/11/2006 عن محكمة مونتيلي الفرنسية

وصورة من وصل تقييد إرانة السيدة هيرمانس ميراي (ب.) بالرسم العقاري عدد C/23074 بتاريخ 2018/12/03 وصورة من شهادة الملكية للرسم العقاري عدد C/23074 باسم السيدة هيرمانس ميراي (ب.) المؤرخة في 2018/12/03 وصورة من وصل إيداع عقد البيع بالرسم العقاري عدد C/23074 بتاريخ 2019-05-29 .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 01/06/2021 جاء فيها ان الدعوى غير مقبولة شكلا و لا ترتكز على أي اساس موضوعي و لا تستند على أي سبب من الأسباب المنصوص عليها حصرا في القانون رقم 49,16 و من حيث الموضوع فان الأصل التجاري لصيدلية موضوع الدعوى كان في ملكية السيدة جياردينا (ي.) التي سبق ان اشترته من مالكته السابقة السيدة كاستوفنا (ط.) في 20/02/1961 هذه الأخيرة أنشأت الأصل التجاري المذكور بنفسها في فاتح ماي 1951 و ان المدعى عليها قامت بشراء الأصلي التجاري المذكور من مالكته السيدة جياردينا (ي.) بتاريخ 08/06/1993 و سبق للسيدة هيرمانس ميراي (ب.) ان أرسلت إنذارا للعارضة تطالبها بمبالغ الكراء من 06/06/1993 الى متم ماي 2005 بواسطة محاميها الأستاذ عاطف (غ.) و استجابات العارضة لفحوى الإنذار و أدت الواجبات الكرائية المطالب بها بواسطة محاميها و (و.) و تم التنازل عن الإنذار السالف الذكر ، و حيث ان المدعي الحالي لم يملك المحل موضوع الدعوى سوى في 16/04/2019 هو ملزم باستمرارية العلاقة الكرائية التي تخص العارضة كما انه ملزم بالمحافظة عليها بنفس السومة السابقة و ان العارضة بمجرد علمها بتملك المدعي للمحل سارعت الى اتخاذ إجراءات العرض العيني لمبالغ الكراء في مواجهته رفض حيازتها حسب محضر الرفض مما دفعا الى ايداعها بصندوق المحكمة و من تم فان المدعي الحالي ليست له أي صفة للمنازعة في صفة المكريه الاسبقه للمحل و الحال ان الأخيرة هي التي كانت تتصرف في المحل المدعى فيه و المدعي يقر بانها كانت مالكة شرعية للعقار المدعى فيه مما يجعل الدعوى الحالية غير ذات أساس اطلاق و ان العارضة مكترية للمحل المدعى فيه منذ 1993 و لا يمكن المجادلة في صفتها كمالكة للأصل التجاري الذي اقتنه و لا كمكترية للمحل من المكريه السابقة التي كانت المتصرفه الوحيدة فيه ملتزمة أساسا عدم قبول الدعوى و احتياطيا برفضها و جعل الصائر على المدعي

و ارفقت ب بنسخة من عقد تفويت الأصل التجاري للسيدة جياردينا (ي.) و نسخة من ترجمة للعقد المذكور و نسخة من عقد الشراء بين العارضة و جياردينا (ي.) و نسخة من انذار مرسل من (ب.) هيرمانس الى العارضة نسخة من الامر القضائي نسخة من جواب الأستاذ (و.) و نسخة من رسالة تنازل عن الإنذار و نيخة من مقال مختلف و نسخة من محضر الرفض و نسخة من وصل الإيداع بالحساب [رقم الحساب]

بناء على مذكرة المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 15/06/2021 جاء فيها فيما يتعلق بالدفعات الشكلية فإن المدعى عليها تزعم بأن الدعوى الحالية غير مقبولة لكونها لا تستند على أي سبب من الأسباب المنصوص عليها حصرا في القانون رقم 49.16 وأنه على خلاف المزاعم المذكورة فإن موضوع الدعوى الحالية يتعلق ببطلان عقد كراء المدعية في شأن الصيدلية التي تستغلها وبالتالي فإن صفة المدعى عليها كمكترية غير قائمة حتى يمكن الادعاء بأنها مشمولة بمقتضيات القانون رقم 49.16 الذي تسري مقتضياته على عقود الكراء المشروعة والصحيحة وليس على العقود الباطلة كما هو الشأن بالنسبة للمدعى عليها ،وفيما يتعلق بالدفع الجوهريه فيما يتعلق بعدم صحة عقد الكراء للصيدلية وبطلانه فإن المدعى عليها تزعم بأن سند كرائها للصيدلية يرجع إلى شرائها لأصلها التجاري من مالكته السيدة جياردينا (ي.) بتاريخ 08/06/1993 وأن هذه الأخيرة بدورها اشترته من السيدة كاستوفنا (ط.) بتاريخ 20/02/1961 وأنه بالرجوع إلى العقدين المدلى بهما من طرف المدعي عليها في شأن تفويت الأصل التجاري الخاص بالصيدلية فإنهما يتضمنان عدة عناصر من شأنها تبرير بطلان عقد الكراء حسب ما يلي وأنه بالنسبة للعقد الذي كان يربط السيدة كاستوفنا (ط.) و السيدة جياردينا (ي.) المؤرخ في 20/02/1961 فإنه يتضمن غموضا وجهالة في شأن إثبات أصل الحق في الكراء وأن العقد المذكور اكتفي فقط بالإشارة إلى تفويت الحق في الكراء للمحل الذي تستغل فيه الصيدلية مع نعت الحق في الكراء بكونه شفويا Le Droit Au Bail Verbal بدون إعطاء أية تفاصيل عن هوية الشخص الذي تعاقد مع السيدة كاستوفنا (ط.) في شأن كراء الصيدلية شفويا وأن جميع مقتضيات العقد المذكور لا يتضمن أية إشارة إلى الشخص الذي أنجز عقد الكراء مع الشخص المذكور خاصة وأنه يزعم من خلال العقد المذكور على أن الأصل التجاري للصيدلية المذكورة تم إنشائه من طرف السيدة كاستوفنا (ط.) وأنه لا يمكن أن يتم تأسيس

أصل تجاري الصيدلية انطلاقا من كراء المحل الذي سيستغل فيه نشاط الصيدلية بدون وجود إبرام علاقة كرائية مع صاحب الملك في حين أن العقد المذكور بقي غامضا في شأن هذه النقطة وأنه بالنسبة للعقد المبرم ما بين المدعى عليها والسيدة جياردينا (ي.) فإنه بدوره يتضمن عدة مغالطات وأن فصله الخامس المتعلق بالحق في الكراء فإنه يشير بأن مصدر استغلال السيدة جياردينا (ي.) للمحل الخاص بالصيدلية يرجع إلى عقد الكراء الشفوي المبرم مع السيدة أرملة (ب.) ميراي (ب.) كمالكة للمحل المذكور وأن هذا الأمر يعني بأن السيدة ميراي (ب.) أرملة (ب.) كانت مالكة للمحل الخاص بالصيدلية منذ إبرام العقد المؤرخ في 1961/02/20 مع السيدة كاستوفنا (ط.) في حين أن المدعي قد أدلى بجميع الحجج التي تؤكد وتبرهن على أن السيدة ميراي (ب.) أرملة (ب.) لم تصبح مالكة للعقار موضوع الرسم العقاري عدد C/23074 إلا ابتداء من سنة 2018 كما وقع شرحه في مقالة من جهة ومن جهة أخرى فإن السيدة ميراي (ب.) أرملة (ب.) لم تتزوج بالمالك الشرعي للعقار المذكور السيد شارل إتيان (ب.) إلا خلال سنة 1966 كما يستخلص ذلك من صورة موجزة لعقد الزواج المذكور وبذلك فإن السيدة ميراي (ب.) أرملة (ب.) لم تتعاقد مع السيدة جياردينا (ي.) من أجل كراء المحل المذكور نهائيا وأنه بالتالي فإن أرملة (ب.) لم يسبق لها أن كانت المكربة إلى السيدة جياردينا (ي.) في شأن كراء المحل المذكور مما يؤكد على أن المالك الأصلي للعقار السيد شارل (ب.) لم يسبق له إبرام أي عقد كراء في شأن المحل الخاص بالصيدلية المذكورة وأنه بما أن المدعى عليها حلت محل السيدة جياردينا (ي.) في إطار كراء باطل فإنها تتحمل عواقبه كمحتملة بدون سند وأن جميع الحجج المدلى بها من طرف المدعي تؤكد بانعدام أية علاقة تعاقدية في شأن كراء الصيدلية مع السيدة ميراي (ب.) أرملة (ب.) مما يؤكد بطلان كراء المحل المذكور من طرف المدعي عليها وذلك في غياب إثبات وجود علاقة كرائية مع المالك الأصلي للعقار السيد شارل (ب.) ، وفيما يتعلق بصورية الإنذار بأداء الأكرية باسم السيدة (ب.) هيرمانس ميراي فإن المدعى عليها قصد تبرير صحة كرائها للصيدلية من السيدة (ب.) هيرمانس ميراي فإنها أدلت بإنذار صادر عن السيدة (ب.) بواسطة المحامي الأستاذ عاطف (غ.) من أجل المطالبة بأداء الأكرية عن المدة من 1993/06/06 إلى 2005/08/31 وأنه بعد وقوع الأداء من طرف المدعي عليها بواسطة محاميها تم التنازل عن الإنذار وأنه بالاطلاع على الوثائق المعززة لهذه المزاعم فإنه أقل ما يمكن أن يقال عنها بأن الأمر يتعلق بسيناريو تم حبه من طرف المدعي عليها من أجل إضفاء الطابع الشرعي لكراء المحل المذكور وإعطاء صفة المكربة للسيدة (ب.) في حين أنه بتفحص الوثائق المدلى بها فإنه يتجلى منها عدة عناصر تبرهن الطابع الصوري للدعوات المذكورة وأنه بالنسبة لتاريخ الإنذار المذكور وهو 2005/05/05 فإن العارضة لم تكن مالكة للعقار الموجود فيه الصيدلية طبقا للبيانات المشار إليها سابقا وبالتالي فإن الادعاء الوارد في المقال المتعلق بتوجيه إنذار قضائي بأن العارضة مالكة له بعد ادعاء باطلا وغير صحيح وأنه من جهة أخرى فإن الادعاء بأن السيدة ميراي (ب.) أرملة (ب.) أكرت الصيدلية بإيجار شهري قدره: 750 درهما يعد ادعاء غير صحيح لكونها لم يسبق لها كراء المحل المذكور للمدعى عليها سواء ب 750 درهما شهريا أو بمبلغ آخر وأنه من جهة ثالثة فإن المقال الخاص بتوجيه الإنذار المذكور قد أرفق به بشهادة الملكية عن العقار المذكور ويستحيل أن يكون باسم السيدة (ب.) لكونها لم تقيد في الرسم العقاري الخاص بالعقار المذكور إلا سنة 2018 وأنه خلال سنة 2005 لم يكن العقار مقيدا باسمها كمالكة له وبالتالي فإن الأستاذ عاطف (غ.) لم يكن محقا في توجيه الإنذار المذكور باسم السيدة ميراي هيرمانس (ب.) لكونها لم تكن لها الصفة في ذلك وأن الأمر الذي يؤكد الطابع الصوري للإجراءات المتعلقة بطلب أداء واجبات الكراء تتمثل في السرعة قصد الاستجابة للإنذار الموجه الى المدعى عليها من خلال الأداء الذي تم بواسطة شيك فيما بين نائبي السيدة ميراي (ب.) والمدعى عليها قصد أداء المدة بأكملها من 6/6/1993 الى 5/5/2005 وأنه على ما يبدو فإن المدعى عليها استغلت ضعف القوى العقلية للسيدة ميراي (ب.) بسبب تقدمها في السن خلال سنة 2005 من أجل حبه السيناريو المتعلق بالإنذار المذكور وأنه ينبغي الإشارة في هذا الصدد على أن المسطرة القضائية المتعلقة بوضعها تحت الوصاية القضائية تم فتحها ابتداء من 2005/04/21 كما يستخلص ذلك من الأمر القضائي الصادر بتاريخ 6/11/2006 عن المحكمة الابتدائية لمدينة مونتيليه بفرنسا مما من شأنها فقدت التمييز والأهلية القانونية للقيام بالتصرفات القانونية الخاصة بمصلحتها خلال التاريخ المتعلق بتوجيه الإنذار المذكور باسمها مما يؤكد الصورية المطلقة للإنذار المذكور والأداء المتعلق به من طرف المدعى عليها وأن الأمر الذي يؤكد الشكوك التي تحوم حول الإنذار المذكور والأداء المتعلق به يتمثل في محضر رفض العرض العيني المؤرخ في 1994/09/09 المنجز من طرف المفوض القضائي السيد سعيد (أ.) والذي بمقتضاه يشهد برفض السيدة ميراي (ب.) عرضا عينيا لأداء واجبات الكراء عن الصيدلية المذكورة من طرف المدعى عليها مما يؤكد انعدام صفة كل من السيدة ميراي (ب.) في قبض واجبات الكراء وكذلك انعدام صفة المدعى عليها كمكترية للصيدلية المذكورة وأنه من أجل تأكيد المزيد من الشكوك المذكورة فإنه ينبغي إعطاء تفسيراً حول تبرير رفض العرض العيني لواجبات الكراء

