

**L'acquisition d'un fonds de commerce constitue un titre d'occupation légitime pour l'acquéreur, faisant échec à l'action en expulsion fondée sur l'annulation d'un bail postérieur (CA. com. Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 60487	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1333
<b>Date de décision</b> 20230221	<b>N° de dossier</b> 2022/8232/1377	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Fonds de commerce, Commercial		<b>Mots clés</b> Vente de fonds de commerce, Titre d'occupation légitime, Occupation sans droit ni titre, Indivision, Fonds de commerce, Expulsion, Droit de préférence du bailleur, Droit au bail, Cession du droit au bail, Annulation de contrat de bail	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un occupant pour défaut de titre, la cour d'appel de commerce examine la source du droit au maintien dans les lieux. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'expulsion, retenant que le contrat de bail dont se prévalait l'occupant, conclu avec un seul des propriétaires indivis, avait été judiciairement annulé. L'appelant soutenait que son droit d'occupation ne découlait pas de ce bail annulé, mais de l'acquisition antérieure et non contestée du fonds de commerce exploité dans les lieux, laquelle emportait cession du droit au bail. La cour d'appel de commerce retient que le véritable titre de l'occupant est l'acte de cession du fonds de commerce, et non le bail subséquent annulé. Elle considère que la validité de cette cession, qui n'a pas été remise en cause par une action judiciaire prospère, confère à l'acquéreur un droit légitime à se maintenir dans les lieux. Dès lors, la demande d'expulsion fondée sur l'occupation sans droit ni titre ne pouvait être accueillie, le titre de l'occupant étant constitué par l'acte d'acquisition du fonds de commerce. La cour infirme en conséquence le jugement entrepris et, statuant à nouveau, rejette la demande.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم المستأنف بواسطة نائبه بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 24/02/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/11/2021 تحت عدد 11543 في الملف رقم 8392/8219/2021 القاضي في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع الحكم بطرد المدعى عليه "المصطفى (ص.)" من المحل التجاري الكائن بالرسم العقاري عدد C/110888 [العنوان] الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه للاحتلال بدون سند مع تحميل خاسر الدعوى الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث قدم الأستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية صفة و اجلا و اداء فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان السيد ابو بكر (ب.) ومن معه تقدموا بمقال افتتاحي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 19/08/2021 والذي عرضوا فيه أنهم شركاء على الشياخ في الرسم العقاري عدد C/110888 وهو عبارة عن بناية بأسفلها محل تجاري وأن أحد الشركاء المسمى (أ) قام بإبرام عقد كراء للمحل المذكور مع المدعى عليه دون أن يكون له الحق في تسيير وإدارة المال المشاع لكون حصته لا تتعدى 7 حصص من أصل 64 حصة وأنهم قاموا باستصدار حكم ابتدائي قضى بإبطال عقد الكراء الرابط بين المدعى عليه والشريك المذكور وتم تأييده استئنافيا لأجل ذلك التمسوا الحكم بطرد المدعى عليه (ص.) من المحل التجاري المذكور الذي يشغله بموجب عقد الكراء الذي تم إبطاله والحكم بإفراغه من المحل هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم مع النفاذ المعجل وتحميله الصائر؛

وبناء على المذكرة المرفقة بوثائق المدلى بها من طرف المدعين بواسطة دفاعهم المؤرخة في 15/09/2021 والتي أرفقوها بنسخة من حكم ابتدائي ونسخة من قرار استئنافي ونسخة من عقد كراء؛

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة دفاعه المؤرخة في 18/10/2021 والتي أجاب من خلالها في الشكل بكون الوثائق المدلى بها من طرف المدعين غير مقبولة لكونها غير مطابقة للأصل كما أنهم لم يقوموا بإدخال جميع المالكين على الشياخ وهو فاطمة (ي.) و(ج) و(ب) وأنه مالك للأصل التجاري موضوع الدعوى ولا يمكن طلب إفراغه منه وفي الموضوع أجاب بكون المحل موضوع النزاع يشتمل على أصل تجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية وأنه كان ملكا لشركة أ.م. التي أبرم معها عقد شراء بعدما تم إشعار جميع المالكين على الشياخ بتفويت الأصل التجاري المذكور وأنه على إثر انتقال ملكية هذا الأخير إليه أبرم عقد كراء جديد مع المسمى (ب) بصفته ممثلا لباقي المالكين بتاريخ 02/04/2019 وأضاف أن الحكم بإبطال عقد الكراء المذكور ليس له أي أثر قانوني على انتقال العلاقة الكرائية بينه وبين المالكين لكونه مالك للأصل التجاري بما فيه حق الكراء وأن الأمر لا يتعلق بطرد محتل لأنه أصبح مالكا بقوة القانون لأجل ذلك التمس الحكم برفض الطلب وأرفق مذكرته بنسخ من : عقد شراء وإشعارات بتفويت الأصل التجاري وأمرين قضائيين وحكم ابتدائي؛

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المطلوب حضورهما بواسطة دفاعهما المؤرخة في 11/11/2021 والتي أجابا من خلالها بكون المدعى عليه اشترى الأصل التجاري وقام بإشعار جميع المالكين ولم يتقدموا بأي اعتراض على ذلك وأن تواجده بالمحل موضوع الدعوى مستند على أساس قانوني ما دامت حوالة الحق قد تم تبليغها كما أنهم لم ينازعوا في عقد التفويت الذي يبقى منتجا

