

**L'annulation d'un jugement
d'expulsion exécuté par provision
impose la réintégration du
locataire initial, nonobstant le
bail consenti entre-temps à un
tiers (CA. com. Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64945	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5352
Date de décision 20221130	N° de dossier 2022/8232/2969	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Exécution des décisions, Procédure Civile		Mots clés Tiers de bonne foi, Tierce opposition, Remise en état des lieux, Rejet du recours, Réintégration du locataire, Nouveau locataire, Inopposabilité du nouveau bail, Infirmité du jugement d'expulsion, Exécution provisoire, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un recours en tierce opposition contre un arrêt confirmant une ordonnance de référé, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'opposabilité à un tiers des effets d'une décision infirmant un jugement d'expulsion exécuté par provision. Le juge des référés avait ordonné la réintégration du preneur initialement évincé, sur le fondement de l'arrêt infirmatif. La tierce opposante, nouvelle preneuse des lieux, soutenait que son propre bail, conclu de bonne foi avec le bailleur après l'expulsion du preneur initial, faisait obstacle à la restitution ordonnée. La cour relève que le bail invoqué par la tierce opposante a été conclu alors que le litige relatif à l'expulsion était encore pendant en appel. Elle retient que l'infirmité du jugement d'expulsion a pour effet de replacer les parties originaires dans l'état où elles se trouvaient antérieurement, restaurant ainsi la relation locative initiale. Dès lors, le bail consenti au tiers, fondé sur une décision de justice anéantie rétroactivement, est inopposable au preneur initial dont le droit au bail a été judiciairement confirmé. La cour rejette en conséquence la tierce opposition.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على مقال الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به السيدة ميلودة (د.) بواسطة دفاعه بتاريخ 06/06/2022 تطعن بمقتضاه في القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/11/2021 تحت عدد 5779 ملف عدد 3391/8225/2021 و القاضي في الشكل بقبول الاستئناف وفي الموضوع برده وتأييد الامر المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه .

حيث قدم الطلب وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانونا ، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن السيد الحسين (ك.) تقدم بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 24/02/2021 يعرض فيه أن المستأنف سبق له أن استصدر الحكم رقم 2400 الصادر في الملف عدد 19-8207-1117 و الذي قضى بأداءه لفائدته واجبات الكراء عم المدة من شتنبر 2018 الى متم دجنبر 2018 وكذا افراغ المحل التجاري الذي يعتمره، والذي كان موضوع اناية قضائية إلى ابتدائية سيدي سليمان سجلت تحت عدد 19-6204-1810 وأنه استأنف الحكم المذكور إذ قضى الحكم الاستئنافي الصادر في الملف 2019-8206-4968 بإلغاء لحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ والحكم برفض الطلب ملتصا الأمر بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه و افراغ المستأنف هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري رقم 39 الواقع بالطابق السفلي قيسارية (ن.) شارع [العنوان] سيدي سليمان مع شمول الأمر بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر. وعزز مقاله بنسخ من قرار استئنافي و حكم تجاري و محضر افراغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من قبل دفاع المستأنف بجلسة 15/03/2021 و التي يعرض فيها انه فوت المحل موضوع النزاع الى السيدة ميلودة (د.) عن طريق الكراء، مما يكون معه طلب ارجاع الحالة إلى ما كانت عليه غير ذي محل ملتصا برفض الطلب.وعزز مذكرته بنسخ من الوثائق التالية : عقد كراء

وبناء على مذكرة جوابية ثانية مدلى بها من قبل نائب المستأنف عليه بجلسة 29/03/2021 و التي أكد فيها ما جاء في مذكرته التي أدلى بها بجلسة 15/03/2021 و أضاف أن التفويت ثم بحسن نية للسيدة ميلودة (د.) والسيد ميمون (ف.).

لهذه الأسباب

يلتمس الحكم برفض الطلب.

وعزز مذكرته بنسخ من الوثائق التالية : عقد كراء بتاريخ 15/10/2019 بين المستأنف وميمون (ف.) و عقد كراء بتاريخ 15-10-2019 بين المستأنف و ميلودة (د.).

