

**L'annulation de l'arrêt
d'expulsion par la Cour de
cassation entraîne la
continuation du bail initial et la
nullité du nouveau bail conclu
sur le même local (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 56059	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3811
Date de décision 20240711	N° de dossier 2024/8219/2723	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux		Mots clés Retour des parties à l'état antérieur, Pourvoi en cassation, Nullité du nouveau bail, Indisponibilité de l'objet du contrat, Fraude, Expulsion, Continuation du bail, Bail commercial, Annulation de la décision d'expulsion, Action en nullité par un tiers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la validité d'un nouveau bail commercial consenti par un bailleur au profit d'un tiers, après l'expulsion du preneur initial en vertu d'un arrêt d'appel ultérieurement cassé. Le tribunal de commerce avait prononcé la nullité de ce nouveau bail et ordonné la réintégration du preneur évincé. Les appelants, bailleur et nouveau preneur, soutenaient que le bail litigieux était valable, le bailleur ayant recouvré la libre disposition du bien après l'expulsion, et que le droit du preneur initial, de nature personnelle, ne lui conférait aucun droit de suite sur l'immeuble. La cour rappelle qu'en application de l'article 369 du code de procédure civile, la cassation d'un arrêt replace les parties dans l'état où elles se trouvaient antérieurement, ce qui a pour effet de maintenir la relation locative initiale. Elle retient dès lors que le nouveau bail, conclu alors que le bien était encore l'objet d'un litige non définitivement tranché, est nul pour défaut d'un de ses éléments essentiels, à savoir son objet, sur lequel subsistaient les droits du preneur initial. La cour écarte l'argument tiré du droit de disposition du bailleur, ce droit étant subordonné à l'existence d'une décision irrévocable. Le jugement de première instance est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

حيث إنه تم تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 15/04/2024 وبادرت الى استئنافه بتاريخ 30/04/2024 اي داخل الاجل القانوني.

وحيث قدم الاستئناف وفق باقي الشروط من صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبولهما.

و في الموضوع :

ويستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أنه بناء على القرار عدد 5264 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03102023 في الملف رقم 395982272023 والقاضي بتأييد الحكم عدد 2263 القاضي باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الدعوى و الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 3152023 في الملف عدد 49082072023 .

وبناء على المقال الافتتاحي الذي تقدمت به شركة ب.ر. لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/02/2023 والذي عرضت من خلاله بأنها تعاقبت مع المدعى عليها الأولى شركة ه.ب. بتاريخ 16 يناير 2007 من أجل اكتراء المحل التجاري الكيائن بفضاء لي لوربي زاوية شارع المهدي بنبركة و شارع النخيل حي الرياض الرباط، من أجل استعماله كمطعم يحيل العلاقة التجارية LA TERRAZZA بسومة شهرية قدرها 35.000.00 درهم أصبحت بعد مراجعتها محددة في مبلغ 42.350.00 درهم، وانها أخلت من المحل في سنة 2019 بصفة تعسفية و من دون ادنى حق و ذلك بتخطيط وتأمير بين المدعى عليها الأولى و الثانية بهدف إزاحتها من المحل دون أي تعويض إذ قامت شركة ه.ب. التي كانت لا تربطها أي علاقة كرائية مع العارضة و ان المدعى عليها الثانية هي المالكة للعقاري باستهيدار حكم بإفراغ العارضة من المحل المكترى و بتنفيذ مقتضياته بطريقة كيدية و احتيالية، ذلك ان شركة أ.ج. اقتنت بتاريخ 0362008 العقار المكترى للعارضة فأصبحت بذلك هي التي تحل محل الشركة الأولى في الحقوق و الالتزامات و ان شركة ه.ب. التي لم تعد تربطها أي علاقة كرائية بها بممارسة مسطرة قضائية رامية إلى الأداء و الإفراغ ضد العارضة مطالبة إياها بأداء واجب الكراء ابتداء من فبراير 2014 إلى غاية دجنبر 2014 تحت طائلة الإفراغ و هو ما استجابت له المحكمة التجارية بالرباط في حكمها بتاريخ 3052015 في الملف عدد 478382014 و الذي قضى بأداء الشركة العارضة لشركة ه.ب. مبلغ 465.300.00 درهم واجب كراء المدة المذكورة مشمولا بالنفاذ المعجل و مبلغ 10.000.00 درهم كتعويض عن التماطل و برفض باقي، الطلب و تم تأييد هذا الحكم من لدن محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 19/04/2016 ، كما تقدمت شركة ه.ب. بدعوى أخرى امام المحكمة التجارية بالرباط ترمي إلى إفراغ العارضة من المحل التجاري موضوع عقد الكراء، مؤسسة دعواها على الحكم القاضي بالأداء أعلاه و الحكم الاستئنافي القاضي بتأييده، وأنها استصدرت على إثرها حكما بتاريخ 28/03/2018 في الملف عدد 514/82016/2017 قضى بإفراغ العارضة هي ومن يقوم مقامها من المحل، و هو الحكم الذي استأنفته العارضة إلا أن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء ردت استئنافها وقضت بتأييد الحكم المستأنف بمقتضى قرارها الصادر بتاريخ في 05/03/2019 ، و أن شركة ه.ب. تقدمت بعد ذلك بطلب تنفيذ هذا الحكم حيث فتح لطلبها ملف تنفيذي بالمحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 533/30/2019 حيث تم التنفيذ بإفراغ العارضة بتاريخ 26/11/2019، حسب الثابت من محضر التنفيذ المحرر من طرف مأمور إجراءات التنفيذ السيد عباس (ب.).