لآثاره القانونية وأكد ما جاء في مذكرة المدعى عليه الجوابية جملة وتفصيلا والتمسا رفض الطلب؛

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعين بواسطة دفاعهم المؤرخة في 11/11/2021 والتي أكدوا من خلالها ما جاء في مقالهم الافتتاحي.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف والذي استأنفه المستأنف مركزا استئنافه على الأسباب التالية :

## أسباب الاستئناف

عرض الطاعن انه كما جاء في تعليل الحكم الابتدائي و اذا كانت المحكمة قد رتبت على عدم إبرام عقد الكراء من طرف باقي الورثة الذين لهم حق الإدارة واعتبرت أن عقد الكراء انجز من طرف من ليس له صفة حق الإدارة فان نفس الدفع يجب ان يكون كشرط للمطالبة للإفراغ بناء على نفس السند تطبيقا لقاعدة توازي الأطراف والمراكز القانونية للأطراف في نفس الدعوى. كما أنه بالرجوع للحكم المطعون فيه بالاستئناف نجد أن المحكمة لم تجب على الدفع المتعلق بانتقال ملكية الأصل التجاري من شركة أ.م. عن طريق عقد بيع أصل تجاري من الشركة المذكورة الى العارضة وان واقعة الشراء قد أنشأت لدى العارض وضعا جديدا وهو ملكية الأصل التجاري عن طريق الشراء وحلول العارضة محل شركة أ.م. وان واقعة الشراء قد تمت على الشكل القانوني وتم تبليغ واقعة التفويت للمكري الذي لم يتقدم باي طلب لممارسة حق الأفضلية وفق ما يقضي به المادة 25 من قانون 49.16 هذا فضلا على أن المستأنف عليهم سبق لهم أن طعنوا بالبطالان في عقد البيع المنجز بين شركة أ.م. والسيد مصطفى (ص.) وصدر بموجبه حكم بتاريخ 19/09/2019 حكم عدد 8105 ملف عدد 2019/8236/5821 قضي بعدم قبول الطعن. كما أن المستأنف عليهم تقدموا أيضا بطلب رام الى إيقاف بيع الأصل التجاري وفسخ عقد الكراء وافراغ المحل التجاري وصدر بشأنها حكم بتاريخ 2019/12/12 ملف عدد 9726/8205/2019 حكم عدد 12385 قضي بعدم قبول الطعن كما انهم تقدموا بمقال استعجالي من اجل إيقاف بيع الأصل التجاري وفسخ عقد الكراء صدر بشأنه امر استعجالي قضي بعدم قبول الطعن ملف عدد 2019/8109/2924 بتاريخ 26/06/2019 تحت عدد 3053 وبذلك فان المستأنف عليهم تقدموا بجميع الطعون الممكنة في واقعة التفويت للأصل التجاري من شركة أ.م. الى السيد مصطفى (ص.) غير أن جميع طلباتهم قد تم رفضها من طرف القضاء وهي الأحكام التي سبق الإدلاء بها للمحكمة الابتدائية غير أنها لم تعرها أي اهتمام ولم تجب على هذه الدفوع لا بالرفض ولا بالقبول وهو ما يعتبر خرقا لحق الدفاع وعدم الجواب عن دفوع أثيرت بصورة صحيحة سواء من طرف العارض او من طرف المطلوب حضورهم في الدعوى. ذلك ان عقد بيع أصل تجاري المنجز بتاريخ 2019/3/28 تم وفق الطريقة القانونية المحددة في المادة 25 من القانون رقم 49.16 وتم تبليغه للمكرين الذي مارسوا بشأنه كل الطعون الممكنة ولم يمارسوا حق الأفضلية المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من نفس الفصل ويكون بذلك قد اكتسب الحجية القانونية وتحسن من كل طعن بمرور الاجل وبما أن العلاقة الكرائية ثابتة أيضا بين شركة أ.م. والمالكين وليست موضوع أي طعن او منازعة ولم يتم النيل منها باي مطعن جدي من طرف المستأنف عليهم الذين سبق لهم الطعن فيها وتحصنت قضاء بصدور احكام قضت برفض الطعن وان تملك شركة أ.م. للأصل التجاري خول لها حقا قانونا وهو ملكية الأصل التجاري وان قيامها بتفويت هذا الحق تم وفقا للقانون .

وان عقد الكراء الذي تم ابطاله قضاء هو في الأصل تم ابرامه بتاريخ لاحق لتاريخ شراء الأصل التجاري وسواء تم او لم يتم فهو لا يغير من واقعة ملكية الأصل التجاري ولا يطعن فيها مادامت واقعة سابقة على العقد الجديد الذي تم ابطاله طالما أن صفة العارضة مبنية على واقعة شراء الأصل التجاري السابقة عن عقد الكراء الذي تم ابطاله وان الواقعة الاصلية هي المستمرة وليس واقعة الكراء الذي وان ابطال فانه لا يغير من المركز القانوني للعارض كطرف مشتري للأصل التجاري اكتسب حجيته بمرور اجل ممارسة حق الأفضلية والتحصن قضاء بعد أن قضت المحكمة بعدم قبول طلبات الطعن التي تمت ممارستها من طرف المستأنف عليهم.