من طرف السيدة ميراي (ب.) خلال سنة 1994 الصادر عن المدعي عليها وأنه بعد مرور حوالي 10 سنوات من تاريخ العرض العيني المذكور يتم حاليا الإدلاء بوثائق قصد إثبات بأن السيدة ميراي (ب.) وجهت للمدعى عليها بواسطة محام إنذارا قصد أداء واجبات الكراء عن المدة التي تبتدئ من المدة الواردة في العرض العيني الى غاية سنة 2005 ويتم الاستجابة له بسرعة من طرف المدعى عليها وأن الأمر يتعلق بكل بساطة بتدابير صورية محضة غايتها إضفاء الشرعية على صفة المدعى عليها كمكترية للصيدلية والسيدة ميراي (ب.) كمكترية لها وأنه بالنسبة للعرض العيني للأكترية الصادر عن المدعي عليها الى المدعي في شأن المحل موضوع الدعوى الحالية فإن تبرير رفضه من طرف المدعي يرجع الى نفس مبررات السيدة ميراي (ب.) المتمثلة في انعدام صفة المدعى عليها كمكترية للمحل المذكور وكون كرائها له بعد باطلا ، وفيما يتعلق بالدفع الأخرى فإن المدعى عليها تدفع بان العارض أقر بأن السيدة (ب.) كانت مالكة شرعية للعقار في حين أن هذا الادعاء غير صحيح وإنما يكفي الرجوع لمقاله قصد التأكد بانه يشير إلى أنه " لم يتم الإقرار بها كمالكة شرعية للعقار المذكور إلا بعد تقييد عقد إرائتها بالعقار المذكور بتاريخ 2018/1/26" مما يعني بأن صفتها كمالكة شرعية لم يتم إقرارها إلا يوم 2018/11/26 في حين أنه قبل ذلك التاريخ فإنها لم تكن مقيدة كمالكة للعقار المذكور بالرسم العقاري عدد: C/23074 وأنه بالنسبة لمنازعة العارض في شأن صفة المدعى عليها كمكترية للمحل موضوع الدعوى الحالية فإن الأمر يتعلق بحق يكفله المشرع للمدعي بصفته خلفا للبائعة السيدة (ب.) ميراي يحل محلها في جميع حقوقها بالعقار المبيع إليه وتوابعه وبالتالي يحق له إقامة الدعوى الحالية وأنه في هذا الصدد فإن النائب الشرعي للسيدة ميراي (ب.) منح المدعي بواسطة الأمر القضائي المؤرخ في 2008/07/04 عن المحكمة الابتدائية لمدينة مونبيليه بفرنسا وكالة من أجل تمثيلها لدى جميع السلطات المختصة المغربية في كل أمر يهم مصالحها بالعقار المذكور وذلك إلى حين إبرام عقد البيع وأنه من جهة أخرى فإن المدعي بعدما أبرم بتاريخ 2008/09/18 عقد البيع مع السيدة هيرمانس ميراي (ب.) في شأن العقار المذكور بواسطة نائبها القضائي فإن هذا الأخير منح المدعي بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2008/11/26 وكالة إليه من أجل القيام بجميع التدابير القانونية اللازمة للحفاظ على جميع حقوقها بالعقار المذكور بما في ذلك طرد منه كل محتل بدون سند وبالتالي فإن الدعوى الحالية تعد بمثابة استمرارية لمقتضيات الوكالة المذكورة خاصة وأن العارض لم يكن بإمكانه تنفيذ مقتضيات الوكالة اتجاه المدعى عليها لكون العقار المذكور كان مملوكا من طرف الغير بواسطة التزوير كما وقع توضيحه سابقا وأنه بالتالي فإن صفة ومصلحة المدعي قائمة في الدعوى الحالية ولا يمكن المنازعة فيها في شأن طلباته الموجهة ضد المدعى عليها ، ملتصقا بالحكم وفق مقاله .

أرفقت ب : صورة لموجز عقد زواج المؤرخ في 1966 و صورة الأمر القضائي الصادر بتاريخ 2008/11/26 و صورة لمحضر رفض عرض عيني و صورة من الأمر القضائي الصادر بتاريخ 6/11/2006 و صور من الأمر القضائي الصادر بتاريخ 2008/07/04 .

بناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 06/07/2021 جاء فيها فيما يخص عدم قبول الدعوى فإن الدعوى الحالية وجهت ضد "السيدة خديجة (ح.)" في حين أن اسم المدعى عليها هو خديجة (ح.) كما هو مثبت في الأحكام القضائية التي استدلت بها المدعي بنفسه مما تكون معه الدعوى مختلة وغير مقبولة وأن المدعى عليها تؤكد سائر دفوعها السابقة ، وفيما يخص الدفع الموضوعية فإن عقد تفويت الأصل التجاري المؤرخ في 1961/02/20 والذي ربط بين السيدة كاستوفنا (ط.) والسيدة جياردينا (ي.) هو عقد صحيح منتج لكافة آثاره علما بان المدعي الحالي لم يكن طرفا في العقد المذكور وليس له أن يجادل في صحته ويظل عديم الصفة لكي يطعن فيه بأي مطعن هذا مع التنبيه الى إنشاء الاصيل التجاري للصيدلية وتفويته يخضع لمراقبة صارمة من قبل الأمانة العامة للحكومة فيما يخص جميع جوانبه القانونية مما لا مجال معه اطلاقا للمجادلة في صحة عقد تفويت الأصل التجاري الصيدلية موضوع الدعوى المنجز بين طرفيه في 1961/02/20 مما يكون معه جميع ما أثر بهذا الشأن عديم الاساس ومردودا وأن السيدة جياردينا (ي.) استغلت المحل المدعي فيه كصيدلانية بعد اقتناء أصله التجاري سنة 1961 لغاية سنة 1993 حيث قامت بتفويت الأصل التجاري المذكور للمدعى عليها وأن السيدة جياردينا (ي.) المذكورة كانت تربطها علاقة كرائية بخصوص المحل المدعي فيه مع السيد شارل (ب.) المالك للمحل المذكور حينئذ، وقد صدر حكم قضائي بينهما بتاريخ 1970/06/07 تحت رقم 1786 بالملف رقم 207/3087 قضى بتحديد السومة الكرائية للمحل المدعى فيه في 250 درهم شهريا كما قضى على المكترية يولاند (ج.) بأداء الكراء المذكور من فاتح بونيه 1970 ، كما انه تم تبليغ الحكم المذكور للسيدة جياردينا (ي.) بطلب من السيد شارل (ب.) في شخص محاميه آنئذ وأنه بالوثائق أعلاه يتأكد قطعا بان العلاقة الكرائية التي ربطت كلا من السيدة جياردينا (ي.) بالسيد شارل (ب.) كانت علاقة قانونية

صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية علما بأنه ليس للمدعي الحالي أن يجادل في علاقة كراء قانونية نشأت بين طرفيها منذ 1961 واستمرت لغاية سنة 1993 ولا صفة المدعي اطلاقا في مناقشة تلك العلاقة او الطعن فيها باي وجه من الوجوه خاصة وان علاقة الكراء المذكورة ثبتت بموجب أحكام قضائية وأن ما أثاره المدعي بخصوص عدم تسجيل المسماة ميري (ب.) بالمحافظة العقارية في وقت ما لا يشكك في صفتها كوارثة لشارل (ب.) ومالكة للمحل المذكور ومكرية ظاهرة له رغم عدم تسجيلها إلا في وقت لاحق، لأن تأخرها في التسجيل يرجع لها ولظروفها وهو شأن خاص بها ولا يمكن ان يتخذ ذريعة للتشكيك في صفتها مما يكون معه ما أثير بهذا الشأن عديم الاساس ومردودا وأن المدعي ذكر في مذكرته اعلاه بان السيدة (ب.) ابرمت معه عقد البيع في 2008/09/18 في حين انه ذكر انه حصل على وكالة للحفاظ على حقوقها بالعقار المذكور، و الحال انه ليس للمدعي أن يكون وكيل عن شخص معلوم الاهلية كما يدعي ومشتريا عنه في نفس الوقت، مما يطرح أكثر من تساؤل في هذا الشأن ، و الحال أيضا انه كيف لبائع عقار محفظ أن يبرم عقد بيع عقاره في 2008 والحال انه لم يسجل كمالك لنفس العقار الا في سنة 2018؛ هذه كلها تساؤلات تثور حول حقيقة المدعي وحقيقة ما يدعيه في مذكرته وحقيقة صفته في الدعوى الحالية والإنذار الذي توصلت به المدعى عليها من السيدة (ب.) عن المدة من 1993/06/06 لغاية 2005/8/31 ليس بسيناريو محبوب كما يدعي المدعي (وهو مسؤول عن ادعائه في هذا الشأن) وإنما هو إنذار قضائي أرسلته بواسطة محاميها الأستاذ (غ.) وليس المحامي المدعي أن يشكك في الإجراء القانوني الذي أجراه زميله ولا أن يطعن في صحته ويشكك في مصداقيته، علما بان الأمر يتعلق بعلاقة ثنائية ربطت المحامي عاطف (غ.) بموكلته (ب.) وليس للمدعي الحالي ولا لمحاميها أن يشككا في تلك العلاقة ولا أن يطعن فيها باي وجه من الوجوه مع العلم ان نص الإنذار تضمن بانة لفائدة السيدة (ب.) ارملة (ب.) مما يؤكد صحته وقانونيته ولن ينال منه كون بنشيمول لم تكن قد سجلت بالرسم العقاري، لأن ملكيتها تثبت بمجرد وفاة مورثها وأنه من الثابت ان العارضة استجابت لفحوى الإنذار في حينه وقامت بإبراء ذمتها منه داخل الأجل القانوني وحصلت المدعى عليها مقابل أدائها على تنازل عن الإنذار السالف الذكر وأن ما ادعاه المدعي بخصوص وضع (ب.) تحت الوصاية القضائية بفرنسا فانه حسب ما يبدو من مذكرته لم يصدر شانه حكم قضائي الا في وقت لاحق وهي اجراءات لم تكن يعلم من المدعى عليها ولا شأن لها بها اطلاقا ولا تأثير لها بتاتا مما يكون معه ما أثير بهذا الصدد عديم الأساس ومردودا وان المدعى عليها تدلي صحبته بنسخة مقال استئنافي قدمته (ب.) في اسم محاميها الأستاذة اسماعي (ر.) المحامية بالدار البيضاء وهو مؤداة عنه الرسوم القضائية في 2007/07/10 (م3) مما يؤكد ممارسة السيدة (ب.) لحقها في التقاضي خلال سنة 2007 ويؤكد عدم صحة ادعاءات المدعي في هذا الصدد كما تدلي المدعى عليها صحته بوثيقة تبليغ المدعى عليها بواسطة محاميها الأستاذ جان بول (ر.) للسيدة (ب.) (التي هي السيدة ميري (ب.) وثيقة شرائها للأصل التجاري للصيدلية موضوع الدعوى وهي مؤرخة في 1993/06/21 (م4) وقد توصلت بها السيدة (ب.) المذكورة في 1993/6/24، كما هو ثابت من نسخة مرجوع البريد المضمون (م5) وأن المدعى عليها منذ التاريخ اعلاه وهي تزاو عملها كصيدلانية بالمحل المدعى فيه طبقا للقانون المعمول به في هذا الصدد دون أي معارض او منازع في ذلك وأن محضر رفض العيني الصادر عن السيدة (ب.) في 1994/09/09 لا عبرة به ولا تأثير له إطلاقا، لأن نفس المعنية بالأمر أذرت المدعى عليها في وقت لاحق بخصوص مبالغ الكراء المستحقة لغاية 2005/8/31 وقد مكنتها بها المدعى عليها وتم التنازل عن الإنذار المتعلق بها وتضح بان جميع الدفع التي أثارها المدعي عديمة الأساس وغير جدية وغير ذات مصداقية بتاتا وأن المدعى عليها توجد في وضعية قانونية سليمة بخصوص المحل المدعى فيه الذي اقتنت أصله التجاري خلال سنة 1993 من مالكة السابقة السيدة جياردينا (ي.) التي ثبتت علاقتها الكرائية بالسيد شارل (ب.) المالك القانوني السابق للمحل المذكور بموجب حكم قضائي مكتسب لكامل حجته وقوته الثبوتية ، مما كانت معه صلة المدعى عليها بالمحل المدعى فيه استمرارا للعلاقة القانونية التي ربطت المالكة السابقة للأصل التجاري به بمالك المحل المذكور كما سبق بيانه ويتأكد بان الدعوى الحالية عديمة الأساس الواقعي والقانوني ، ملتزمة رد جميع دفع المدعي لعدم ارتكازها على أية أسس صحيحة و الحكم وفق سائر كتابات المدعى عليها وملتمساتها جملة وتفصيلا .

أرفقت المذكرة ب : نسخة مشهود بمطابقتها للأصل من الحكم رقم 1786 الصادر عن المحكمة الاقليمية بالبيضاء بتاريخ 1970/6/1 بالملف 207/3087 ونسخة مشهود بمطابقتها للأصل من وثيقة إنذار تبليغ الحكم السابق ونسخة من مقال استئنافي مقدم باسم السيدة (ب.) في 2007/7/10 و صورة من رسالة محامي المدعى عليها الأستاذ جان بول (ر.) بتاريخ 1993/6/21 بشأن اخباره للسيدة (ب.) (ميري (ب.)) بخصوص شراء المدعى عليها للأصل التجاري للمحل المدعى فيه وصورة من مرجوع البريد المضمون يثبت توصل

السيدة (ب.) بالرسالة المذكورة.

و بناء على مقال إصلاحي المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 06/07/2021 جاء فيها أنه تسرب خطأ مادي في المقال الافتتاحي للدعوى في شأن الاسم العائلي للمدعى عليها من خلال الإشارة خطأ إلى (ح.) في حين أن اسمها العائلي الصحيح هو (ح.) وأنه ينبغي حاليا الإشهاد بإصلاح المدعي للخطأ المادي المذكور والإشهاد بأن الدعوى الحالية موجهة ضد السيدة خديجة (ح.) ، ملتصا بالإشهاد بالمقال الإصلاحي الحالي والحكم بالإشهاد بأن الدعوى الحالية موجهة ضد السيدة خديجة (ح.).

و بناء على مذكرة المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 07/09/2021 جاء فيها فيما يتعلق بآثار الحكم الصادر بتاريخ 01/06/1970 فإن المدعى عليها من خلال الإدلاء بالحكم الصادر بتاريخ 01/06/1970 فإنها تقر بصفة صريحة على أن السيدة ميراي (ب.) لم تكن مالكة للمحل موضوع النزاع أو بعده خلال تاريخ العقد المطلوب حاليا بطلانه وذلك بشكل مخالف لما جاء في مقتضيات العقد المذكور من خلال النص في فصله الخامس على أن مصدر استغلال السيدة جياردينا (ي.) يرجع الى عقد الكراء الموقع مع السيدة ميراي (ب.) أرملة (ب.) كمالكة للمحل المذكور وأنه خلال إبرام العقد المذكور فإن السيدة (ب.) لم تكن مالكة للعقار المذكور سواء من خلال مدة العقد المبرم ما بين السيدة جياردينا (ي.) والسيدة كاستوفنا (ط.) بتاريخ 1961 أو خلال توقيع العقد مع المدعى عليها سنة 1993 طبقا لما تم شرحه في المحررات السابقة وأن النص على أن السيدة (ب.) من كانت تمتلك المحل المذكور في العقد الموقع ما بين السيدة جياردينا (ي.) والمدعى عليها يعد خرقا للقواعد المنظمة لبيع الأصل التجاري المنصوص عليها في المادة 81 من مدونة التجارة التي تلزم ضرورة النص في العقد على اسم وعنوان المكري ومصدر ملكية الأصل التجاري في حين أن العقد الموقع مع المدعى عليها وقع النص فيه على بيانات غير صحيحة في شأن ما تلزمه المادة 81 المذكورة وأنه بناء على ذلك كان يلزم النص في العقد الباطل المذكور على تحديد الهوية الصحيحة المصدر استغلال المحل المذكور وليست السيدة ميراي (ب.) مع تحديد اسم و عنوان المكري الصحيح وأنه بما أن العقد المذكور ارتكز على بيانات غير صحيحة فإنه مصيره يكون البطلان وأن السيدة ميراي (ب.) لم يسبق لها وأن تعاقبت سواء مع السيدة جياردينا (ي.) أو المدعى عليها في شأن كراء المحل موضوع الدعوى الحالية مما يجعل العقد المبرم ما بينهما باطل وغير منتج لأي آثار قانونية ،وفيما يتعلق بصورية الإنذار الموجه باسم السيدة ميراي (ب.) فإن المدعى عليها لازالت تحاول إضفاء طابع الجدية على الإنذار الموجه إليها باسم السيدة (ب.) للمطالبة بواجبات الكراء عن المدة من 6/6/1993 الى 31/8/2005 بواسطة الأستاذ عاطف (غ.) مع معاتبة دفاع العارض الحالي بأنه [ليس له أن يشكك في الإجراء القانوني الذي أجراه زميله ولا أن يطعن في صحته ويشكك في مصداقيته ...] وأن هذا الموقف غير مقبول وأنه لا يوجد أي قيد قانوني أو حتى أخلاقي يحرم أي محام من القيام بواجبه المهني وأداء رسالة الدفاع لنصرة الحق وإظهاره مع إزهاق الباطل ودحضه أمام ساحة القضاء وأنه لا يمكن حاليا السكوت أمام صورية التدابير المتخذة بدون وجه حق باسم السيدة ميراي (ب.) مع الادعاء بأنها مالكة العقار الموجودة فيه الصيدلية والإدلاء بشهادة ملكية العقار المذكور والتي يستحيل أن تكون باسم السيدة ميراي (ب.) من أجل الوصول الى إضفاء صفة المكترية الشرعية للمدعى عليها وصفة المكرية للسيدة (ب.) في الوقت التي تعلم المدعى عليها أكثر من غيرها بان السيدة (ب.) لم يسبق لها وأن أفرت بصفة المدعى عليها كمكترية للصيدلية المذكورة وأن المدعي لازال يتمسك بشدة بأن جميع التدابير المتخذة باسم السيدة (ب.) ميراي مع المدعى عليها في شأن الإنذار المذكور تكتسي طابعا صوريا غايتها إعطاء صفة مكترية للمدعى عليها بدون وجه حق وفيما يتعلق بتبليغ وثيقة الشراء الى السيدة (ب.) فإن المدعى عليها تعتقد بأن تبليغ السيدة (ب.) بشرائها الصيدلية المذكورة يعد كافيا قصد إضفاء صفة المكترية عليها وبالتبعية صحة العقد المبرم مع السيدة جياردينا (ي.) في حين أن التبليغ المذكور تم توجيهه إلى من لا صفة له في شأن إشعاره بتفويت كراء الصيدلية المذكورة لكون السيدة (ب.) لم تكن لها الصفة الشرعية كمكرية أو مالكة للصيدلية المذكورة طبقا لما تم شرحه وبالتالي فإن الإجراء المذكور تم بشكل مخالف للمادة 81 من مدونة التجارة وأنه فيما يتعلق بالمقال الاستثنائي المقدم باسم السيدة (ب.) بواسطة محاميتها المدلى به من طرف المدعى عليها فإنه عديم الفائدة في شأن إثبات دفعات المدعى عليها مادام أن الطعن المذكور تم مزاولته في إطار جلب المصلحة للسيدة (ب.) وليس الإضرار بمصالحها المشروعة وذلك بعدما تم إصلاح المسطرة من خلال مواصلتها باسم ممثلها القانوني ،وفيما يتعلق بمحضر رفض العرض العيني المؤرخ في 1994/09/09 فإن المدعى عليها عجزت عن تبرير رفض السيدة (ب.) للعرض العيني المؤرخ في 09-09-1994 الصادر عن المدعى عليها مكتفية فقط بأن لا تأثير له لتوجيهها في وقت لاحق إنذارا لأداء واجبات الكراء وأن هذا الموقف غير مبرر من طرف المدعى عليها وأن المدعي قد أوضح على أن الإنذار