و بعد سلوك العارضة مسطرة الطعن بالنقض ضد القرار الصادر بتاريخ 05/03/2019، أصدرت محكمة النقض بتاريخ 05/03/2020 قرارها عدد 2/124 في الملف التجاري عدد 1240/3/2/2019 قضى بنقض القرار الاستئنافي الصادر بتاريخ 05/03/2019 ، و بعد إحالة القضية على محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء، أصدرت هاته الأخيرة بتاريخ 03/02/2021 قرارا قضت فيه بإلغاء الحكم

المستأنف فيما قضى به من إفراغ والحكم من جديد بعدم قبول الطلب، و أن القرار القاضي بالإفراغ قد تم إلغائه من لدن محكمة الاستئناف التجارية بعدما تم نقضه وإبطاله من لدن محكمة النقض بمقتضى القرارات المشار إليها أعلاه، وبذلك فإن السند الذي على أساسه تم التنفيذ أصبح لاغ و غير ذي موجب قانوني.

أسباب طلب البطلان: نتيجة لما سبق ذكره أعلاه، قامت الشركة العارضة بتقديم طلب يرمي إلى إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه أمام السيد المحكمة التجارية بالرباط مستندة في ذلك على قرار محكمة الاستئناف التجارية الصادر في 03/02/2021، فتح له الملف الاستعجالي عدد 731/8101/2022، إلا أنه تبين للعارضة أثناء سريان هذه المسطرة أن عملية تدليسيه جديدة انعقدت خلف ظهرها شاركت فيها المدعى عليهن الثلاث، ذلك أنه مباشرة بعدما توصلت شركة ه.ب. و شركة أ.ج. بعريضة النقض التي كانت تقدمت بها العارضة ضد القرار الصادر بتاريخ 05/03/2019، وأخذتا علما بمضمونها، سارعا إلى تحويل ملكية العقار موضوع النزاع مجددا وإبرام عقد بيع جديد بتاريخ 04/02/2020 استرجعت بمقتضاه شركة ه.ب. ملكية المحل ذي الرسم العقاري عدد 20585/50 الكائن عنوانه بقضاء لي أوربي زاوية شارع المهدي بنبركة و شارع النخيل الرباط، و أنه مباشرة بعد اكتسابها لملكية العقار موضوع المحل الكائن بالعنوان أعلاه بتاريخ) 04/02/2020 و هو تاريخ عقد البيع، سارعت شركة ه.ب. و في اليوم الموالي في 05/02/2020 بانجاز عقد كراء جديد لفائدة المدعى عليها الثالثة شركة ك.ل. و ذلك من أجل تجنب إرجاع المحل للعارضة و أنه نتيجة لتآمر و تحايل المدعى عليهن الثلاث من أجل عدم رجوع العارضة للمحل المكترى فإن العارضة لم تتمكن من استرجاع محلها بصفة فعلية. ذلك أنه لم يتم الاستجابة لطلب العارضة باسترجاع محلها الذي كانت قد تقدمت به أمام السيد رئيس المحكمة التجارية بالرباط موضوع الملف عدد 731/810172022 و الذي صدر بشأنه قرار بعدم الاختصاص بتاريخ 04/07/2022 جاء في حيثياته ما يلي: " .. وحيث إنه بعد قيام المدعى عليها بالتصرف فيما تملكه قانونا وقضاء حسب الظاهر من وثائق الملف الحالي - فإن حقا آخر ترتب عن هذا التصرف وهو حق الغير حسن النية (المكتربة المدخلة في الدعوى) إلى أن يثبت العكس أمام جمة قضائية مختصة"، إذ يتضح من خلال هذا الأمر أن سبب عدم إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه هو عقد الكراء الذي أبرمته شركة ه.ب. مع شركة ك.ل. والذي أضر بمصالح وحقوق الشركة العارضة وهو العقد الباطل المبني على سبب غير مشروع و غرضه ليس سوى إزاحة العارضة من المحل المكترى بصفة نهائية وعدم تمكينها من الرجوع إليه مرة أخرى و أن سوء نية المدعى عليهن واضحة و ثابتة، تتجلى في السرعة القياسية التي تمت بين عملية البيع و عملية الكراء حيث لا يفصل بين تواريخهما في 04/02/2020 و 05/02/2020 إلا يوم واحد، الشيء الذي يدل أن عملية نقل الحقوق العقارية و الكرائية كانت مخططة ومدروسة بصفة دقيقة من قبل المدعى عليهن قصد تقادي ترك أي فرصة للعارضة لاسترجاع المحل الذي تم إزاحتها منه بصفة كيدية و تدليسية و من دون وجه حق كما سبق شرحه أعلاه. و أن مقتضيات الفصل 300 من ق.ل. ع قد رتبت بطلان الالتزام بقوة القانون وعدم إنتاجه لأية آثار قانونية عندما يكون العقد مفتقد لأحد الأركان اللازمة لقيامه، إذ ان عقد الكراء المبرم بين شركة ه.