وان المحكمة لم تجب عن كل هذه الدفوع الجدية ولم تتناولها بالمناقشة والجواب عنها واختارت الطريق السهل دون النظر في عقد بيع الأصل التجاري الذي تم قبل واقعة عقد الكراء التجاري الذي تم ابطاله. ذلك انها اقتصرت فقط على عقد الكراء الذي تم ابطاله دون مناقشة عقد تفويت الأصل التجاري للعارض الذي اجري قبل عقد الكراء المنجز بتاريخ لاحق وان المحكمة بعدم جوابها عن دفوع

قدمت بصورة صحيحة تكون قد خرقت القانون وحرمت العارض من حق الدفاع وانعدام التعليل وعدم الجواب عن دفع أثيرت بصورة صحيحة.

لذلك يلتمس قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي بعدم قبول الطلب شكلا وفي الموضوع برفض الطلب و تحميل المستأنف عليهم الصائر .

وادلى بنسخة الحكم و طي التبليغ .

و بناء على ادلاء نائب المستأنف عليهم بمذكرة جوابية بجلسة 30/03/2022 جاء فيها أن ما أثاره المستأنف من أسباب هي نفسها التي سبق له و أن أثارها في المرحلة الابتدائية بل و في جميع أطوار التقاضي التي عرفت هذه القضية وان الحكم المطعون فيه أجاب و عن صواب عن كل الدفع الشكليه و الموضوعية التي أثارها المستأنف وأن طلب العارضين تنحصر صورته في المطالبة بطرد المستأنف من المحل التجاري الذي يشغله بموجب عقد الكراء تم إبطاله و الحكم بافراغه منه هو و من يقوم مقامه و ذلك تأسيسا على حكم ابتدائي تم تأييده استئنافيا مكتسبا بذلك حجية الامر المقضي به، و كذا تأسيسا على مقتضيات الفصل 971 من ظهير الالتزامات و العقود و من حيث أن عقد الكراء المؤرخ في 2019/04/02 قد تم ابطاله بموجب حكم قضائي اكتسب حجية و اصبح عنوانا للحقيقة، فان من حق العارضين كشركاء المطالبة بطرد كل شخص يتواجد بصورة غير مشروعة في الملك الشائع بصرف النظر عن مدى نصيبه فيه (قرار عدد 427 بتاريخ 04/02/2009 في الملف عدد 06/2065 مجلة الإشعاع) و يبقى كل ما اثاره المستأنف مجرد اقوال مرسله و مجانية و غير منتجة في القضية المعروضة طالما أن مناط دعوى طرد المحتل يقوم على عدم وجود أي سند لتواجده بالعقار... فما يتمسك به المستأنف و ما سبق له أن تمسك به قد اجابت عنه الأحكام القضائية الصادرة في نازلة الحال الحكم الابتدائي عدد 4753 المؤرخ في 2020/10/14 الصادر في الملف عدد 3561/8205/2020 و القرار الاستئنافي عدد 670 المؤرخ في 2021/02/15 الصادر في الملف عدد 3764/8232/2020 و كذا الحكم المطعون فيه عدد 11543 المؤرخ في 2021/11/25 في الملف عدد 8392/8219/2021 ) وان الابطال الذي طال عقد الكراء موضوع النزاع بموجب حكم قضائي نهائي لن ينتج أي اثر قانوني قد يفيد المستأنف لعله شمول هذا الابطال القضائي جميع مشتملات العقد و متفرعاته و تأسيسا على ما سبق، يبقى استئناف السيد (ص.) غير جدير بالاعتبار مما يتعين معه رده مع القول و الحكم بتأييد الحكم المتخذ و تحميل المستأنف الصائر.

و بناء على ادلاء نائب المطلوب حضورهم بمذكرة جواب بجلسة 11/05/2022 جاء فيها أن جواب السيد ابو بكر (ب.) ومن معه اقتصر على الدفاع عن الحكم الابتدائي وللتعليل المعيب الذي علل به الحكم الابتدائي دون الجواب عن باقي الدفع التي تقدم به السيد المصطفى (ص.) في معرض استئنافه للحكم الابتدائي ذلك ان الحكم الابتدائي استند فقط الى وجود احكام سابقة دون مناقشة باقي الدفع الجديدة التي تم الدفع بها خلال المرحلة الابتدائية لاسيما الدفع المتعلق بانتقال ملكية الأصل التجاري من شركة أ.م. عن طريق عقد بيع أصل تجاري من الشركة المذكورة الى السيد المصطفى (ص.) والذي حل محل شركة أ.م. في ملكية الأصل التجاري وهو الوضع القانوني الذي خول له مركزا قانونيا جديدا لا منازعة فيه.