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من قبل نائب المستأنف عليه بجلسة 12-04-2021 و التي يعرض فيها أن المحل موضوع طلب ارجاع الحالة إلى ما كانت عليه رقمه 39 في حين أن عقد الكراء الذي أبرمه المستأنف مع ميلودة (د.) يتعلق بمحل يحمل الرقم 42 و

43؛ من اجله يلتبس : تمتيعه بأقصى ما جاء ما ورد في مقاله الافتتاحي.

وبتاريخ 19/04/2020 اصدر رئيس المحكمة التجارية بالرباط امرا تحت 555 قضى بارجاع الحالة التي ما كانت عليه قبل الحكم الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 24/6/2019 في الملف عدد 1117/8207/2019 تحت عدد 2400 وذلك بارجاع المدعي الى المحل التجاري رقم 39 لقيسارية (ن.) سيدي سليمان مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر.

و بتاريخ 30/11/2021 أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرار تحت عدد 5779 موضوع الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة .

أسباب التعرض

و جاء في أسباب طعن السيدة ميلودة (د.) أنه بلغ الى علمها أن المطلوب عازم على تنفيذ مقتضيات هذا الامر الاستعجالي مما يكرس حقها في ممارسة مسطرة التعرض هذه حماية لحقوقها ومصالحها وأن الطاعنة تؤسس طعنها هذا على عقد الكراء المؤرخ والمصادق عليه بتاريخ 18/10/2019 وبموجب ذلك حازت العارضة العين المؤجرة حيازة فعلية وقانونية وباشرت نشاطها التجاري فيه وطالما أن عقد الكراء كان مكتوبا فانه بمرور سنتين يكون قد تأسس لها أصل تجاري عليه من سمعة وزبناء ولما أبرم العارض عقد الكراء مع المكري لم يكن هناك أي محل يحمل رقم 39 موضوع دعوى إرجاع الحالة الى ما كانت عليه والذي بعد التحري تبين أنه استخرج منه المحلين التجاريين اللذان أمسى يحملان رقم 42 BIS و 43 وأن إرجاع الحالة الى ما كانت عليه فيه مساس لاستقرار المعاملات وضرب لمبدأ التعاقد عن حسن نية وحماية حقوق ومصالح الاغيارو من جهة أخرى إرجاع الحالة المأمور بها يستدعي عمليا إعادة هدم المحلين معا وتحويلهما الى محل واحد وإعطائه رقم 39 من جديد وأن القاعدة تقضي بوجود درء الضرر الأكبر بالضرر الأصغر أو أن هذا الأخير مسقط للضرر الأكبر وهذا يؤدي بالضرورة الى وجوب سقوط أصغرهما لأكبرهما ووفي هذا السياق جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: " وحيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه استنادا الى القاعدتين الفقهييتين " لا ضرر ولا ضرار " و " أن الضرر لا يزال بضرر أشد منه " وإنما بما هو أخف منه، وأن المحكمة مصدره القرار لما أوردت في قرارها أن الطالبة تعدت على جزء صغير من أرض الجار يصل الى ثلاثة أمتار حسب الخبرة فقضت عليها بالإفراغ وهدم البناء المحدث على الجزء المتجاوز به دون أن توازن بين ما سيلحق الطالبة من ضرر بهدم بنائها المتكون من ثلاث طبقات والضرر اللاحق بالمطلوبين، وفق القاعدتين الفقهييتين أعلاه خصوصا وأن من حق هذين الأخيرين المطالبة بالتعويض عن الجزء المحتل من أرضهما جبرا للضرر، فإنها لم تجعل لما قضت به أساسا وعللت قرارها تعليلا ناقصا ينزل منزلة انعدامه وعرضته للنقض " قرار عدد 884 وتاريخ 2005/03/23 ملف مدني عدد 2004/3/1/727 قرارات المجلس الأعلى أهم القرارات الصادرة في المادة المدنية ص 329 " وفي سياق ما نحن بصده ذهبته محكمة النقض إلى تقرير ما يلي " حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه اعتمد في قضائه على أن المكري أبرم عقدا كرائيا جديدا مع المستأنف وأن هذا الأخير يعتبر حسن النية، وأنه بمقتضى الفصل 457 من قانون الالتزامات والعقود فانه عندما يكون كلا الطرفين حسني النية، يرجح جانب الحائز إذا كان حسن النية وقت اكتسابه الحيازة ولو كان سنده لاحقا في التاريخ " قرار عدد 37 وتاريخ 2006/01/04 ملف مدني عدد 2003/6/1/1720 ، مجلة القصر العدد 16 يناير 2007 ص 174 القراران مشار إليهما بمؤلف القواعد الفقهية وتطبيقاتها القضائية في المادة العقارية والمدنية في ضوء مدونة الحقوق العينية وقانون الالتزامات والعقود والفقه الإسلامي للدكتور عادل حاميدي الطبعة الأولى 2013 ص 323 وأن إلغاء الوكالة كليا أو جزئيا لا يجوز الاحتجاج به في مواجهة الغير الذي تعاقد بحسن نية مع الوكيل قبل علمه بحصول الإلغاء " قرار عدد 2/714 في الملف المدني بغرفتين عدد 2012/2/1/2401 المنشور بقرارات محكمة النقض بغرفتين وبجميع الغرف الصادرة في المادة المدنية دفاتر محكمة النقض عدد 32 ص 375 وما يليها وأن القول بأن صدور قرار استئنافي قضى بإلغاء الحكم الابتدائي يؤدي حتما إلى تجريد الحكم المذكور من كافة آثاره ويعيد الأطراف الى الحالة التي كانوا عليها قبل صدوره، هو تعليل محل نظر ذلك أن محكمة النقض ذهبت إلى خلاف ذلك، حيث جاء في أحد قراراتها ما يلي " يعتبر محضر المزايدة سند ملكية لصالح الراسي عليه المزداد، والمحكمة لما اعتبرته كذلك، وقضت باستحقاق المطلوب العقار المدعى فيه لرسو المزداد عليه، واستبعدت دفع الطاعن الرامية إلى تعطيل آثاره بعله أن صدور قرار بعد النقض بإلغاء الحكم الابتدائي القاضي بالقسمة، وتصديا بالإشهاد على التنازل على الدعوى، ليس من شأنه المساس بانتقال حق ملكية المدعى فيه للراسي عليه المزداد، تكون قد علقت قرارها تعليلا سائغا قانونا " قرار