ب. و شركة ك.ل. أسس على أسباب غير حقيقية، و أن غرضه ليس سوى عدم تمكين العارضة من الرجوع لمحلها، و أن العقد المبرم في 05/02/2020 يكون تبعا لذلك مفتقدا لأحد أركانه الأساسية المتمثلة في السبب و أنه يتعين تبعا لذلك التصريح ببطلانه. فالعارضة محقة في طلب بطلان العقد وفق المكرس قانونا وقضاء لكون البطلان من النظام العام، وأنه سبق لمحكمة النقض أن كرست هذا الاتجاه إذ جاء في قرارها بتاريخ 04/11/2009 الملف التجاري عدد 1221/3/2/2008 القاعدة التالية: "من لم يكن طرفا في العقد، يحق له أن يطلب الحكم ببطلانه إن وقع المساس بحقوقه. يتعين على المحكمة أن تقضي ببطلان العقد تلقائيا، إن مس بحقوق من لم يكن طرفا فيه لتعلقه بالنظام العام. قيام عقد كراء سابق في التاريخ، بجعل عبيد الكراء المنصب على نفس العقار باطلا. كما أن أحقية العارضة ثابتة بمقتضى الأحكام والقرارات الحائزة لقوة الشيء المقضي به التي استصدرتها في مواجهة المدعى عليهن، ومن الحثيات التي تضمنتها تلك الأحكام. و أنه سبق لشركة ك.ل. أن قامت بسلوك مسطرة الطعن بتعرض الغير عن الخصومة أمام السيد الرئيس الأول محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء، فتح لها الملف عدد 4991/8232/2021 تطعن من خلالها في القرار الاستئنافي الصادر في الملف عدد 364582252020 و القاضي بإلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم برفض الطلب. و أن القرار المطعون ضده بتعرض الغير الخارج عن الخصومة كان قد ألغى الأمر الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 09/12/2019 في الملف رقم 1372/8101/2019 و الذي سبق له أن قضى بالتشطيب على العنوان التالي فضاء LES LAURIERS زاوية شارع بن بركة 25. شارع النخيل حي الرياض الرباط من السجل التجاري للشركة العارضة ب.ر. رقم 65913 مع النفاذ المعجل وبالتالي أصبحت

الشركة العارضة هي المحقة الوحيدة بالتواجد في هذا العنوان دون غيرها مما اعتبرته شركة ك.ل. إضرارا بمصالحها وسلكت مسطرة التعرض الغير الخارج عن الخصومة على اعتبار أنها مسجلة في نفس العنوان و أنه بتاريخ 17/03/2022 أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرارها في الملف المشار إليه أعلاه تحت رقم 1330 قضى بقبول التعرض شكلا و برفضه موضوعا، و جاء في تعليل القرار ما يلي: ((حيث إن الثابت من وثائق الملف أن المتعرض ضدها الأولى شركة ب.ر. (أي الشركة العارضة) تم إفراغها من المحل بمقتضى الحكم عدد 1343 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 28/03/2018 في الملف عدد 514/8206/2017 ايد استئنافيا، وبعد الطعن فيه بالنقض تم نقضه بمقتضى القرار عدد 124/1 بتاريخ 05/03/2020 ، وبعد الإحالة صدر قرار استئنافي عدد 498 بتاريخ 03/02/2021 قضى بإلغاء الحكم المستأنف فبا قضى به من أفرغ والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق به وتأييده في الباقي، وبما أن الطعن بالنقض يرجع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور القرار المنقوض فتبقى تبعا لذلك العلاقة الكرائية لازالت قائمة بين الأطراف، مما لا محل معه التمسك المتعرضة بعقد الكراء المستدل به من طرفها ويتعين تبعا لذلك التصريح برفض الطلب مع إبقاء الصائر على عاتقها، مما تكون معه محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قد أقرت أن العلاقة الكرائية لازالت قائمة بين الأطراف و أن عقد الكراء الذي تتمسك به شركة ك.ل. معدوم ولا مجال للتمسك به مما تكون معه مبررات بطلان العقد الرابط بين المدعى عليها الاولى و الثالثة قائمة. لأجله تلتمس الحكم ببطلان العقد المؤرخ في 0522020 الرابط بين شركة ه.ب. و شركة ك.ل.، وترتيب الآثار القانونية على ذلك و تحميل المدعى عليهن الصائر.