وانه بعد انتقال ملكية الأصل التجاري للسيد المصطفى (ص.) تم تبليغ الطرف المستأنف عليه بهذا الواقع وتم منحه اجل 30 يوما من اجل ممارسة حق الأفضلية المنصوص عليه في المادة 25 من قانون 49.16 وان المستأنف عليهم انفسهم سبق له أن تقدموا بطلب رام الى بطلان وفسخ عقد البيع المنجز ما بين شركة أ.م. والسيد (ص.) وسبق للمدعين أن تقدموا بطلب فسخ عقد الكراء الأصلي الذي كان يربط مورثهم مع شركة أ.م. لاندثار عناصر الأصل التجاري إلا أنه أسفر على صدور أمر مرخ في 2019/6/26 بالملف 2924/8109/2019 قضى بعدم قبول الدعوى مما يعني أن تواجد السيد مصطفى (ص.) قد اصبح وضعا قانونيا لا يمكن الحد منه الا بسلوك المساطر القانونية المحددة في قانون 16.49 لذلك فلا يمكن للمدعين استغلال صدور حكم و قرار استئنافي بإبطال عقد الكراء المؤرخ في 2019/4/2 لطلب افراغ السيد مصطفى (ص.) من المحل بدعوى أنه قد أصبح محتلا للعقار مزاعم لا أساس لها من الصحة لأن العقد الكراء المفسوخ لا يلغي عقد الكراء الأصلي بين شركة أ.م. و مورث المدعين و الذي بموجبه انتقلت حقوق هذه الأخيرة من قبل الكراء الى العارض بجميع عناصره المادية و المعنوية على اثر تفويت أصلها التجاري له لقد تقدم المدعون بمقال من اجل افراغ السيد

مصطفى (ص.) من المحل التجاري بدعى انه ابرم عقد الكراء من العارضين دون أن يكون لهم الحق في ادارة المال المشاع لكونهم لا يملكون النسبة القانونية التي تخول لهم حق الادارة وان العارضان يتوليان الجواب على مقال المدعين على التفصيل التالي ولقد ورد في مقال المدعين انهم استصدروا حكما بتاريخ 14/10/2020 بالملف 3561/8205/2020 قضى بإبطال عقد الكراء تم تأييده من طرف محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرار مؤرخ في 15/02/2021 بالملف 3764/8232/2020 واستنتج المدعون من خلاله أن السيد مصطفى (ص.) أصبح محتلا بدون سند الا ان هذا الوضع لا يخول لهم تقديم الدعوى الحالية لكون تواجد السيد مصطفى (ص.) بالمحل ليس اساسه عقد الكراء الذي تم الحكم بإبطاله وانهما تواجده بالمحل هو وضع قائم قبل ابرام عقد الكراء الذي تم ابطاله وبذلك فتواجد السيد مصطفى (ص.) اساسه عقد شراء الأصل التجاري من شركة أ.م. وهو توجد قانوني سليم مادامت حوالة الحق قد تم تبليغها بشكل سليم ولم يتم الاعتراض عليها باي شكل كما انه بالحكم بعدم قبول طلب ابطال عقد البيع يكون العقد قد اكتسب حجيته القانونية وان ابطال عقد الكراء لا يسري ولا يلغي عقد شراء الأصل التجاري ولا ينال منه في شيء طالما أن العلاقة الكرائية بين العارض والمالكين المستمدة من شرائه للأصل التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية بما فيها الحق في الكراء مما تبقى معه شروط العقد السابقة التي كانت تربط شركة أ.م. بالمالكين قائمة بدون تغيير وبالتالي فإن واقعة الاحتلال لا يمكن تصور وجودها بوجود رابطة قانونية سابقة وشرعية ولم يتم الطعن فيها باي شكل من الأشكال واكتسبت حقا وضعا قانونيا سابقا لواقعة عقد الكراء الملغى و أن الحكم الابتدائي ناقش الملف فقط على ضوء نقط عقد الكراء الملغى دون واقعة بيع الأصل التجاري و أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد مما يتعين معه مناقشة الملف على ضوء واقعة بيع الأصل التجاري واعتبار تواجد السيد مصطفى (ص.) تم على أساس عقد شراء الأصل التجاري الذي أعطى له الصفة في الاستمرار في التواجد بالمحل مكتري مالك للأصل التجاري بغض النظر عن وجود عقد كراء من عدمه على اعتبار أن عقد الشراء هو وحده لإضفاء الصفة الشرعية للتواجد بالمحل وليس عقد الكراء الذي ليس له أهمية في نازلة الحال ذلك أن عقد شراء الأصل التجاري هو اسبق في الوجود عن عقد الكراء وانه ومادام عقد بيع وشراء الأصل التجاري لم يتم الطعن فيه ولم يصدر بشأنه أي حكم يقضي ببطلانه او ابطاله فهو يبقى سند قانوني يعطي للسيد المصطفى (ص.) التواجد والاستمرار في التواجد بالمحل بصفة شرعية.

لذلك يلتزمان الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و الحكم من جديد برفض الطلب و احتياطيا اجراء بحث للوقوف على حقيقة واقعة شراء الاصل التجاري.