المحتج به من طرف المدعي عليها يكتسي طابعا صوريا ولا يمكن له أن ينتج آثاره القانونية مع اعتبار كونه يعتمد على الإدلاء بشهادة ملكية للعقار المذكور والتي يستحيل أن تكون باسم السيدة ميراي (ب.) وكون السيدة (ب.) رفضت العرض العيني للأكرية من طرف المدعى عليها مما يبرهن ويؤكد بأن المدعى عليها عديمة الصفة كمكترية للمحل المذكور وأن رفض العرض العيني المؤرخ في 9/9/1994 يعد أكبر حجة قصد التأكد من صورية الإنذار الذي جاء لاحقا عن تاريخه أي بعد مرور 10 سنوات منه وأن خلفيات الإنذار المذكور تجد تفسيرها في رفض العرض العيني للأكرية من السيدة (ب.) مما جعل المدعى عليها تلتجئ إلى حيلة تتمثل في سيناريو توجيه الإنذار والتنازل عنه بسرعة قياسية غايتها إضفاء صفة المكترية للمدعى عليها بعدما عجزت عن النجاح في قبول العرض العيني للأكرية من طرف السيدة (ب.) ، ملتصقا بالحكم وفق مقاله الأصلي ومقاله الإصلاحي.

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

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أنه فيما يتعلق بصحة طلبات العارض موضوع الدعوى الحالية فإنه يملك العقار موضوع الرسم العقاري عدد: C /23074 عبارة مكونة من ثلاث طوابق ومرآب ومحل تجاري بأسفله و الكائن في شارع [العنوان] الدار البيضاء وأنه بعد تملكه للعقار المذكور فإنه وجد المتجر الكائن في اسفل عقاره المذكور مستغلا كصيدلية وأنه أجرى معاينة قضائية واستجواب مع الشخص الذي يستغل الصيدلية المذكورة بمقتضى الأمر القضائي الصادر بتاريخ 2021/02/22 عن السيد رئيس المحكمة التجارية الدار البيضاء في الملف عدد 2021/8103/5388 قصد تحديد صفته وسند استغلاله للمحل المذكور وأنه تنفيذيا للأمر القضائي المذكور أنجز المفوض القضائي السيد نور الدين (ع.) محضر يشهد فيه بانتقاله الى العنوان المطلوب حيث وجد ب صيدلية (ك.) السيدة خديجة (ح.) ، صاحبة الصيدلية حسب تصريحها الحاملة البطاقة التعريف الوطنية تحت [رقم بطاقة التعريف] والتي عرفها بصفته على مضمون الملف موضوع الطلب فصرحت بكونها تملك الأصل التجاري سنة 1993 عن طريق شراء من المسماة جياردينا (ي.) التي اقتنت بدورها ذات الأصل التجاري سنة 1961 وأضافت المستجوبة بأنها استمرت باستغلال هذا الأصل كصيدلية وأنها تكتري المحل بسومة كرائية قدرها 850,00 درهم شهريا ، وأضافت بكونها لا تتوفر على عقد كراء أو تواصل ، كما صرحت بأنها كانت تؤدي الموجبات الكرائية قبل انتقال ملكية العقار الى السيد عبد الرحمان (ر.) الى المسماة "MIREILLE (B.) V" باعتبارها ارملة المالك السابق وذلك بعد ما توصلت بإنذار، وأنه بناء على البيانات وتصريحات السيدة خديجة (ح.) في شأن سند استغلالها للصيدلية المذكورة فإن العارض ينازع في صحة استغلالها للصيدلية المذكورة كمكترية عن طريق المسماة ميراي (ب.) أرملة (ب.) ويطالب بطلانها طبقا للأسباب التي سيتولى العارض تحديدها وأنه ينبغي التذكير على أن العقار المذكور قبل تملكه من طرف العارض كان في اسم السيد شارل إتيان (ب.) والذي كان متزوجا بالسيدة أندري (ف.) ANDREEWAGENER بزواج خاضع لنظام الملكية المكتسبة للأموال ومن بعدها تزوج بالسيدة هيرمانس ميراي (ب.) وتوفي بتاريخ 1974/05/30 غير أنه على إثر وفاة السيد شارل إتيان (ب.) فإن العقار المذكور بقي في اسمه مع زوجته أندري (ف.) ANDREE WAGENER إلى أن تم تقييد إرثه مزورة يزعم من خلالها على أن الوارث الوحيد للسيد شارل إتيان (ب.) هو المسمى ميشال (ب.) زاعما بأنه ابن السيدة أندري (ف.) ANDREE WAGENER والمقيدة في 2006/06/14 بالرسم العقاري المذكور وأنه بتاريخ 2006/12/28 تم تقييد عقد عرفي مؤرخ في 15-06-2006 مشفوع بوكالة توثيقية مؤرخة في 2004/03/07 مفادها أن المسمى بيريليون (أ.) نيابة عن السيد ميشال (ب.) باع جميع الملك موضوع الرسم العقاري عدد C/23074 الى السيد عبد الغني (ك.) وبتاريخ 2007/02/15 تم تقييد عقد عرفي مؤرخ في 03/01/2007 مرفق بملحق لعقد بيع مؤرخ في 2002/02/07 لفائدة السيد بلقاسم (غ.) وأنه بالموازاة مع ذلك فإن العارض أبرم مع أرملة الهالك شارل إتيان (ب.) في شخص السيدة هيرمانس ميراي (ب.) عقد بيع العقار المذكور مع جميع الحقوق المترتبة على العقار المذكور والمتنازع عليها بتاريخ 18-09-2008 و التي وقعته ممثلة من طرف السيد ميشال (ك.) بصفته متصرفا تحت الإشراف القضائي للبائعة المذكورة و المأذون لها قانونيا مع الإشارة في الحكم الذي قضى بالإذن بالبيع المذكور بأن للبائعة غير مقيدة في العقار المذكور لوجود منازعة في الملكية مع تحمل العارض جميع العواقب القانونية المترتبة عن عقد البيع المذكور وأنه بتاريخ 2008/11/26 وبمقتضى الأمر القضائي الصادر عن محكمة مونبلي الفرنسية فإنه تم الإذن للوصي على السيدة هيرمانس (ب.) بأن يمنح للعارض