وأرفق المقال بصورة شمسية من عقد كراء و الاحكام والقرارات المشار إليها .

وبناء على المقال الإضافي افي المؤدى عنه ا . المرجوم القضائية بتاريخ 2032023 و الذي تلتمس من خلاله بعد الحكم ببطلان العقد المؤرخ في 2020/02/05 الرابط بين شركة ه.ب. و شركة ك.ل.، الحكم بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه و ذلك بتمكين شركة ب.ر. من المحل موضوع النزاع الكائن بفضاء لي لوري زاوية شارع المهدي بن بركة وشارع النخيل بحي الرياض و هو عبارة عن مطعم، و الحكم بالنفذ المعجل و الحكم بالمصاريف وفق القانون مرفقا مذكرته بنودج 7 لشركة ه.ب. و شركة أ.ج..

و بناء على مذكرة نائب المدعى عليها الاولى شركة ه.ب. بجلسة 2232023 أكد من خلاله أنها ليست طرفا في العقد كما أنها ليست خلفا خاصا باعتبار أنها لا تقوم مقام أطراف العقد الذي تكون معه صفة المدعية قائمة و يتعين الحكم بعدم قبول الطلب ،شكلا، و في الموضوع فقد سبق للمحكمة أن قصت برفض طلب المدعية في الملف رقم 192082072022 وفق الثابت من الشهادة الضبطية المرفقة، و أن أسباب الدعوى الحالية هي نفسها المثارة في الملف المذكور، و فضلا عن ذلك فإن العقد أبرم بعد تنفيذ الإفراغ و ان حق المالك في التصرف في ملكه حق دستوري لا يقيد الا القانون و ان عقد الكراء المبرم لا يعتريه أي سبب من اسباب البطلان، و ان شروط البطلان محددة قانونا، ملتصقا بالحكم أساسا بعدم القبول و احتياطيا رفض الطلب مع إبقاء الصائر على رافعه.

و بناء على مذكرة تعقيب نائب المدعية بجلسة 2642023 اكد من خلالها ان الحكم السابق يتعلق بالإبطال بينما الحكم الحالي بالبطلان و شتان بينهما، و ان العقد المبرم مجرد عقد صوري و ان بقية البت وفق مقتضيات الفصل 451 من ق.ل.ع لا وجود لمبرراته، و بخصوص ادعاءات المدعى عليها الأول بأحقيتها في إنجاز جميع التصرفات القانونية النابعة عن حقها في ملكية العقار موضوع المحل و ان العقد المؤرخ في 0522020 تبعا لذلك يكون صحيحا وقانونيا، و الحال انها قد استصدرت حكما بإفراغ العارضة من المحل الذي كانت تستغله في حين أنها لم تكن مالكة للعقار المكترى، و هي في ذلك استعملت الخدع و الغش في التقاضي للحصول على مبتها و تحايلت على القضاء للوصول إلى حكم قضائي بالإفراغ و قامت مباشرة بعد ذلك بتنفيذ و إفراغ العارضة من محلها بصفة تعسفية، و انه لتفادي رجوع العارضة للمحل بعد إفراغها منه، قامت المدعى عليها الأولى بكراء المحل لشريكها المدعى عليها الثالثة بواسطة العقد المؤرخ في 0522020 و أن هذري الأميرة تحوزت بالمحل حسب محضر المعاينة بما في ذلك منقولات العارضة غير أنها لم تستغله و ظل مغلقا منذ تاريخ افراغ العارضة منه، و ان الدليل عدم وجود أية رخصة استغلال للمحل المذكور في اسم المدعى عليها الثالثة و عدم اداء هذه الأخيرة و لو مقابل شهر الكراء، وفق الثابت من محاسبة الشركتين معا، و لم يسبق للمدعى عليهما الاولى و الثانية ان طالبتا بأداء واجبات الكراء طيلة هذه المدة، و أن عدم اكتراث المدعى عليها الثالثة البين بخصوص محل العقد و الذي من المفترض أنها اكثرته لاستغلاله و تحقيق الربح، و عدم استغلاله منذ أزيد من ثلاث سنوات على تاريخ ابرام العقد و عدم مطالبتها برخصة استغلاله من