و بناء على ادلاء نائب المستشار بمذكرة جواب بجلسة 25/05/2022 جاء فيها أن جواب السيد ابو بكر (ب.) و من معه اقتصر على الدفاع عن الحكم الابتدائي و للتعليل المعيب الذي علل به الحكم الابتدائي دون الجواب عن باقي الدفوع التي تقدم بها العارض لا سيما عدم مناقشته للعقد العرفي البيع الأصل التجاري وان عدم الجواب عن دفوع جديده أثبتت بشكل صحيح يعتبر خرقا لحق الدفاع وينزل الحكم المستأنف منزلة انعدام وعيب التعليل السليم ذلك أن الحكم الابتدائي استند فقط الى وجود احكام سابقة دون أن يتولى الجواب عن باقي الدفوع الجديده التي تم الدفع بها العارض خلال المرحلة الابتدائية لاسيما الدفع المتعلق بانتقال ملكية الأصل التجاري من شركة أ.م. عن طريق عقد بيع اصل تجاري من الشركة المذكورة الى السيد المصطفى (ص.) والذي حل محل شركة أ.م. في ملكية الأصل التجاري وهو الوضع القانوني الذي خول له مركزا قانونيا جديدا لا منازعة فيه وبعد انتقال ملكية الأصل التجاري للسيد المصطفى (ص.) تم تبليغ الطرف المستأنف عليه بهذا الواقع وتم منحه اجل 30 يوما من اجل ممارسة حق الأفضلية المنصوص عليه في المادة 25 من قانون 49.16 وان المستأنف عليهم انفسهم سبق له أن تقدموا بطلب رام الى بطلان وفسخ عقد بيع الأصل التجاري وهي طلبات تم رفض جميع طلبات البطلان المقدمة من طرف المستأنف عليهم ذلك أن المستأنف عليهم تقدموا بمقال من اجل افراغ العارض من المحل التجاري بدعى انه ابرم عقد الكراء من العارضين دون أن يكون لهم الحق في ادارة المال المشاع لكونهم لا يملكون النسبة القانونية التي تخول لهم حق الادارة ولقد ورد في مقال المدعين انهم استصدروا حكما بتاريخ 14/10/2020 بالملف 3561/8205/2020 قضى بإبطال عقد الكراء تم تأييده من طرف محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرار مؤرخ في 15/02/2021 بالملف 3764/8232/2020 واستنتج المدعون من خلاله أن العارض أصبح محتلا بدون سند الا ان هذا الوضع لا يخول لهم تقديم الدعوى الحالية لكون تواجد السيد مصطفى (ص.) بالمحل ليس اساسه عقد الكراء الذي تم الحكم بإبطاله وانهما تواجده بالمحل هو وضع قائم قبل ابرام عقد الكراء الذي تم ابطاله وان استمرار العارض هو انه بتاريخ 2019/3/27 اشترى من شركة أ.م. الأصل التجاري بموجب

عقد تم الإدلاء بنسخة منه للمحكمة المؤقتة وبناء عليه تم إشعار جميع المالكين برغبة مالكة الاصل التجاري أ.م. بتفويت أصلها التجاري طبقا للقانون واللذين لم يثيروا أي اعتراض أو منازعة وان المستأنف عليهم لم يتقدموا بأي اعتراض داخل الأجل المحدد في الاشعار المبلغ اليهم في رسالة الاشعار تبعا لأحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 25 من قانون 49.16 وبذلك فتواجد السيد مصطفى (ص.) اساسه عقد شراء الأصل التجاري من شركة أ.م. وهو توجد قانوني سليم مادامت حوالة الحق قد تم تبليغها بشكل سليم ولم يخلفها اي اعتراض كما أن المستأنف عليهم أنفسهم لم ينازعوا في عقد التفويت واقتصر طلبهم على ابطال العقد المنجز بين العارضين والسيد مصطفى (ص.) دون عقد التفويت الذي يبقى منتجا لأثاره القانونية ويستمد منه السيد مصطفى (ص.) حقه الشرعي في التواجد بالمحل وان ابطال عقد الكراء لا يسري ولا يلغي عقد شراء الأصل التجاري ولا ينال منه في شيء طالما أن العلاقة الكرائية بين العارض والمالكين المستمدة من شرائه للأصل التجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية بما فيها الحق في الكراء مما تبقى معه شروط العقد السابقة التي كانت تربط شركة أ.م. بالمالكين قائمة بدون تغيير وبالتالي فإن واقعة الاحتلال لا يمكن تصور وجودها بوجود رابطة قانونية سابقة وشرعية ولم يتم الطعن فيها بأي شكل من الأشكال وقد سبق للمدعين أن تقدموا بطلب فسخ عقد الكراء الأصلي الذي كان يربط مورثهم مع شركة أ.م. لاندثار عناصر الأصل التجاري إلا أنه أسفر على صدور أمر مرخ في 2019/6/26 بالملف 2924/8109/2019 قضى بعدم قبول الدعوى مما يعني ان تواجد السيد مصطفى (ص.) قد اصبح وضعا قانونيا لا يمكن الحد منه الا بسلك المساطر القانونية المحددة في قانون 16.49. لذلك فلا يمكن للمدعين استغلال صدور حكم و قرار استئنافي بإبطال عقد الكراء المؤرخ في 2019/4/2 لطلب افراغ السيد مصطفى (ص.) من المحل بدعوى أنه قد أصبح محتلا للعقار مزاعم لا أساس لها من الصحة لأن العقد الكراء المفسوخ لا يلغي عقد الكراء الأصلي بين شركة أ.م. و مورث المدعين و الذي بموجبه انتقلت حقوق هذه الأخيرة من قبل الكراء الى العارض على اثر تفويت أصلها التجاري له بجميع عناصره المادية و المعنوية.