عدد 294 بتاريخ 2015/05/26 في الملف المدني عدد 2014/4/1/4720 مجلية قضاء محكمة النقض عدد 80 ص 114 وما يليها ونلفت نظر المحكمة الى أن المحكمة الابتدائية بسيدي سليمان سبق وأن أمرت بإجراء خبرة فنية في الملف التنفيذي عدد 2021/1079 انتهى فيها السيد الخبير الى تعذر إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه رفقته صورة تقرير خبرة ، ملتصقا بقبول مقال التعرض شكلا وموضوعا العدول عن الأمر القاضي بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه والقول برفض طلب ذلك للعلل أعلاه وتحميل الصائر على من يجب.

أرفق المقال ب: نسخة طبق الأصل للقرار المتعرض عليه وصورة تقرير خبرة ونسخة طبق الأصل لعقد كراء.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المطلوب بواسطة نائبه بجلسة 14/09/2022 جاء فيها أن الوثائق المدلى بها رفقة مقال التعرض لا تتعلق بالمتعرضة مما تكون صفتها غير ثابتة في القضية وأن تعرض الغير الخارج عن الخصومة يتعين تقديمه امام المحكمة التجارية ابتدائيا حتى يتم احترام مراحل التقاضي الذي هو من درجتين واستندت المتعرضة على كونها ابرمت عقد كراء مع المطلوب حضوره لكن بالرجوع الى تاريخ ابرام هذا العقد فانه كان زمن كانت دعوى الافراغ التي اقامها المطلوب حضوره حسني (ش.) ضد العارض لم يبت فيها استئنافيا بحيث انه عجل بتنفيذ الافراغ والذي استغل اقرانه بالنفاد المعجل وبعدها مباشرة ابرم عقد الكراء مع المتعرضة وبالتالي فالمتعرضة كانت على علم او كان عليها ان تعلم من المطلوب حضوره يكون دعوى الافراغ التي بني عليها عقد الكراء لازالت لم تحز النهائية وانه بذلك يكون عقد كرائه مرهون بمأل الدعوى استئنافيا وبالتالي تتحمل مسؤوليتها في ابرام هذا العقد الكرائي وأن القرار الاستئنافي موضوع التعرض قضى بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه ضد المطلوب حضوره هو او من يقوم مقامه او باذنه وبالتالي فمنطوق القرار شامل حتى طالبة التعرض بصفتها تلك وأنه بالرجوع الى تعليل القرار الاستئنافي المرفق بمقال التعرض فانه اجاب على نفس النقطة التي هي موضوع هذا التعرض والتي سبق وان اثارها المطلوب حضوره في هذه القضية السيد حسني (ش.) بحيث جاء في تعليل القرار انه لا مجال للتمسك بابرام عقد جديد مع الغير على اعتبار ان الاثر القانوني المترتب على الغاء كل حكم هو عودة الاطراف الى الحالة التي كانوا عليها قبل الغائه وأثارت المتعرضة ان مدة الكراء فاقت السنتين ومن تم يكون قد تأسس اصل تجاري عليه لكن ما بني على باطل فهو باطل وبالتالي لا يمكن ان يتأسس هذا الاصل التجاري على علاقة كرائية تم ابطالها