وكالة قصد اتخاذ جميع التدابير القانونية والقضائية من أجل الإقرار بالحقوق العقارية مع جميع توابعها للبائعة المذكورة في العقار المذكور لكونها غير مقيدة فيه و غير مالكة شرعية له وأنه على إثر ذلك تكلف العارض بإقامة دعوى قضائية قصد المطالبة بإبطال العقود المزورة التي أدت إلى تفويت العقار المذكور بدون وجه حق انتهت بصور قرارا عن محكمة الاستئناف الدار البيضاء بتاريخ 2011/10/28 قضى بالحكم بإبطال العقود المزورة والتشطيب عليها من الرسم العقاري المذكور وبصحة إرثه السيدة هيرمانس ميراي (ب.) زوجة شارل إتيان (ب.) المؤرخة في 1974/06/19 والإذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية بتسجيلها في الرسم العقاري المذكور وأن القرار المذكور أصبح نهائيا بعد صدور قرارا لمحكمة النقض بتاريخ 2014/05/27 في الملف عدد 2012/1/2/388 وأنه بعد استيفاء المساطر القضائية تم تقييد إرثه السيدة هيرمانس ميراي (ب.) بالمحافظة العقارية بتاريخ 2018/11/26 وتقييد عقد البيع مع العارض خلال شهر ماي 2019 ليصبح العارض حاليا المالك للعقار المذكور وأنه بناء على ذلك يتضح للمحكمة الموقرة على أن السيدة ميراي (ب.) لم يكن لديها أية صلاحية قانونية من أجل التوصل بواجبات الكراء من طرف المدعى عليها لكونها لم يتم الإقرار بها كمالكة شرعية للعقار المذكور إلا بعد تقييد عقد إرثها بالعقار المذكور بتاريخ 26/11/2018 في حين أن المدعى عليها صرحت بأن علاقتها الكرائية كانت مع أرملة (ب.) ولم تعمل على تقديم أية حجة على توفرها على أي وصل كراء أو عقد كراء ومن جهة أخرى، فإن أرملة (ب.) أصبحت خاضعة للوصاية مع تعيين السيد ميشال (ك.) كوصي مسير لجميع شؤونها المالية والشخصية وأنه طبقا لذلك فإن العلاقة الكرائية المزعومة ما بين المدعى عليها أو أرملة (ب.) تكون باطلة لسببين الأول كون الأرملة المذكورة لم تكن لها الصلاحية في قبض واجبات الكراء عن الصيدلية المذكورة لكونها لم تكن مقيدة كمالكة شرعية بالعقار المذكور ولم يسبق لها أن أقرت بكراء المحل المذكور أو إعطاء أية وثيقة تبرهن على ذلك والآخر لكون الأرملة المذكورة أصبحت فاقدة لقواها العقلية منذ سنة 2005 مما يجعل جميع تصرفاتها تكون باطلة بطلانا مطلقا ويجعل بالتالي المدعى عليها تحتل محل العارض بدون سند قانوني وأن العارض لمن حقه حاليا المطالبة ببطلان كراء المدعى عليها للصيدلية الكائنة بعقاره المذكور طبقا لمقتضيات الفصلين 306 و 307 من قانون الالتزامات والعقود والحكم بالتالي بإفراغها هي ومن يقوم مقامها من الصيدلية الكائنة في العقار موضوع الرسم العقاري عدد C/23074 الكائنة في شارع [العنوان] الدار البيضاء وفيما يتعلق بانعدام الصلاحية القانونية للسيدة ميراي (ب.) في إطار عقد التفويت المؤرخ في 08-06-1993 فإن محكمة الدرجة الأولى استندت في شأن حكمها المستأنف على أن صفة الأرملة ميراي (ب.) كمكترية للمسماة جياردينا (ي.) ثابتة في الملف يزكيها عقد التفويت المؤرخ في 1993/06/08 الذي أشار إلى هذه الصفة في الفقرة الخامسة منه وبأن المكترية جياردينا (ي.) استغلت المحل كصيدلية لمدة تفوق الأربع سنوات وأسست عليه أصلا تجاريا تم تسجيله بالسجل التجاري عدد: 105706 وقامت بتفويت الأصل التجاري المذكور لفائدة المستأنف عليها بمقتضى عقد البيع المؤرخ في 1993/06/08 المكترية بموجب البريد المضمون المبلغ إليها شخصا بتاريخ 1993/06/24 وأن هذا التعليل مخالف للصواب وأن العقد المبرم ما بين المستأنف عليها والسيدة جياردينا (ي.) غير منتج لآثاره القانونية وأن فصله الخامس المتعلق بالحق في الكراء فإنه يشير بأن مصدر استغلال السيدة جياردينا (ي.) للمحل الخاص بالصيدلية يرجع إلى عقد الكراء الشفوي المبرم مع السيدة أرملة (ب.) ميراي (ب.) كمالكة للمحل المذكور وأن هذا الأمر يعني بأن السيدة ميراي (ب.) أرملة (ب.) كانت مالكة للمحل الخاص بالصيدلية منذ إبرام العقد المؤرخ في 1961/02/20 مع السيدة كاستوفنا (ط.) في حين أن العارض قد أدلى بجميع الحجج التي تؤكد وتبرهن على أن السيدة ميراي (ب.) أرملة (ب.) لم تصبح مالكة للعقار موضوع الرسم العقاري عدد C/23074 إلا ابتداء من سنة 2018 كما وقع شرحه في مقاله من جهة ومن جهة أخرى فإن السيدة ميراي (ب.) أرملة (ب.) لم تتزوج بالمالك الشرعي للعقار المذكور السيد شارل إتيان (ب.) إلا خلال سنة 1966 كما يستخلص ذلك من صورة موجزة لعقد الزواج المذكور وبذلك فإن السيدة ميراي (ب.) أرملة (ب.) لم تتعاقد مع السيدة جياردينا (ي.) من أجل كراء المحل المذكور نهائيا وأنه بالتالي فإن أرملة (ب.) لم يسبق لها أن كانت المكترية إلى السيدة جياردينا (ي.) في شأن كراء المحل المذكور مما يؤكد على أن المالك الأصلي للعقار السيد شارل (ب.) لم يسبق له إبرام أي عقد كراء في شأن المحل الخاص بالصيدلية المذكورة وأنه بما أن المدعى عليها حلت محل السيدة جياردينا (ي.) في إطار كراء باطل فإنها تتحمل عواقبه كمتحثة بدون سند وأن جميع الحجج المدلى بها من طرف العارض تؤكد بانعدام . تعاقدية في شأن كراء الصيدلية مع السيدة ميراي (ب.) مما يؤكد بطلان كراء المحل المذكور من طرف المدعى عليها وذلك في غياب إثبات وجود علاقة كرائية مع المالك الأصلي للعقار السيد شارل (ب.) وفيما يتعلق بصورية الإنذار بأداء الأكرية باسم السيدة (ب.) هيرمانس ميراي فإن محكمة الدرجة الأولى اعتبرت بأن صفة المستأنف عليها كمالكة للأصل التجاري من خلال كونها مكترية للمحل الذي يستغل فيه هذا الأصل وتؤدي واجبات كرائه للمكترية