لذلك يلتمس استبعاد دفع المستأنف عليهم و بالغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليهم الصائر .

و بناء على ادلاء نائب المستأنف عليهم بمذكرة بجلسة 25/05/2022 جاء فيها أن السيدان (أ) و (هـ) أدلوا بمذكرة أثارا فيها دفوعا سبق للقضاء ان قال فيها كلمته و حسم في كل الوقائع المرتبطة بهذه الدفوع و ذلك بموجب الحكم عدد 4753 و تاريخ 2020/10/14 في الملف عدد 3561/8205/2020 الذي تم تأييده بموجب القرار عدد 670 و تاريخ 15/02/2021 في الملف عدد 3764/8232/2020 وأن هذه الأحكام التي اكتسب حجية الامر المقضي به أصبحت عنوانا للحقيقة، و أن كل ما يحاول المستأنف و من معه اثارته من اقوال و مزاعم يبقى مرسلا و غير منتجا في نازلة الحال و يستغرب العارضون من موقف السيد (أ) و السيد (هـ) و ادعاءهما ان تواجد المستأنف بالعين موضوع النزاع هو تواجد قانوني و الحال أنهما هما اللذان ابرما عقد الكراء مع المستأنف الذي ثبت قضائيا أنه باطل.

لذلك يلتمسون تأكيد كتاباتهم السابقة و اللاحقة.

و بناء على ادلاء نائب المستأنف عليهم بمذكرة بجلسة 29/06/2022 جاء فيها أن دفع المستأنف و المطلوب حضورهما يبقى غير منتج في النازلة طالما ان عناصر الدعوى واضحة ولا تحتاج الى بيان اكثر فالجهة المدعية واضحة و الجهة المدعى عليها واضحة و الحق المدعى فيه واضح فكل مغالطة لن تفيد لا المستأنف و لا المطلوب ادخالهما في النزاع في طمس المطلوب من القضاء البت فيه و النزاع ينصب على اقرار قضائي نهائي ببطلان عقد كراء و الذي يترتب عليه اعتبار المستفيد من هذا العقد في حكم المحتل بدون سند فالامر لا يحتاج الى الاطئاب في سرد وقائع هامشية غير منتجة في النازلة المعروضة على المحكمة لعدم جديتها و لعدم مقبوليتها فما قضى به الحكم النهائي هي حجية عينها القانون للشيء المقضي وبالتالي هذا الحكم يعتبر قرينة قانونية تعفي من تقرر لمصلحته من كل اثبات ولا يقبل اي اثبات يخالف تلك القرينة الفصل 450 من ق.ل.ع و كذا قرار محكمة النقض عدد 330 و ان ما يتوخاه المستأنف و معه المطلوب حضورهما هو إطالة أمد النزاع بذرائع واهية تؤكد التقاضي بسوء نية خلافا لاحكام الفصل 05 من ق.م.م التي توجب ممارسة التقاضي بحسن نية و لا أدل على ذلك التطابق التام بين كتابات المستأنف و كتابات المطلوب حضورهما في الدعوى من حيث الاسلوب و الخط و طريقة التحرير .

لذلك يلتزمون رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل رافعه الصائر .

و بناء على القرار التمهيدي عدد 667 بتاريخ 20/7/2022 القاضي بإجراء بحث بواسطة المستشار المقرر.

وبناء على محضر جلسة البحث .

وبناء على مذكرة التعقيب على البحث المدلى بها بجلسة 04/1/2023 من طرف نائب المصطفى (ص.) يعرض فيها : انه ثبت للمحكمة من خلال مجريا البحث ان سند تواجد المستأنف بالمحل التجاري هو عقد بيع الأصل التجاري الذي اشتراه من شركة أ.م. ، وان الملكية تشمل جميع عناصر الأصل التجاري بما فيها الحق في الكراء وبالتالي فان المستأنف حل محل الشركة المذكورة في ملكية الاصل التجاري وان الشركة المذكورة قبل بيع الأصل التجاري قامت بتبليغ اشعار بتفويت الأصل الى جميع المستأنف عليهم وذلك حتى يتمكنوا من ممارسة حق الأفضلية في شراء الأصل التجاري وذلك وفق ما تقتضيه لمادة 25 من القانون رقم 16.49 ، وان المستأنف عليهم سبق لهم وان تقدموا بطلب رام الى إيقاف بيع الأصل التجاري وفسخ عقد الكراء وافراغ المحل وصدر بشأنها حكم بتاريخ 12/12/2019 في الملف عدد 12385 قضى بعدم قبول الطلب كما تقدموا بمقال استعجالي من اجل إيقاف البيع وفسخ عقد الكراء صدر أيضا بشأنه امر قضى بعدم قبول الطلب في الملف عدد 2924/8109/2019 تحت عدد 3053 ، مما يجعل المستأنف عليهم استنفدوا جميع الطرق الممكنة بخصوص واقعة تفويت الأصل التجاري للمستأنف غير ان جميع طلباتهم كان حليفها الرفض .

لذلك يلتزم سما القول والحكم بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي أساس في الشكل الحكم بعدم قبول الطلب واحتياطيا في الموضوع الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر.

و ادلى بصورة اشعار.