بالحكم بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه ضد المستأنف عليه او من يقوم مقامه او باذنه وأثارت المتعرضة انها عند ابرام العقد لم يكن اي محل يحمل رقم 39 موضوع دعوى ارجاع الحالة الى ما كانت عليه وبعد التحري تبين انه استخرج منه المحلين التجاريين اللذان امسيا يحملان رقم 42 مكرر و 43 وبالتالي فهذه الفقرة الاخير هي جواب على الفقرة الاولى بحيث انها تقران المحل موضوع الكراء هو مستخرج من المحل موضوع ارجاع الحالة وبالتالي فهو مشمول بالقرار موضوع ارجاع الحالة الى ما كانت عليه وأن اثاره مسألة ارجاع الحالة ستكون بهدم المحلين وارجاعهما الى محل واحد لا يعني المتعرضة بحيث ان هذه المسألة تخص المطلوب حضوره حسني (ش.) وأن مسألة درئ الضرر الاكبر بالضرر الاصغر هي عندما يتم ارجاع الحالة الى ما كانت عليه حتى لا يمكن حرمان العارض من حقه في الاصل التجاري الذي كان قد تأسس على المحل موضوع اجاع الحالة ومدة الكراء التي كانت قبل سنوات عوض منح هذا الحق لطرف اجنبي استغل تنفيذ حكم مشمول بالنفاد المعجل ولم ينتظر نهائيته والتي تقدمت بهذه الدعوى محاولة افراغ القرار الاستئنافي موضوع ارجاع الحالة من محتواه وأن موجز القرارات التي اشارت اليها المتعرض في مقاله لا تنطبق على نازلة الحال في مجرياتها وبعيدة كل البعد مما لا تفيده في شيء ، ملتصقا بالحكم بعدم قبول التعرض شكلا وموضوعا برده واقرار القرار المتعرض عليه.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المتعرضة بواسطة نائبه بجلسة 19/10/2022 جاء فيها حول عدم اختصاص رئيس المحكمة التجارية نوعيا بالبت في هذه الدعوى انبرى السيد رئيس المحكمة التجارية بالرباط للبت في طلب المتعرض ضده فقضى بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه وأن في ذلك مخالفة لما سار عليه رأي بعض المحللين والذي أيدتهم في ذلك محكمة النقض ويروا أن إكراء المالك محله للغير بعد تنفيذه للحكم القاضي بالافراغ يمنع رئيس المحكمة الابتدائية بصفته قاضيا للمستعجلات إرجاع الحالة الى ما كانت عليه بعد الغاء الحكم المستند عليه لتنفيذ الافراغ، لان الارجاع يقتضي ابطال الكراء المبرم مع الشخص الاجنبي، وهذا فيه مساس بجوهر النزاع الذي يحظر على قاضي المستعجلات الخوض فيه، وتختص به محكمة الموضوع لا محكمة الرئيس الاستعجالية وفي هذا السياق ذهبت محكمة النقض بتاريخ 1991/03/20 الى تقرير ما يلي " فيما يتعلق بالوسيلة الوحيدة المستدل بها والمتخذة من خرق الفصل 149 من قانون المسطرة المدنية وانعدام التعليل ذلك أنه يفهم من القرار المطعون فيه الذي الغى الامر الابتدائي أنه استند