هيرمانس (ب.) حسب ما يثبتته الإنذار بالأداء غير المنازع فيه بمقبول المؤرخ في 2005/05/05 الذي تطالب فيه بواجبات الكراء عن المدة من 1993/06/06 إلى 2005/05 تم أدائها بين يدي دفاعها الأستاذ عاطف (غ.) بموجب شيك وبذلك تكون العلاقة الكرائية بين المستأنف عليها والمكترية الأصلية التي حل محلها العارض منذ يونيو 1993 أي سنوات سابقة عن تاريخ صدور الحكم بتعيين مسير وصاية عليها بتاريخ 2006 وأن هذا التعليل بدوره غير صحيح وأن المدعى عليها قصد تبرير صحة كرائها للصيدلية من السيدة (ب.) هيرمانس ميراي فإنها أدلت بإنذار صادر عن السيدة (ب.) بواسطة المحامي الأستاذ عاطف (غ.) من أجل المطالبة بأداء الأكرية عن المدة من 1993/06/06 إلى 2005/08/31 وأنه بعد وقوع الأداء من طرف المدعى عليها بواسطة محاميهما تم التنازل عن الإنذار وأنه بالاطلاع على الوثائق المعززة لهذه المزاعم فإنه اقل ما يمكن أن يقال عنها بأن الأمر يتعلق بسيناريو تم حبكه من طرف المدعى عليها من أجل إضفاء الطابع الشرعي لكراء المحل المذكور وإعطاء صفة المكترية للسيدة (ب.) في حين أنه بتفحص الوثائق المدلى بها فإنه يتجلى منها عدة عناصر تبرهن على الطابع الصوري للدعوات المذكورة وأنه بالنسبة لتاريخ الإنذار المذكور وهو 2005/05/05 فإن العارضة لم تكن مالكة للعقار الموجود فيه الصيدلية طبقا للبيانات المشار إليها سابقا وبالتالي فإن الادعاء الوارد في المقال المتعلق بتوجيه إنذار قضائي بأن العارضة مالكة له يبقى الإدعاء باطلا وغير صحيح وأنه من جهة أخرى فإن الادعاء بأن السيدة ميراي (ب.) أرملة (ب.) أكرت الصيدلية بإيجار شهري قدره 750 درهما يعد ادعاء غير صحيح لكونها لم يسبق لها كراء المحل المذكور للمدعى عليها سواء ب 750 درهما شهريا أو بمبلغ آخر وأنه من جهة ثالثة فإن المقال الخاص بتوجيه الإنذار المذكور قد أرفق به بشهادة الملكية عن العقار المذكور ويستحيل أن يكون باسم السيدة (ب.) لكونها لم تقيد في الرسم العقاري الخاص بالعقار المذكور إلا سنة 2018 وأنه خلال سنة 2005 لم يكن العقار مقيدا باسمها كمالكة له وبالتالي فإن الأستاذ عاطف (غ.) لم يكن محقا في توجيه الإنذار المذكور باسم السيدة ميراي هيرمانس (ب.) لكونها لم تكن لها الصفة في ذلك وأن الأمر الذي يؤكد الطابع الصوري للإجراءات المتعلقة بطلب أداء واجبات الكراء تتمثل في السرعة قصد الاستجابة للإنذار الموجه الى المدعى عليها من خلال الأداء الذي تم بواسطة شيك فيما بين نائبتي السيدة ميراي (ب.) والمدعى عليها قصد أداء المدة بأكملها من 1993-06-06 إلى 2005/05/05 وأنه على ما يبدو فإن المدعى عليها استغلت ضعف القوى العقلية للسيدة ميراي (ب.) بسبب تقدمها في السن خلال سنة 2005 من أجل حبك السيناريو المتعلق بالإنذار المذكور بل إنه ينبغي الإشارة في هذا الصدد على أن المسطرة المتعلقة بوضعها تحت الوصاية القضائية تم فتحها ابتداء من 2005/04/21 كما يستخلص ذلك من الأمر القضائي الصادر بتاريخ 2006/11/06 عن المحكمة الابتدائية لمدينة مونبيليه بفرنسا مما يبرهن بانها فقدت التمييز والأهلية القانونية للقيام بالتصرفات القانونية الخاصة بمصلحتها خلال التاريخ المتعلق بتوجيه الإنذار المذكور باسمها مما يؤكد الصورية المطلقة للإنذار المذكور والأداء المتعلق به من طرف المدعى عليها وأن الأمر الذي يؤكد الشكوك التي تحوم حول الإنذار المذكور والأداء المتعلق به يتمثل في محضر رفض العرض العيني المؤرخ في 1994/09/09 المنجز من طرف المفوض القضائي السيد سعيد (أ.) والذي بمقتضاه يشهد برفض السيدة ميراي (ب.) عرضا عينيا لأداء واجبات الكراء عن الصيدلية المذكورة من طرف المدعى عليها مما يؤكد انعدام صفة كل من السيدة ميراي (ب.) في قبض واجبات الكراء وكذلك انعدام صفة المدعى عليها كمكترية للصيدلية المذكورة وأنه من أجل تأكيد المزيد من الشكوك المذكورة فإنه ينبغي إعطاء تفسيراً حول تبرير رفض العرض العيني لواجبات الكراء من طرف السيدة ميراي (ب.) خلال سنة 1994 الصادر عن المدعى عليها وأنه بعد مرور حوالي 10 سنوات من تاريخ العرض العيني المذكور يتم حاليا الإدلاء بوثائق قصد إثبات بأن السيدة ميراي (ب.) وجهت للمدعى عليها بواسطة محام إنذارا قصد أداء واجبات الكراء عن المدة التي تبتدئ من المدة الواردة في العرض العيني الى غاية سنة 2005 ويتم الاستجابة له بسرعة من طرف المدعى عليها وأن الأمر يتعلق بكل بساطة بتدابير صورية محض إضفاء الشرعية على صفة المدعى عليها للصيدلية والله ميراي (ب.) مكترية لها وأنه بالنسبة للعرض العيني للأكرية الصادر عن المدعى عليها الى العارض في شأن المحل موضوع الدعوى الحالية فإن تبرير رفضه من طرف العارض يرجع الى نفس مبررات السيدة ميراي (ب.) المتمثلة في انعدام صفة المدعى عليها كمكترية للمحل المذكور وكون كرائها له يعد باطلا وأنه ينبغي بالتالي إعادة الأمور إلى نصابها الحقيقي والاستجابة الى طلبات العارض بعد إلغاء الحكم المستأنف ، ملتصقا بقبول الاستئناف الحالي إلغاء الحكم المستأنف شكلا والبت في النازلة من جديد الحكم وفقا لمقاله الافتتاحي للدعوى والحكم بتحصيل المستأنف عليها الصوائر.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المستأنف .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 22/06/2022 جاء فيها أن الحكم المستأنف صادف الصواب فيما قضى به وانبني على أسس متينة من الواقع ومن القانون وأن الطعن بالاستئناف الذي تقدم به المستأنف أعلاه لا يستند على اية اسس صحيحة وسليمة مما يجعله مردودا وأن الثابت و المؤكد أن المستأنف لم يملك العقار المتواجدة به الصيدلية أعلاه الا بتاريخ 2019/04/16 في حين أن العارضة اقتنت الأصل التجاري للصيدلية موضوع الدعوى في 1993/06/08 من مالكته السابقة وهي منذئذ تؤدي واجباتها الكرائية للجهة المكربة علما بأن المستأنف لا صفة له في الطعن في عقد تملك العارضة للاصل التجاري وفي عقد كرائتها لان المستأنف لم يكن طرفا فيهما، ومع العلم أيضا بأن المستأنف ملزم بالتقيد بالتزامات سلفه وهو يعد ضامنا لاستمرارها مع الاغيار مما تكون معه جميع طلبات ودفع المستأنف عديمة الأساس ومردودة وأن العارضة اقتنت الأصل التجاري من مالكته السابقة السيدة جياردينا (ي.) التي تملكته تملكا قانونيا مستجمعا لكل شروطه دون منازعة أي شخص في ذلك وأن العارضة جمعتها علاقة كرائية مع السيدة (ب.) هيرمانس ميراي الوريثة الوحيدة لشارل (ب.) كما هو ثابت من الوثائق التي استدلت بها العارضة في المرحلة الابتدائية علما بأن صفة المكربة المذكورة ثابتة ومؤكدة بملف النازلة ولا يؤثر على صفتها تأخرها في التسجيل بالرسم العقاري وعلما بأنه سبق للسيدة (ب.) أن توجهت بانذار قضائي للعارضة بواسطة محاميها بخصوص مطالبتها بمبالغ كرائية واستجابات لها العارضة بأن مكنتها من تلك المبالغ بواسطة محاميها حينئذ مما ترتب عنه تنازلها عن الإنذار المذكور كما هو مفصل في المرحلة الابتدائية هذا علما بان الإجراءات القضائية المتعلقة بالإنذار لاستخلاص مال الكراء و التوصل بتلك المبالغ تمت بواسطة محام عن الطرف الاول ومحامي الطرف الثاني و ترتب عنه وقوع أداء و تنازل و صلح بين الطرفين ولم يكن ذلك محل أي طعن جدي، مما لا يمكن معه التشكيك في حجيته وقوته الثبوتية، ولا يمكن اطلاقا وصف الإجراءات السالفة الذكر ب "حبك السيناريو" اذ أن المستأنف الحالي ليست له أية صفة المجادلة في صحة تلك الاجراءات والتشكيك فيها لانه لم يكن طرفا في تلك الإجراءات ولم يكن مالكا للعقار موضوع الدعوى مما تكون جميع الدفع المتعلقة بأرملة (ب.) (ب.) لا أساس لها من الصحة ومردودة وأن الحكم المستأنف انبنى على اسس متينة وصحيحة فيما قضى به وفيما استند عليه وفيما انتهى اليه ويتضح بأن الهدف الوحيد للمستأنف هو التوصل الى افرار العارضة من محلها التجاري بدون اي وجه حق ولا قانون قصد المضاربة فيه بعد ما توصل الى تملك العقار المتواجدة فيه بطرق تفرض الكثير من علامات الاستفهام اذ أن المستأنف ذكر في معرض مقاله الاستئنافي أن السيدة (ب.) وضعت تحت الوصاية منذ 2005/04/01 في حين أنها فوتت العقار المذكور بتاريخ 2008/9/18 في الوقت الذي لم تكن فيه مسجلة بالرسم العقاري كمالكة؟ ولم يتم تسجيل شرائه لغاية 2019 ويعمد مباشرة الى مقاضاة العارضة التي لها أصلا تجاريا منذ 1993 ولها فيه حقوق مكتسبة وأن أفعال العقلاء تنزه عن العبث ويتضح بأن جميع دفع الطرف المستأنف عديمة الاساس الواقعي و القانوني ، ملتزمة رد جميع مطالب المستأنف وتأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى بها وجعل الصائر على المستأنف .

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبيها بجلسة 20/07/2022 جاء فيها فيما يتعلق بالدفع المتعلق بانعدام صفة العارض للطعن في عقد تملك الأصل التجاري لكونه لم يكن طرفا فيه وبانه ملزم بالتقيد بالتزامات سلفه ويعد ضامنا لاستمرارها مع الاغيار وأن هذا الدفع غير صحيح بالنسبة للدعوى الحالية وأسبابها وأن صفة ومصحة العارض للطعن في العقد المذكور يستند على الحق الذي يكفله المشرع إليه بصفته خلفا للبائعة السيدة (ب.) ميراي قصد الحلول محلها في جميع حقوقها بالعقار المبيع إليه وتوابعه وبالتالي يحق له إقامة الدعوى الحالية وأن العارض حينما اشترى العقار فإنه تضمن في العقد المتعلق بالبيع بأنه يقبل تحمل جميع الالتزامات المتعلقة به كيفما كانت نوعها بما في ذلك النزاعات حول استغلال المحلات الموجودة فيه من طرف الغير كما هو الحال بالنسبة لحالة المستأنف عليها وأنه في هذا الصدد فإن النائب الشرعي للسيدة ميراي (ب.) منح العارض بواسطة الأمر القضائي المؤرخ في 2008/07/04 عن المحكمة الابتدائية لمدينة مونيبيله بفرنسا وكالة من أجل تمثيلها لدى جميع السلطات المختصة المغربية في كل أمر يهم مصالحها بالعقار المذكور وأنه من جهة أخرى فإن العارض بعدما أبرم بتاريخ 2008/09/18 عقد البيع مع السيدة هيرمانس ميراي (ب.) في شأن العقار المذكور بواسطة نائبيها القضائي فإن هذا الأخير منح العارض بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2008/11/26 وكالة إليه من أجل القيام بجميع التدابير القانونية اللازمة للحفاظ على جميع حقوقها بالعقار المذكور بما في ذلك طرد منه كل محتل بدون سند وبالتالي فإن الدعوى الحالية تعد بمثابة استمرارية لمقتضيات الوكالة المذكورة خاصة وأن العارض لم يكن بإمكانه تنفيذ مقتضيات الوكالة اتجاه المستأنف عليها لكون العقار المذكور كان مملوكا من طرف الغير بواسطة التزوير كما وقع توضيحه سابقا