وبناء على المستنتجات بعد البحث الملى بها من طرف نائب المستأنف عليهم بنفس الجلسة أعلاه والتي جاء : ان المستأنف أقروا انه ابرم فعلا عقد الكراء مع السيد (أ) دون باقي المالكين للمحل وان بيع الأصل التجاري لم يتم اعلام المالكين للمحل به وفق مقتضيات الفصل 195 من ق ل ع وانه بالرجوع الى الرسائل الموجهة من المكترية الاولى للمحل موضوع النزاع شركة أ.م. الى المستأنف عليهم وكذا محاضر التبليغ يتبين انها مجرد اخبار ورغبة من هذه الشركة في تفويت الأصل التجاري وليست اعلاما بوقوع هذا التفويت فضلا على ان تاريخ هذا الاخبار والرغبة في التفويت سابق لتاريخ بيع الأصل التجاري فالإخبار تم بتاريخ 11/06/2018 في حين ان تفويت المزعوم تم بتاريخ 13/04/2019 وان المستأنفين صرحوا في جلسة البحث ان لا علم لهم بعقد الكراء الذي تم ابطاله قضائيا ولا بعد الشراء ولا بعملية التفويت وان المستأنف لم يدلي بما يفيد تسجيل عقد التفويت كما انه لم يدلي بمبرر او مسوغ قانون مقبول بشأن ابرامه لعقد الكراء موضوع النزاع مع احد الورثة دون الباقي منهم وبذلك فان تواجد المستأنف بالمحل يبقى غير قانوني اذ ان الحق لا يعتبر منتقلا بصفة قانونية الى المحال له تجاه المحال عليه الا بتبليغ الحوالة لهذا الأخير او قبوله لها في محرر ثابت التاريخ فعقد الكراء لا ينتقل من المكتري الى من اشترى منه الأصل التجاري دون تبليغ هذا التفويت الى المكتري قرار محكمة النقض عدد 2154 في الملف المدني 153/93 وفضلا عن ذلك فان شراء الأصل التجاري الذي لم يبلغ الى المكتري وفق ما يقتضيه الفصل 195 من ق ل ع لا يعطي المشتري صفة مكتري كما لا ينفي عنه صفة الاحتلال والحالة هذه فان عقد التفويت المستدل به الى جانب مخالفته لمقتضيات المادة 81 من قانون 15.95 من حيث عدم ذكر الثمن فانه لا يمكن الاحتجاج بمضمونه وبال حقوق الناشئة عنه قبل المستأنف عليهم لعل قانونية محضة الا وهي انعدام احترام قاعدة حوالة الحق المنصوص عليها في الفصل 195 من ق ل ع وبذلك يبقى ما قضى به الحكم المطعون فيه مصادفا للصواب طالما ان عقد الكراء الذي تم ابطاله بموجب حكم قضائي اكتسب حجية الشيء المقضى به اذ ان المستأنف وطوال إجراءات التقاضي لم يقدّم الدليل على اثبات صحة ادعاءاته .

لذلك يلتزمون رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف مع تحميل رافعه الصائر.

و ادلت بصورة الرسائل ومحاضر التبليغ .

وبناء على مذكرة تعقيب بعد البحث المدلى بها بجلسة 31/01/2023 من طرف نائب المطلوب حضورهما (أ) و(هـ) والتي عرضا من خلالها ان مقتضيات النازلة تتعلق بالحق بتفويت الأصل التجاري الذي تم تضمينه بمقتضيات المادة 25 من قانون 49.16 وهو القانون الخاص الأول بالتطبيق وليس الفصل 195 من ق ل ع الذي يبقى نصا عاما وانه بصدر قانون كراء التجاري يكون هو الأولى بالتطبيق وانه قد تم تبليغ المستأنف عليهم بوجود تفويت للأصل التجاري لفائدة السيد المصطفى (ص.) وفقا لاحكام المادة 25 من القانون أعلاه وان سند تواجد السيد المصطفى (ص.) بالمحل هو عقد بيع الأصل التجاري بعد ان تم تبليغ المستأنف عليه وتم منحهم الاجل القانوني لممارسة حق الأفضلية المخول لهم قانونا استنادا للمادة 25 وان المستأنف عليهم وعوض ممارستهم لحق الأفضلية بادروا الى الطعن ببطلان وفسخ عقد التفويت وان المستأنف عليهم ما دام أنهم طعنوا ببطلان العقد يعني اهم على علم يقيني بوجود عقد التفويت كما تقدموا أيضا بمقال استعجالي من اجل إيقاف بيع الأصل التجاري وفسخ عقد الكراء صر بشأنه امر قضى بعد قبول الطلب اما وقعة الاحكام القضائية ببطن عقد الكراء الذي تم بين العارضين و المستأنف وهو الاتجاه الذي نحتة المحكمة الابتدائية في حكمها المطعون فيه بالاستئناف للقول باعتباره سند التواجد فلا أساس له من الصحة ذلك ان الحكم الابتدائي لم يناقش عقد التفويت على الرغم من الدفع به والتمسك به سواء من طرف العارضين او من طرف المستأنف غير ان المحكمة لم تعره أي اهتمام واعتبرت فقط وجود الاحكام القاضية ببطلان عقد الكراء والحال ان سند التواجد هو عقد التفويت وليس عقد الكراء الذي تم الحكم بطلانه وان الغاء الحكم الابتدائي لغى عقد التفويت لاختلاف الأطراف والسند القانوني وان واقعة التواجد مستند لعقد التفويت لا على عقد الكراء وان أعداء المستأنف عليهم بعدم علمهم بوجود عقد التفويت تفنده المساطر لقضائية التي سلوكها في حق عق التفويت والتي صدرت بشأنها احكام بعدم القبول وبرفض الطلب .