الى تعليل مخالف لعلل الامر المذكور والتي مفادها أنه ما كان يسوغ للسيد الرئيس أن يدخل في إعتبره مصالح شخص أجنبي عن النزاع مع أن السيد الرئيس لم يقض بأي شيء لهذا الطرف وإنما قرر فقط أنه لا يمكن إرجاع الحالة الى ما كانت عليه لانه في هذه الحالة سيلزم الطاعن بارجاع الشقة الى المطعون ضدهما، وهو أمر مستحيل ما دامت الشقة مستأجرة للغير بالاضافة الى أن اختصاص القضاء الاستعجالي مشروط بعدم المساس بالجواهر، وأن القرار القاضي بإرجاع الحالة رغم وجود الشقة تحت يد مستأجر جديد يكون قد تطرق إلى عقد الكراء وقضى بإلغائه مما يعرضه للنقض مما تبين صحة ذلك إذ الشقة التي حصل عليها الطاعن حصل عليها إثر تنفيذ القرار الاستعجالي القاضي بطرد المطعون ضدهما أكرها للغير، وأن علمه هذا في منتهى الشرعية، لذا فإن طلب إرجاع الحالة على ما كانت عليه بعد أن خرجت الشقة من يد الطاعن بمقتضى كراء يعتبر أمرا مستحيلا، ولا يمكن الإرجاع إلا بعد الحكم بإبطال الكراء مع الشخص الأجنبي مما يكون معه القرار معلل تعليلا غير سليم يتعرض معه للنقض " وفي نفس الاتجاه جاء في أمر صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش " وحيث إن إكراء المالك محله للغير بعد إسترجاعه في إطار مسطرة فتح المحل يجعل قاضي المستعجلات غير مختص للبت في طلب إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه لأن إرجاع الحالة يقتضي ابطال الكراء المبرم بين المالك والمكترتي الجديد، وهو ما يعتبر مسا للنزاع الذي يمنع على قاضي المستعجلات الخوض فيه، وعليه يتعين التصريح بعدم الاختصاص للبت في طلب إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه " القراران معا مشار إليهما في مقالة تحت عنوان (التنفيذ المعجل على ضوء قانون المسطرة المدنية) منشورة بمجلة القانوني وحول التعقيب في الشكل فإنه على النقيض مما دفع به المتعرض عليه، فصفا العارضة ثابتة من خلال عقد الكراء الذي يربطها بالسيد حسني (ش.) والمطلوب حضوره في الدعوى وحيث وانسجاما مع طبيعة هذا الطعن الاستثنائي، الطاعنة هي حقيقة كانت بعيدة عن هذه الخصومة حتى بلغ الى علمها أخيرا أنها مهددة بالافراغ فكان لزاما عليها ألا تبقى مكتوفة الايدي، فكانت بذلك صفتها ومصطلحتها ثابتتين في هذه الدعوى ويبقى ما أثاره المطلوب فيها مردود من أساسه ، كما يقر المتعرض ضده أن العارضة أبرمت عقد كرائها مع السيد حسني (ش.) كمالك لذلك المحل بعد استصدار هذا الاخير حكما كان مشمول بالانفاذ المعجل وأن ذلك إن دل فإنما يدل على شرعية سندهما وشرعية تصرفهما هذا من جهة ومن أخرى كيف نلزم العارضة بضرورة العلم بوجود منازعة قضائية بين المكري وشخص آخر وأن هذا هو المنطق القانوني السليم طالما أننا لسنا بصدد تصرف ناقل لحقوق عينية مسجلة برسم عقاري يفترض في المتعاقد سبقية الاطلاع عليه قبل الاقدام على توقيع عقده، إذ يسهل عليه معرفة ما إذا كان العقار موضوع تقييد احتياطي حجز عقاري التي بوجودها يجرى المتعاقد من مكنة التمسك بحسن نيته، بل وينقلب إلى متعاقد سيء النية يعامله القضاء بنقيض قصده وفي هذا المنحنى يذهب إتجاه الى أنه " لا يمكن الاعتداد بمجرد العلم البسيط للحكم بسوء النية، بل لابد من أن يكون هذا العلم مصحوبا بالتواطؤ بين المتعاقدين بقصد الإضرار بحقوق الغير أشار إلى ذلك الأستاذ عبد القادر (ب.) في حدود الحماية القانونية والقضائية للتقييدات بحسن نية " والمشورة بدفاتر محكمة النقض عدد 26 " الندوة الوطنية في موضوع الأمن العقاري ص 560 " وأن القول بأن القرار المتعرض عليه شمل في منطوقه حتى العارضة هو قول يتعارض والقاعدة القانونية التي بأن "للأحكام أثر نسبي" وأن العلاقة الكرائية الرابطة بين الطاعنة والمكري المطلوب حضوره على عكس ما منعتة الجهة المتعرض ضدها استندت وكما أوضحنا سلفا إلى سند شرعي والحكم القاضي بالإفراغ المشمول بالانفاذ المعجل وليس إلى سند باطل كوثيقة مزورة مثلا أم غياب أحد أركان العقد حتى يمكن الارتكاز إلى قاعدة "ما" بني على باطل فهو باطل" وأن الدفع بأنه لا يمكن حرمان المتعرض ضده من أصله التجاري هو دفع فيه نظر إذا ما علمنا أن "وجود الأصل التجاري رهين بتوفره على عناصر مادية ومعنوية وفقدان عنصر الزبناء الجوهري يعني الأصل التجاري عمليا وإن لم (س.) في يطلب شطبه من السجل التجاري " المحكمة الابتدائية بالرباط بتاريخ 1967/1/5 أشار إليه أستاذنا أحمد (شك.) مؤلفة "الوسيط في الأصل التجاري الجزء الأول الصفحة 264 ، ملتصقا حول الاختصاص النوعي أساسا التصريح بعدم إختصاص محكمة الرئيس نوعيا واحتياطا موضوعا بإبطال القرار المتعرض عليه والحكم برفض طلب إرجاع الحالة إلى ما كنت عليه وتحميل الصائر على من يجب.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 23/11/2022 تخلف عنها الأستاذ عبد السلام (ص.) رغم الإمهال فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 30/11/2022.