السلطات المختصة لدليل على ان العقد المذكور مجرد عقد صوري لا تحكمه علاقة كراء فعلية، و ان الهدف منه هو حرمان العارضة من الرجوع للمحل المكترى مرة أخرى، و أن الدور الذي قامت بهد المدعى عليها الثالثة كطرف مكترى كان من أجل خدمة المصالح غير المشروعة للمدعى عليها الأولى ليس إلا، و ان سوء نيتها في إنجاز العقد المؤرخ في 0522020 تكون ثابتة وسبب العقد غير حقيقي، رغم ان السبب يشكل ركنا من أركان العقد الصحيح تبعا للفصل 62 من ق.ل.ع، ملتزمة رد دفع المدعى عليها و الحكم وفق المقالين الافتتاحي و الإضافي مرفقا مذكرته بنسخة حكم سابق بين الطرفين و محضر معاينة.

و بناء على مذكرة نائب المدعى عليها الثالثة بجلسة 1752023 و التي اكد من خلالها ان دعوى البطلان المنظمة في مقتضيات قانون الالتزامات و العقود هي دعوى مدنية، ملتزمة الحكم بعدم اختصاص المحكمة التجارية نوعيا للبت في النازلة و انعقاد الاختصاص للمحكمة الابتدائية بالرباط.

و بناء على الحكم القاضي باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الدعوى و القرار المؤيد له استئنافيا مع إرجاع الملف لمواصلة البت فيه، و قد فتح له ملف جديد تحت عدد 414082072023، و ادرج من جديد.

و بناء على نيابة الاستاذ عادل رازق عن المدعى عليها الثالثة بعد الإحالة و المدلى بها بجلسة 3112024.

و بناء على مذكرة نائب المدعى عليها الثالثة بجلسة 1422024 و التي أكد من خلالها أن المدعية ترمي إلى بطلان عقد الكراء المبرم بين العارضة و شركة ه.ب.، غير أن المدعية ليست طرفا في العقد مما تكون معه صفتها غير ثابتة و هو ما يجعل طلبها حليفه عدم القبول عملا بمقتضيات الفصل 228 من ق.ل.ع، و أن المقرر قانونا والمستقر عليه قضاء أن البطلان يتقرر عند تخلف ركن من أركان العقد، و قد أبرمت العارضة عقدا مع شركة ه.ب. في إطار القانون و بعد تنفيذ عملية الإفراغ في مواجهة المدعية و ان العارضة لم يسبق لها أن تنازلت عن حقها في الكراء التجاري، و ان الثابت قانونا و المستقر عليه قضاء أن الاحكام و القرارات لا تنفع و لا تضر إلا من كان طرفا فيها و ذلك عملا بنسبية آثارها ان الأحكام التي تستدل بها المدعية تعتبر العارضة غيرا بالنسبة إليها، و بالتالي لا يمكن أن تؤثر على حقوقها عملا بنسبية تلك الأحكام، و أن العارضة قد أبرمت عقد الكراء مع شركة ه.ب. بعد حيازة هذه الأخيرة للعقار فكان تصرفها تلك مبني على شرعية قانونية و قضائية، و هو تصرف مباح دون شروط، كما ان الثابت قانونا والمستقر عليه قضاء أن المكتري للمحل و المتوفر على عقد مستقل لا يعتبر ممن يقوم مقام المكري للعقار، و بالتالي لا يمكن الاحتجاج في مواجهته بالأحكام و القرارات الصادرة في مواجهة غيره، و انه عند تزام كرائين يكون أحدهما واضعا يده على العين المكراة فإن الأفضلية تكون لهذا الأخير حتى و إن كان لاحقا في التاريخ، و ان الحكم بخلاف ذلك في خرق لمقتضيات الفصل 228 من ق.ل.ع و استدلت بمراجع قرارات لمحكمة النقض، ملتمة الحكم بعدم قبول الطلب أساسا و رفضه موضوعا.