لذلك يلتزمان سماع القول والحكم بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي أساس في الشكل الحكم بعدم قبول الطلب واحتياطيا في الموضوع الحكم برفض الطب وتحميل المستأنف عليه الصائر.

بناء على مستنتجات تكميلية بعد البحث المدلى بها بجلسة 31/1/2023 من طرف نائب المستأنف عليهم والتي جاء فيها انه كان من حق المكترية الاصلية للمحل موضوع النزاع تفويت حق الكراء مع بقية عناصر الأصل التجاري او مستقلا عنها دون ضرورة الحصول على موافقة المكري فانه يتعين على كل من المفوت والمفوت له اشعار لمكري بهذا التفويت تحت طائلة عدم سريان اثاره عليه وان التفويت المزعوم والمستدل به من طرف كل من المستأنف والمتدخلان في الدعوى لا يمكن بحال من الأحوال ان يوجه به المستأنف عليهم بعلته عدم تبليغه اليهم وفق ما يقتضيه القانون فما قامت به الشركة المفوت دون المفوت له هو مجرد اشعار برغبة مستقلة للتفويت كما جاء بسطه في مذكرة المستأنف عليهم المدلى بها بجلسة 4/1/2023 وانه بالنظر لصور النازلة المعروضة على انظار المحكمة واستنادا لوقائعها وملاساتها فان المستأنف يبقى محتلا بدون سند كما تبقى الشركة المفوت للأصل التجاري مسؤولة تجاه المستأنف الذي له ان يقاضيه وفق ما يقتضيه القانون والحال هذه فان الضورة الحقيقة للنزاع المعروض على انظار المحكمة اضحى حليا وان ما قضى به الحكم المطعون فيه جاء مصادفا للصواب مما يتعين معه القول برد استئناف لسيد (ص.) والحكم بتأييد الحكم المتخذ .

لذلك يلتزمون القول والحكم وفق ما جاء في كتاباتهم .

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 31/1/2023 حضرها نواب الأطراف والفي بالملف مستنتجات تكميلية بعد البحث لنائب المستأنف عليهم حاز نائب الطرفين الاخرين نسخة منها وادلى كذلك نائب المطلوب حضورهم بمذكرة مستنتجات بعد البحث والتمس نائب المستأنف مهلة للتعقيب للمداولة واعتبرت المحكمة القضية جاهزة لیتم حجزها للمداولة لجلسة 14/2/2023 مددت لجلسة 21/2/2023.

محكمة الاستئناف

حيث استند المستأنف في استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه .

و حيث إن الثابت من خلال وثائق الملف و من مجريات البحث الذي أنجز بين طرفي الدعوى على يد المستشار المقرر أن المستأنف

عليهم يؤسسون دعواهم على واقعة الإحتلال بدون سند التي أصبح عليها تواجد المستأنف بالمحل المدعى فيه الكائن بـ[العنوان] الدار البيضاء بعد صدور حكم ابتدائي أيد استئنافية قضى بإبطال عقد الكراء الذي أبرمه مع أحد المالكين على الشيعاء .

و حيث أن مؤدى دعوى طرد محتل بدون سند هو انعدام أي سند شرعي لتواجد المدعى عليه بالعين موضوع الإدعاء و في نازلة الحال فإن الثابت من خلال عقد بيع أصل تجاري المصحح الإمضاء بتاريخ 27/03/2019 أن المستأنف اشترى من البائعة له شركة أ.م. الأصل التجاري المخصص لبيع و إصلاح الوراقة و أليات الطباعة المستغل بالمحل موضوع دعوى الطرد للاحتلال بدون سند ، كما أن الثابت بأن الأصل التجاري يستغل بالمحل المذكور استنادا على عقد كراء مبرم بين المسمى (ب) و باقي ورثة المرحوم (و) و بالتالي فإن ثبوت تواجد المستأنف بالمحل استنادا على تملكه للأصل التجاري عن طريق التفويت من المكترية السابقة للمحل و بقاء عقد التفويت بمنأى عن أية منازعة جدية و امتداد آثاره القانونية بما فيها منح شرعية لتواجد المستأنف بالمحل موضوع دعوى الطرد للاحتلال يجعل طلب المستأنف عليهم المؤسس على كون تواجد المستأنف بالمحل هو احتلال بدون سند بعد إبطال عقد الكراء الذي أبرمه مع بعض المالكين على الشيعاء غير مؤسس في ظل ثبوت تملك المستأنف للأصل التجاري المستغل بنفس المحل عن طريق شرائه من المكترية السابقة للمحل و بالتالي وجب التصريح باعتبار الاستئناف و إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب و تحميل المستأنف عليهم الصائر .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا حضوريا .

في الشكل : بقبول الإستئناف.

في الموضوع : بإعتباره و إلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب و تحميل المستأنف عليهم الصائر .