وفيما يتعلق بالدفع المتعلق بصحة تملك المستأنف التجاري فإن المستأنف عليها دفعت بكونها اقتنت الأصل التجاري من مالكنه السابقة قانونيا بدون منازعة أي شخص في ذلك وأنه على عكس مزاعم المستأنف عليها في شأن صحة تملك السيدة جياردينا (ي.) للأصل التجاري المتعلق بالصيدلية فإن العقد الذي كان يربط هذه الأخيرة بالسيدة كاستوفنا (ط.) المؤرخ في 1961/02/20 كان يتضمن غموضا وجهالة في شأن إثبات أصل الحق في الكراء وأن العقد المذكور أكتفي فقط الإشارة إلى تفويت الحق في الكراء للمحل الذي تستغل فيه الصيدلية مع نعت الحق في الكراء بكونه شفويا Le Droit Au Bail Verbal بدون إعطاء أية تفاصيل عن هوية الشخص الذي تعاقد مع السيدة كاستوفنا (ط.) في شأن كراء الصيدلية شفويا وبدون تحديد لقيمة السومة الكرائية وأن جميع مقتضيات العقد المذكور لا يتضمن أية إشارة إلى الشخص الذي أنجز عقد الكراء مع الشخص المذكور خاصة وأنه يزعم من خلال العقد المذكور على أن الأصل التجاري للصيدلية المذكورة تم إنشائه من طرف السيدة كاستوفنا (ط.) وأنه لا يمكن أن يتم تأسيس أصل تجاري للصيدلية انطلاقا من كراء المحل الذي سيستغل فيه نشاط الصيدلية بدون وجود وإبرام علاقة كرائية مع صاحب الملك في حين أن العقد المذكور بقي غامضا في شأن هذه النقطة وأنه بالنسبة للعقد المبرم ما بين المستأنف عليها والسيدة جياردينا (ي.) فإنه بدوره يتضمن عدة مغالطات وأن فصله الخامس المتعلق بالحق في الكراء فإنه يشير بن مصدر استغلال السيدة جياردينا (ي.) للمحل الخاص بالصيدلية يرجع إلى عقد الكراء الشفوي المبرم مع السيدة أرملة (ب.) ميراي (ب.) كمالكة للمحل المذكور وأن هذا الأمر يعني بأن السيدة ميراي (ب.) أرملة (ب.) كانت مالكة للمحل الخاص بالصيدلية منذ إبرام العقد المؤرخ في 1961/02/20 مع السيدة كاستوفنا (ط.) في حين أن العارض قد أدلى بجميع الحجج التي تؤكد وتبرهن على أن السيدة ميراي (ب.) أرملة (ب.) لم تصبح مالكة للعقار موضوع الرسم العقاري عدد: C 23074 إلا ابتداء من سنة 2018 كما وقع شرحه في مقاله من جهة ومن جهة أخرى فإن السيدة ميراي (ب.) أرملة (ب.) لم تتزوج بالمالك الشرعي المذكور السيد شارل إتيان (ب.) إلا خلال سنة 1966 كما يستخلص ذلك من صورة موجزة لعقد الزواج المذكور وبذلك فإن السيدة ميراي (ب.) أرملة (ب.) لم تتعاقد مع السيدة جياردينا (ي.) من أجل كراء المحل المذكور نهائيا وأنه بالتالي فإن أرملة (ب.) لم يسبق لها أن كانت المكريه إلى السيدة جياردينا (ي.) في شأن كراء المحل المذكور مما يؤكد على أن المالك الأصلي للعقار السيد شارل (ب.) لم يسبق له إبرام أي عقد كراء في شأن المحل الخاص بالصيدلية المذكورة وأنه بما أن المستأنف عليها حلت محل السيدة جياردينا (ي.) في إطار كراء باطل فإنها تتحمل عواقبه كمحتملة بدون سند وأن جميع الحجج المدلى بها من طرف العارض تؤكد بانعدام أية علاقة تعاقدية في شأن كراء الصيدلية مع السيدة ميراي (ب.) أرملة (ب.) مما يؤكد بطلان كراء المحل المذكور من طرف المستأنف عليها وذلك في غياب إثبات وجود علاقة كرائية مع المالك الأصلي للعقار السيد شارل (ب.) وفيما يتعلق بالدفع المتعلق بصحة العلاقة الكرائية ما بين المستأنف عليها والسيدة (ب.) فإن المستأنف عليها دفعت بصحة العلاقة الكرائية في شأن المحل موضوع النزاع مع السيدة (ب.) هيرمانس ميراي من حال تحديدها للأسباب المتعلقة بصحة العلاقة المذكورة وأن العارض لازال يتمسك بجميع دفوعاته السابقة في شأن عدم صحة العلاقة الكرائية المزعومة ما بين الطرفين وأن المستأنف عليها قصد تبرير صحة كرائتها للصيدلية من السيدة (ب.) هيرمانس ميراي فإنها أدلت بإنذار صادر عن السيدة (ب.) بواسطة المحامي الأستاذ عاطف (غ.) من أجل المطالبة بأداء الأكرية عن المدة من 1993/06/06 إلى 2005/08/31 وأنه بعد وقوع الأداء من طرف المستأنف عليها بواسطة محاميها تم التنازل عن الإنذار وأنه بالاطلاع على الوثائق المعززة لهذه المزاعم فإنه أقل ما يمكن أن يقال عنها بأن الأمر يتعلق بسيناريو تم حبكة من طرف المدعى عليها من أجل إضفاء الطابع الشرعي لكراء المحل المذكور وإعطاء صفة المكريه للسيدة (ب.) في حين أنه بتفحص الوثائق المدلى بها فإنه يتجلى منها عدة عناصر تبرهن الطابع الصوري للدعاءات المذكورة وأنه بالنسبة لتاريخ الإنذار المذكور وهو 2005/05/05 فإن العارضة لم تكن مالكة للعقار الموجود فيه الصيدلية طبقا للبيانات المشار إليها سابقا وبالتالي فإن الادعاء الوارد في المقال المتعلق بتوجيه إنذار قضائي بأن العارضة مالكة له بعد ادعاء باطلا وغير صحيح وأنه من جهة أخرى فإن الادعاء بأن السيدة ميراي (ب.) أرملة (ب.) أكرت الصيدلية بإيجار شهري قدره 750 درهما يعد ادعاء غير صحيح لكونها لم يسبق لها كراء المحل المذكور للمستأنف عليها سواء ب 750 درهما شهريا أو بمبلغ آخر وأنه من جهة ثالثة فإن المقال الخاص بتوجيه الإنذار المذكور قد أرفق به بشهادة الملكية عن العقار المذكور ويستحيل أن يكون باسم السيدة (ب.) لكونها لم تقيد في الرسم العقاري الخاص بالعقار المذكور إلا سنة 2018 وأنه خلال سنة 2005 لم يكن العقار مقيدا باسمها كمالكة له وبالتالي فإن الأستاذ عاطف (غ.) لم يكن محقا في توجيه الإنذار المذكور باسم السيدة ميراي هيرمانس (ب.) لكونها لم الصفة في ذلك وأن الأمر الذي يؤكد الطابع الصوري للإجراءات المتعلقة بطلب أداء واجبات الكراء تتمثل في السرعة قصد الاستجابة للإنذار الموجه الى المدعى عليها من خلال الأداء الذي تم بواسطة شيك فيما بين

نائبى السىة مىراى (ب.) و المستأنف عىها قصد أداء المدة بأكملها من 06/06/1993 الى 05/05/2005 وأنه على ما ىبدو فإن المستأنف عىها استغلت ضعف العقلية للسىة مىراى (ب.) بسبب تقدمها فى السن خلال سنة 2005 من أجل حبك السىنارىو المتعلق بالإنذار المذكور وأنه ىنبغى الإشارة فى هذا الصدد على أن المسطرة القضائية المتعلقة بوضعها تحت الوصاية القضائية تم فتحها ابتداء من 2005/04/21 كما يستخلص ذلك من الأمر القضائى الصادر بتاريخ 2006/11/06 عن المحكمة الابتدائية لمدينة مونبيليه بفرنسا مما ىبرهن بأنها فقدت التمييز والأهلية القانونية للقيام بالتصرفات القانونية الخاصة بمصلحتها خلال التاريخ المتعلق بتوجيه الإنذار المذكور باسمها مما يؤكد الصورية المطلقة للإنذار المذكور والأداء المتعلق به من طرف المستأنف عىها وأن الأمر الذى يؤكد الشكوك التى تحوم حول الإنذار المذكور والأداء المتعلق به ىتمثل فى محضر رفض العرض العىنى المؤرخ فى 1994/09/09 المنجز من طرف المفوض القضائى السىة سعید (أ.) والذى بمقتضاه ىشهد برفض السىة مىراى (ب.) عرضا عىنى لأداء واجبات الكراء عن الصىدلية المذكورة من طرف المستأنف عىها مما يؤكد صفة انعدام كل من السىة مىراى (ب.) فى قبض واجبات الكراء كذلك انعدام صفة المدعى عىها كمكترية للصىدلية المذكورة وأنه من أجل تأكيد المزىد من الشكوك المذكورة فإنه ىنبغى إعطاء تفسىرا حول تبرىر رفض العرض العىنى الواجبات الكراء من طرف السىة مىراى (ب.) خلال سنة 1994 الصادر عن المدعى عىها وأنه بعد مرور حوالي 10 سنوات من تاريخ العرض العىنى المذكور ىتم حاليا الإءاء بوئائق قصد إثبات بأن السىة مىراى (ب.) ووجهت للمدعى عىها بواسطة محام إنذارا قصد أداء واجبات الكراء عن المدة التى تبتدئ من المدة الواردة فى العرض العىنى الى غاية سنة 2005 وىتم الاستجابة له بسرعة من طرف المستأنف عىها وأن العارض بصفته خلفا خاصا للباةة السىة (ب.) لمن حقه التساؤل حول إثبات تسلیم الواجبات الكرائية الى السىة (ب.) من طرف المحامى المذكور وما إذا كانت المستأنف عىها تتوفر على تواصل للكراء من طرف السىة (ب.) وأنه لغاية الساعة الراهنة لم تتمكن المستأنف عىها إثبات توفرها على توصول واحد للكراء عن المحل المذكور وأن الأمر ىتعلق بكل بساطة بتدابىر صورية محضة غايتها إضفاء الشرعية على صفة المستأنف عىها كمكترية للصىدلية والسىة مىراى (ب.) كمكترية لها وأنه بالنسبة للعرض العىنى للأكترية الصادر عن المستأنف عىها الى العارض فى شأن المحل موضوع الدعوى الحالية فإن تبرىر رفضه من طرف العارض ىرجع الى نفس مبررات السىة مىراى (ب.) المتمثلة فى انعدام صفة المستأنف عىها كمكترية للمحل المذكور وكون كرائها له ىعد باطلا وفىما ىتعلق بباقى الدفوعات فإن المستأنف عىها تدفع بأن غاية العارض من التوصل الى إفراغها والمضاربة العقارية وبأن ك علامات الاستفهام حول طرق توصله الى تملك العقار وأن هذه المزاعم كلها باطلة وأن الدعوى الحالية تعد حقا من الحقوق المكفولة للعارض بصفته مالكا شرعىا للعقار الموجود فىه الصىدلية ومن حقة المنازعة فى أحقية استغلالها لها من خلال طرحه أمام القضاء جمىع الوسائل القانونية والواقعية فى شأن أسباب منازعته المذكورة لىتم الفصل فىها بالطرق القانونية وأنه بالنسبة لتملك العارض للعقار الموجود فىه الصىدلية فإن العارض قد أدلى فى الملف الحالي جمىع الوثائق والحجج التى توضح كيفية تملكه للعقار المذكور بصفة مشروعة وأن علامات الاستفهام التى يلزم طرحها تتعلق بالمستأنف عىها التى تستغل حاليا المحل موضوع النزاع بصفة مريبة فى شأن مزاعمها حول العلاقة الكرائية مع السىة (ب.) وفىما ىتعلق بطلب إجراء بحث فإن العارض لا ىمانع فى إجراء بحث فى النازلة الحالية قصد تنویر المحكمة حول صحة موقفه فى شأن الدعوى الحالية ، ملتصا بالحكم وفقا لاستئنائه واحتياطيا إجراء بحث بین طرفى الدعوى.