و بناء على مذكرة نائب المدعية بجلسة 0632024 أكد من خلالها ما سبق بخصوص سوء نية المدعى عليها الثالثة في إبرام عقد الكراء و صورية هذا العقد المطعون فيه بالبطلان و ان المدعى عليها المكترية لم تدل ولو ببداية حجة على استغلالها للمحل أو ما يفيد اداءها واجبات شهر واحد من الكراء و ان احقية العارضة في طلب البطلان مستمد من النظام العام، و هو ما سبق أن كرسته محكمة النقض في قرار سبقت الاشارة إليه بمذكرة سابقة، و ان ما قامت به المدعى عليهن من بايل و تدليس من أجل إفراغ العارضة من المحل الذي كانت تدريه و عدم تمكينها من الرجوع إليه مرة أخرى، يعد ساسا بحقوق العارضة و يجعل طلبها مبررا و يمنحها الحق في طلب إبطال العقد الذي أبرم ضدا على حقوقها، ملتمة رد نوع المدعى عليها و الحكم وفق مقاليتها الافتتاحي و الإضافي.

و بناء على مذكرة نائب المدعى عليها الاولى المدلى بها أثناء المداولة في 20/03/2024 أكد من خلالها نفس الدفع المثاره بمذكرته بجلسة 22/03/2023 ملتمة الحكم اساسا بعدم القبول و احتياطيا رفض الطلب مع ابقاء الصائر على رافعه. مرفقا مذكرته بنسخة عادية من الحكم اعلاه و الذي سبق ان أدلت المدعية بصورة منه.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته الطاعنة وجاء في أسباب استئنافها أن محكمة البداية لم تكن مستصوية في تطبيق القانون ذلك أن الثابت في نازلة الحال ان العارضة ابرمت عقد الكراء مع شركة ك.ل. وذلك بعد تنفيذ

مقتضيات القرار الإستئنافي الذي قضى بالإفراغ وأن العارضة وبعد حيازتها للمحل التجاري موضوع الخصومة القضائية كانت محقة في التصرف فيه بالكرء وذلك باعتبار الصلاحية القانونية و الواقعية التي أصبحت تكتسبها العارضة بعد تنفيذ الإفراغ وأنه لا وجود لأي مقتضى قانوني يمنع العارضة من التصرف بالكرء في العقار وذلك بعد تنفيذ الإفراغ واسترجاع الحيازة وأنه من المقرر قانونا ان لا منع ولا قيد إلا بنص صريح وان محكمة البداية بقضائها بطلان عقد الكراء فإنها تكون قد منحت للشركة المستأنف عليها حق التتبع وان حق التتبع لا يمنح فقها وقانونا وقضاء إلا لمن يملك حقا عينيا وأنه من البين في نازلة الحال ان الشركة المستأنف عليها لا تملك حقا عينيا و إنها تملك فقط حقا شخصيا ومؤقتا يمنعها قانونا من الطعن في عقد الكراء الجديد اللاحق التاريخ و المبرم مع شركة ك.ل. وأنه عملا بالطبيعة القانونية للحق الذي يرتبه عقد الكراء بين المكري و المكترى فإن الطعن في عقد الكراء المبرم مع المكترى الجديد بعد عملية الإفراغ يكون مفتقدا للأساس القانوني وبالتالي تكون معه محكمة البداية قد اخطأت في تطبيق القانون وهو ما يجعل حكمها حليف الالغاء ومن جهة اخرى فان المشرع نص على حالات دقيقة تستوجب البطلان وهي الحالات المحددة في الفصل 306 من ق.ل.ع وان البطلان لا يكون متحققا وموجب للإعتبار إلا اذا تخلف ركن من اركان العقد او نص قانون خاص على ذلك وان العارضة ابرمت عقد الكراء مع شركة ك.ل. وبعد عملية تنفيذ الافراغ في مواجهة الشركة المستأنف عليها وان حق التصرف بالكرء بعد عملية الافراغ يعتبر تصرفا قانونيا و لا يستوجب تحقق شروط معينة او انتظار امد زمني يحده القانون و ذلك باعتبار انه لا منع و لا حظر الا بنص وان المشرع المغربي لم يفرض احترام امد زمني قبل ان يقدم المكري الى ابرام عقد كراء جديد مع مكترى جديد بعد تنفيذ الإفراغ بحكم قضائي وان عقد الكراء الرابط بين العارضة و شركة ك.ل. استجمع كل اركان التعاقد المتطلبة قانونا كما ان الشركة المستأنف عليها لا تملك حق تتبع العقار المكري أو الطعن في التصرف الذي قضى بابرام عقد كراء جديد مع أغيار وأنه وبتفعيل مقتضيات الفصلين 228 و 306 من ق.ل.ع و التطبيق السليم لهما فإن طلبات الشركة المستأنف عليها تكون طلبات غير مؤسسة و غير جديرة بالإعتبار لذلك تلتمس العارضة الغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب اساسا و احتياطيا الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها صائر المرحلتين.