محكمة الاستئناف

حيث يهدف الطلب الى الحكم وفق ما فصل صدر المقال اعلاه.

حيث استندت الطاعنة في تعرضها على أنها أبرمت عقد الكراء بتاريخ 18/10/2019 وحازت العين المؤجرة حيازة فعلية قانونية وباشرت نشاطها التجاري فيها وانه بمرور سنتين يكون قد تأسس لها اصل تجاري وان ارجاع الحالة الى ما كانت عليه فيه مساس باستقرار المعاملات وضرب لمبدأ التعاقد بحسن نية وحماية حقوق ومصالح الأعيان.

وحيث ثبت بالإطلاع على وثائق الملف و مستنداته انه بتاريخ 4/12/2019 صدر قرار استئنافي عدد 5915 في الملف 4968/8206/2019 قضى بالغاء الحكم الإبتدائي القاضي بالإفراغ والحكم من جديد برفض الطلب وان عقد الكراء المحتج به من قبل المتعرضة الحالية ابرم ابان وجود نزاع قضائي بين مالك الرقبة والمكتري المتعرض عليه لم يتم الحسم فيه الا بصدور القرار الإستئنافي المشار اليه اعلاه والذي يبقى الأثر القانوني المترتب عنه هو عودة الأطراف الى الحالة التي كانوا عليها قبل الغائه وبالتالي استمرارية العلاقة الكرائية بين المتعرض ضده و المطلوب حضوره وان ما تمسكت به المتعرضة من وجود علاقة كرائية جديدة تجمع بينها و بين المطلوب حضوره لا تأثير له على المراكز القانونية لأطراف العلاقة الكرائية السابقة استنادا للقرار الإستئنافي المشار اليه اعلاه والقاضي برفض طلب الإفراغ .

حيث أنه يتعين تبعا لذلك التصريح برفض الطلب لعدم ارتكازه على اساس قانوني سليم.

وحيث يتعين تحميل الطاعنة الصائر والحكم بتغريمها مبلغ الضمانة المودع لفائدة الخزينة العامة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي ثبت علنيا انتهايا وغيايبا في حق المطلوب بحضوره.

في الشكل : قبول الطلب

في الموضوع : برفضه مع تحميل رافعته الصائر مع تغريمها مبلغ الضمانة المودع لفائدة الخزينة العامة