و بناء على مستنتجات المدلى بها من طرف المستأنف عىها بواسطة نائبها بلسة 21/09/2022 أكدت فىها جمىع دفوعاتها و ملتصاتها السابقة.

ارفعت ب: نسخة من الأمر و نسخة من السجل التجارى ونسخة من الجريدة الرسمية.

و بناء على المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بلسة 26/10/2022 جاء فىها أن المستأنف عىها لازالت تملك جمىع مواقفها السابقة فى شأن عدم أحقية العارض لتقديم الدعوى الحالية زاعمة بأنها لم تكن لديها أية دعاوى قضائية مع البائعة له وأن العارض سبق له التوضىح فى محرراته السابقة عن توفره على الصفة و المصلحة لتقديم الدعوى الحالية ضد المستأنف عىها باعتباره خلفا للباةة ىحل محلها فى جمىع حقوقها المرتبطة بالعقار المبیع له وأنه بالنسبة للحكم الصادر بتاريخ 1970/06/01 فإن المستأنف عىها من خلال الإءاء بالحكم المذكور فإنها تفر بصفة صريحة على أن السىة مىراى (ب.) لم تكن مالكة للمحل موضوع النزاع أو بعده

خلال تاريخ العقد المطلوب حاليا بطلانه وذلك بشكل مخالف لما جاء في مقتضيات العقد المذكور من خلال النص في فصله الخامس على ان مصدر استغلال السيدة جياردينا (ي.) يرجع الى عقد الكراء الموقع مع السيدة ميراى (ب.) أرملة (ب.) كمالكة للمحل المذكور وأنه خلال إبرام العقد المذكور فإن السيدة (ب.) لم تكن مالكة للعقار المذكور سواء من خلال مدة العقد المبرم ما بين السيدة جياردينا (ي.) والسيدة كاستوفنا (ط.) بتاريخ 1961 أو خلال توقيع العقد مع المدعي عليها سنة 1993 طبقا لما تم شرحه في المحررات السابقة وأن النص على أن السيدة (ب.) من كانت تمتلك المحل المذكور في العقد الموقع ما بين السيدة جياردينا (ي.) والمدعى عليها يعد خرقا للقواعد المنظمة لبيع الأصل التجاري المنصوص عليها في المادة 81 من مدونة التجارة التي تلزم ضرورة النص في العقد على اسم و عنوان المكري ومصدر ملكية الأصل التجاري في حين أن العقد الموقع مع المدعى عليها وقع النص فيه على بيانات غير صحيحة في شأن ما تلزمه المادة 81 المذكورة وأنه بناء على ذلك كان يلزم النص في العقد الباطل المذكور على تحديد الهوية الصحيحة لمصدر استغلال المحل المذكور وليست السيدة ميراى (ب.) مع تحديد اسم وعنوان المكري الصحيح وأنه بما أن العقد المذكور ارتكز على بيانات غير صحيحة فإنه مصيره يكون البطلان وأن السيدة ميراى (ب.) لم يسبق لها وان تعاقدت سواء مع السيدة جياردينا (ي.) أو المدعى عليها في شأن كراء المحل موضوع الدعوى الحالية مما يجعل العقد المبرم ما بينهما باطل وغير منتج لأي آثار قانونية وأنه بالنسبة للعقد الذي كان يربط السيدة كاستوفنا (ط.) والسيدة جياردينا (ي.) المؤرخ في 1961/02/20 فإنه يتضمن غموضا وجهالة في شأن إثبات أصل الحق في الكراء وان العقد المذكور اكتفي فقط بالإشارة إلى تفويت الحق في الكراء للمحل الذي تستغل فيه الصيدلية مع نعت الحق في الكراء بكونه شفويا Le Droit Au Bail Verbal بدون إعطاء أية تفاصيل عن هوية الشخص الذي تعاقد مع السيدة كاستوفنا (ط.) في شأن كراء الصيدلية شفويا وأن جميع مقتضيات العقد المذكور لا يتضمن أية إشارة إلى الشخص الذي أنجز عقد الكراء مع الشخص المذكور خاصة وأنه يزعم من خلال العقد المذكور على أن الأصل التجاري للصيدلية المذكورة تم إنشائه من طرف السيدة كاستوفنا (ط.) وأنه لا يمكن أن يتم تأسيس أصل تجاري لصيدلية انطلقا من كراء المحل الذي سيستغل فيه نشاط الصيدلية بدون وجود وإبرام علاقة كرائية مع صاحب الملك في حين أن العقد المذكور بقي غامضا في شأن هذه النقطة وأنه بالنسبة للعقد المبرم ما بين المدعى عليها والسيدة جياردينا (ي.) فإنه بدوره يتضمن عدة مغالطات وأن فصله الخامس المتعلق بالحق في الكراء فإنه يشير بأن مصدر استغلال السيدة جياردينا (ي.) للمحل الخاص بالصيدلية يرجع إلى عقد الكراء الشفوي المبرم مع السيدة أرملة (ب.) ميراى (ب.) كمالكة للمحل المذكور وأن هذا الأمر يعني بأن السيدة ميراى (ب.) أرملة (ب.) كانت مالكة للمحل الخاص بالصيدلية منذ إبرام العقد المؤرخ في 1961/02/20 مع السيدة كاستوفنا (ط.) في حين أن العارض قد أدلى بجميع الحجج التي تؤكد وتبرهن على أن السيدة ميراى (ب.) (ب.) لم تصبح مالكة للعقار موضوع الرسم العقاري عدد C/23074 إلا ابتداء من سنة 2018 كما وقع شرحه في مقاله من جهة أخرى فإن السيدة ميراى (ب.) أرملة (ب.) لم تتزوج بالمالك الشرعي للعقار المذكور السيد شارل إتيان (ب.) إلا خلال سنة 1966 كما يستخلص نلم من صورة موجزة لعقد الزواج المذكور وبذلك فإن السيدة ميراى (ب.) أرملة (ب.) لم تتعاقد مع السيدة جياردينا (ي.) من أجل كراء المحل المذكور نهائيا وأنه بالتالي فإن أرملة (ب.) لم يسبق لها أن كانت المكريّة إلى السيدة جياردينا (ي.) في شأن كراء المحل المذكور مما يؤكد على أن المالك الأصلي للعقار السيد شارل (ب.) لم يسبق له إبرام أي عقد كراء في شأن المحل الخاص بالصيدلية المذكورة وأنه بما أن المدعى عليها حلت محل السيدة جياردينا (ي.) في إطار كراء باطل فإنها تتحمل عواقبه كمتحثة بدون سند وأن جميع الحجج المدلى بها من طرف العارض تؤكد بانعدام أية علاقة تعاقدية في شأن كراء الصيدلية مع السيدة ميراى (ب.) أرملة (ب.) مما يؤكد بطلان كراء المحل المذكور من طرف المدعى عليها وذلك في غياب إثبات وجود علاقة كرائية مع المالك الأصلي للعقار السيد شارل (ب.) ، ملتصا بالحكم وفق مقاله الاستثنائي .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 26/10/2022 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 02/11/2022 تقرر تمديدها لجلسة 09/11/2022.

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه.

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف سوء التعليل الموازي لإنعدامه على اعتبار ان العلاقة الكرائية المزعومة ما بين المستأنف عليها

وأرملة (ب.) باطلة لسببين أولهما ان الأرملة المذكورة لم تكن لها الصلاحية في قبض الكراء عن الصيدلية لكونها لم تكن مقيدة كمالكة شرعية للعقار المذكور ولم يسبق لها ان اقرت بكراء المحل المذكور او إعطاء اية وثيقة تبرهن على ذلك والثاني لكون الأرملة المذكورة أصبحت فاقدة لقواها العقلية منذ سنة 2005 مما يجعل جميع تصرفاتها باطلة بطلانا مطلقا وبالتالي يجعل المستأنف عليها تحتل محله بدون سند قانوني ويحق له المطالبة ببطلان كراء المستأنف عليها للصيدلية الكائنة بعقاره الا ان الأمر خلاف ذلك إذ انه فضلا على ان الطاعن لم يملك العقار المتواجدة به الصيدلية الا بتاريخ 16/04/2019 وبذلك فانه لم يكن طرفا في عقد كراء الصيدلية المبرم بين المالك للعقار السابقة وبين المسماة جيار دينا (ا.) بتاريخ 8/6/1993 حتى يتسنى له الطعن فيه بالبطلان فان الثابت من أوراق الملف ومستنداته ان المستأنف عليها خديجة (ح.) اشترت الأصل التجاري من مالكة السابق جيار دينا (ا.) وتم تبليغ هذا التفويت للطرف المكري شخصيا بموجب اشعار بالبريد المضمون بتاريخ 24/6/1993 وان المكترية السابقة جيار دينا (ا.) استغلت المحل موضوع الدعوى "الصيدلية" على سبيل الكراء من مالكة السابق شارل (ب.) حسب نسخة الحكم عدد 1786 القاضي بتحديد السومة الكرائية وانه في غياب ما يثبت ابطال او بطلان عقد الكراء المبرم بين المالك السابق للمحل و المكترية السابقة جيار دينا (ا.) والذي بموجبه اكتسبت هذه الأخيرة ملكية الأصل التجاري التي تم تفويته للمستأنف عليها حاليا السيدة خديجة (ح.) تبقى العلاقة الكرائية قائمة وثابتة بين هذه الأخيرة ومالكة العقار وهو ما يزكيه الإنذار بالأداء المؤرخ في 5/5/2005 الذي تطالبها فيه بواجبات الكراء عن المدة من 6/6/1993 الى ماي 2005 والتي تم اداؤها بين يدي دفاعها ذ / عاطف (غ.) بموجب شيك مسحوب عن بنك (ت. م.) وان القول بصورية الإنذار والإجراءات المترتبة عنه يبقى قولاً مردوداً في غياب ما يثبت الصورية المدعى بها.

حيث انه تبعا لما ذكر تبقى الأسباب المرتكز عليها في الطعن غير جديرة بالإعتبار ويتعين ردها ويكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب ويتعين التصريح بتأييده.

حيث انه يتعين إبقاء الصائر على المستأنف.

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و ابقاء الصائر على المستأنف