وأرفق المقال بنسخة حكم وطى التبليغ.

كما استأنفته شركة ك.ل. وجاء في أسباب استئنافها أن محكمة البداية قضت ببطلان عقد الكراء المبرم بين العارضة وشركة ه.ب.، وبارجاع الحالة وتمكينها من المحل التجاري موضوع الخصومة القضائية وان ما قضت به يبقى غير مؤسس وغير جدير بالاعتبار وذلك ان المقرر فقها وقانونا و المستقر عليه قضاء ان عقد الكراء لا ينشئ إلا التزامات شخصية في ذمة كل طرفيه اي المكري و المكترى وان الحق النسبي المترتب على الحق الشخصي المتصل بعقد الكراء يمنع المكري السابق من حق التتبع وبالتالي يكون المكترى السابق غير مرتبط بأية علاقة قانونية بالمكترى الجديد الذي يبقى حقه في الكراء ثابتا و لا يمكن النيل منه وأنه عملا بمقتضيات ما سلف بسطه أعلاه فإنه في حالة تزام بين كرائين أحدهما واضعا يده على العين المكراة فإن الأفضلية تكون لهذا الأخير وحتى وإن كان لا حقا في التاريخ و ذلك تفعيلا لمقتضيات الفصل 228 من ق ل ع كما أنه تم خرق مقتضيات الفصل 306 من ق.ل.ع ذلك انه من المقرر قانونا و المستقر عليه قضاء ان البطلان هو الجزاء الذي قرره القانون عند تخلف ركن من اركان العقد وان العارضة ابرمت عقد الكراء مع شركة ه.ب. في إطار القانون وبعد عملية تنفيذ الافراغ في مواجهة الشركة المستأنف عليها و ان العارضة لم يسبق لها ان تنازلت عن حقها في الكراء التجاري وذلك في سياق يؤكد عدم خروج هذا الحق من يدها بمسوغ قانوني وشرعي وأنه من الثابت قانونا و المستقر عليه قضاء أن الأحكام والقرارات لا تنفع و لا تضر الا من كان طرفا فيها وذلك عملا بالآثر النسبي للأحكام وان الأحكام التي تستدل بها الشركة المستأنف عليها ب.ر. تعتبر العارضة غيرا بالنسبة اليها وبالتالي لا يمكن لها ان تؤثر على حقوق العارضة أو النيل منها وذلك تفعيلا للآثر النسبي للأحكام وكذا عملا بطبيعة الحق الشخصي الذي يقرره عقد الكراء و الذي يمنع المكترى السابق من حق التتبع الأمر الذي يكون معه الطعن في عقد الكراء المبرم بين العارضة وشركة ه.ب. غير مؤسس وغير جدير في الاعتبار وان العارضة ابرمت عقد الكراء مع شركة ه.ب. بعد حيازة هذه الأخيرة للعقار فكان تصرفها بذلك مبني على شرعية قانونية وقضائية وهو تصرف مباح دون شروط وأنه من الثابت قانونا و المستقر عليه قضاء ان المكترى للمحل و المتوفر على عقد مستقل لا يعتبر ممن يقوم مقام المكري للعقار وبالتالي لا يمكن الاحتجاج في مواجهته بالأحكام والقرارات الصادرة في مواجهة غيره وأنه وباعتبار ان عقد الكراء لا ينشئ إلا التزامات شخصية في ذمة كل طرفيه اي المكري والمكترى و لا يسري على غيرهما وعليه تكون محكمة البداية غير مستصوبة في تطبيق

القانون لذلك تلتزم العارضة الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب أساسا و احتياطيا الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها صائر المرحلتين.

وارفق المقال بنسخة حكم وطى التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف شركة ب.ر. بواسطة نائبيها بجلسة 06/06/2024 جاء فيها أن ما تزعمه المستأنفة الاولى شركة ه.ب. بأحقيتها في التصرف في المحل التجاري موضوع النازلة بالكراء زعم مردود عليه ولا يستند على اي اساس من الصحة ذلك ان المستأنفة لم تكن محقة ولم تكن لها الصلاحية القانونية ولا الواقعية في التصرف في المحل التجاري موضوع النازلة بالكراء للغير وهي التي كانت تعلم جيدا ان المحل لازال موضوع النزاع ولم يصدر بشأنه حكم بات خاصة وان القرار التجاري المؤيد للحكم الابتدائي القاضي بالافراغ قد تم الطعن فيه بالنقض من طرف العارضة وقد سبق لها وان توصلت توصلا قانونيا وصحيا بنسخة من عريضة النقض كما انها عقبته على ما جاء فيها من خلال مذكرتها الجوابية المدلى بها في ملف النقض قبل تاريخ الامر الصادر بالتخلي في 16/01/2020 كما أنها بملاحظاتها الشفوية حول طلب النقض بواسطة دفاعها بجلسة 20/02/2020 وأن السند الذي على أساسه تم تنفيذ الافراغ اصبح لاغيا وعديم الاثر ولذلك فان العلاقة الكرائية بين العارضة باعتبارها المكريه الأصلية والتي تم إفراغها من المحل والمستأنفة شركة ه.ب. لازالت قائمة بمقتضى عقد الكراء المؤرخ في 16/01/2007 وان عقد الكراء اللاحق الذي تتمسك به المستأنفتين معدوم قانونا ولا مجال للتمسك به في مواجهة العارضة وبالتالي فانه لا محل معه للمستأنفة في التمسك بأحقيتها في التصرف في المحل وان السند المعتمد في إنجاز عقد الكراء بين شركة ه.ب. وشركة ك.ل. قد تم الغاؤه وبالتالي يكون عقد الكراء بين هذين الطرفين باطلا عملا بالقاعدة ما بني على باطل فهو باطل.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 04/07/2024 تخلف نائبا الطرفين فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 11/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنتان أوجه استئنافهما وفق ما تم تفصيله أعلاه.

وحيث إن من جملة ما تمسكت به الطاعنتان عدم ارتكاز الحكم المستأنف على أساس باعتبار ان للمكريه حق التصرف في المحل بعد حيازتها له كما أن الكراء لا يرتب إلا حقا شخصيا لا يخول للمكثري حق تتبع العقار فضلا عن كون عقد الكراء المطعون فيه قد استجمع جميع أركانه المتطلبه قانونا ولا تطبق عليه أي حالة من حالات البطلان المنصوص عليها بمقتضى الفصل 306 من ق.ل.ع.

وحيث ان البين من محتويات الملف أن المكريه قد استصدرت حكما في مواجهة المستأنف عليها قضى بافراغها من العين المؤجرة وأن الحكم تم تأييده استئنافيا وبعد الطعن فيه بالنقض صدر قرار محكمة النقض عدد 1/124 الصادر بتاريخ 05/03/2020 وبعد الاحالة صدر القرار الاستئنافي عدد 498 بتاريخ 03/02/2021 قضى بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق به وتأييده في الباقي.

وحيث ان النقض الكلي يترتب عنه زوال الحكم المنقوض ورجوع الخصومة والأطراف الى ما كانت وكانوا عليه قبل صدوره وفقا لمقتضيات الفصل 369 من ق.م.م وهو ما يخول للمكثري الحق في الرجوع للمحل المكثري تبعا لاستمرارية عقد الكراء بين طرفيه وكذا بطلان جميع الاجراءات التنفيذية التي اتخذت استنادا لفسخه وتأسيسا عليه فان عقد الكراء المتمسك به والمبرم بين الطاعنتين فلا حجية له في مواجهة المكثريه المستأنف عليها والتي حق لها المطالبة ببطلانه باعتبار ان من لم يكن طرفا في العقد يحق له المطالبة ببطلانه متى وقع المساس بحقوقه ، وأن محكمة البداية لما قضت ببطلان العقد المطعون فيه فانها تكون قد طبقت الأثر الناتج عن استمرارية الكراء السابق ونفاذه بين طرفيه واعتباره مسترسلا بينهما طالما أن عقد الكراء المطعون فيه المتمسك به قد نشأ باطلا لتخلف أحد اركانه وهو محل العقد والذي تعلق به حق الغير .

وحيث ان بطلان عقد الكراء موضوع الطعن يجعله معدوما ولا يرتب أي أثر باستثناء استرداد ما دفع بغير حق تنفيذا له أما ما تم التمسك به من حق المكريية في التصرف في المحل بعد حيازتها له فلا يلتفت إليه طالما أن العين المؤجرة كانت محل نزاع ولم يصدر بشأنها حكم بات يمنحها حق التصرف فيها بجميع أنواع التصرف.

وحيث انه وتأسيسا على العلل أعلاه تكون محكمة البداية قد صادفت الصواب فيما قضت به ولم تخالف اي مقتضي قانوني وهو ما يوجب رد الاستئنافين وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل كل مستأنف صائر استئنافه .

لهذه الاسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا ابتداءيا و حضوريا

في الشكل: قبول الاستئنافين.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه.