L’annulation en appel d’un jugement d’expulsion exécuté provisoirement emporte la restitution des lieux au locataire initial, nonobstant le bail conclu avec un tiers avant que la décision ne soit devenue définitive (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64944	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5351
Date de décision 20221130	**N° de dossier** 2022/8232/2968	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Difficultés d'exécution, Procédure Civile	**Mots clés** Tiers acquéreur, Tierce opposition, Restitution en l'état, Rejet du recours, Opposabilité du nouveau bail, Exécution provisoire, Droits du locataire initial, Difficulté d'exécution, Bail commercial, Annulation d'un jugement d'expulsion
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Saisie d'une tierce opposition formée par un nouveau preneur contre un arrêt ordonnant son expulsion au profit du preneur originel, la cour d'appel de commerce se prononce sur les effets de l'infirmation d'un jugement d'expulsion à l'égard des tiers. Le tiers opposant, ayant conclu un bail avec le propriétaire après l'exécution d'un jugement d'expulsion de première instance, invoquait la protection de sa bonne foi et la stabilité des transactions. Pour écarter ce moyen, la cour relève que le bail avait été consenti au tiers alors que la procédure d'expulsion du preneur initial était encore pendante en appel et n'avait pas fait l'objet d'une décision définitive. La cour rappelle que l'infirmation du jugement d'expulsion a pour effet légal de rétablir les parties dans leur état antérieur et de restaurer la continuité de la relation locative originelle. Par conséquent, le nouveau bail consenti au tiers opposant, bien que conclu sur la base d'une décision alors exécutoire, ne saurait avoir d'effet sur les centres juridiques des parties au contrat initial. La tierce opposition est donc rejetée et l'arrêt entrepris maintenu.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على مقال الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به السيد ميمون (ف.) بواسطة دفاعه بتاريخ 06/06/2022 يطعن 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 الشكل المتطلب قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن السيد كرهيش (ح.) تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 24/02/2021يعرض فيه أن المستانف سبق له أن استصدر الحكم رقم 2400 الصادر في الملف عدد 1117-8207-19 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 انابة قضائية إلى ابتدائية سيدي سليمان سجلت تحت عدد 1810-6204-19 وأنه استأنف الحكم المذكور إذ قضى الحكم الاستئنافي الصادر في الملف 4968-8206-2019 بإلغاء لحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ والحكم برفض الطلب ملتمسا الأمر بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه و افراغ المستانف هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري رقم 39 الواقع بالطابق السفلي فيسارية نزار 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 المستانف بجلسة 15/03/2021 و التي يعرض فيها انه فوت المحل موضوع النزاع الى السيدة ذهاب (م.) عن طريق الكراء، مما يكون معه طلب ارجاع الحالة إلى ما كانت عليه غير ذي محل ملتمسا رفض الطلب.وعزز مذكرته بنسخ من الوثائق التالية : عقد كراء

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

لهذه الأسباب

يلتمس الحكم برفض الطلب.

وعزز مذكرته بنسخ من الوثائق التالية : عقد كراء بتاريخ 15/10/2019 بين المستانف وميمون (ف.) و عقد كراء بتاريخ 15-10-2019 بين المستانف و دهاب (م.).

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من قبل نائب المستانف 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 المستانف مع دهاب (م.) يتعلق بمحل يحمل الرقم 42 و 43؛

من اجله يلتمس : 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 نزار 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 السيد ميمون (ف.) أنه بلغ الى علمه أن المطلوب عازم على تنفيذ مقتضيات هذا الامر الاستعجالي مما يكرس حقه في ممارسة مسطرة التعرض هذه حماية لحقوقه ومصالحه وأن الطاعن يؤسس طعنه هذا على عقد الكراء المؤرخ والمصادق عليه بتاريخ 18/10/2019 وبموجب ذلك حاز العارض العين المؤجرة حيازة فعلية وقانونية وباشر نشاطه التجاري فيه وطالما أن عقد الكراء كان مكتوبا فانه بمرور سنتين يكون قد تأسس له 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 BISو 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 فإرجاع الحالة المأمور بها يستدعي عمليا إعادة هدم المحلين معا وتحويلهما الى محل واحد وإعطائه رقم 39 من جديد وأن القاعدة تقضي بوجوب درء الضرر الأكبر بالضرر الأصغر أو أن هذا الأخير مسقط للضرر الأكبر وهذا يؤدي بالضرورة الى وجوب سقوط أصغر هما لأكبرهما ووفي هذا السياق جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: " وحيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه استنادا الى القاعدتين الفقهيتين " لا ضرر ولا ضرار " و " أن الضرر لا يزال بضرر أشد منه" وإنما بما هو أخف منه، وأن المحكمة مصدرة 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 الفقهيتين 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 بصدده ذهبت 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 (ح.) 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 المزاد، والمحكمة لما اعتبرته كذلك، وقضت باستحقاق المطلوب العقار المدعى فيه لرسو المزاد عليه، واستبعدت دفوع الطاعن الرامية إلى تعطيل آثاره بعلة 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 المزاد، تكون قد عللت 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 ، ملتمسا قبول 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 المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 14/09/2022 جاء فيها أن الوثائق المدلى بها رفقة مقال التعرض لا تتعلق بالتعرض مما تكون صفته 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 واستند المتعرض على كونه ابرم عقد كراء مع المطلوب حضوره لكن بالرجوع الى تاريخ ابرام هذا العقد فانه كان زمن كانت دعوى الافراغ التي اقامها المطلوب حضوره شكير (ح.) ضد العارض لم يبث فيها استئنافيا بحيث انه عجل بتنفيذ الافراغ والذي استغل اقرانه بالنفاد المعجل وبعدها مباشرة ابرم عقد الكراء مع المتعرضة وبالتالي فالمتعرض كانت على علم او كان عليه ان يعلم من المطلوب حضوره بكون دعوى الافراغ التي بني عليها عقد الكراء لازالت لم تحز النهائية وانه بذلك يكون عقد كرائه مرهون بمأل الدعوى استئنافيا وبالتالي تتحمل مسؤوليته في ابرام هذا العقد الكرائي وأن القرار الاستئنافي موضوع التعرض قضى بارجاع الحالة الى ما كانت عليه ضد المطلوب حضوره هو او من يقوم مقامه او باذنه وبالتالي فمنطوق القرار شامل حتى طالب التعرض بصفته 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 شكير (ح.) 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 وأثار المتعرض 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 بارجاع الحالة الى ما كانت عليه ضد المستأنف عليه او من يقوم مقامه او باذنه وأثار المتعرض انه 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 اثارة مسألة ارجاع الحالة ستكون بهذم المحلين وارجاعهما الى محل واحد لا يعني المتعرض بحيث ان هذه المسألة تخص المطلوب حضوره شكير (ح.) 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 ارجاع 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 ، ملتمسا الحكم بعدم قبول التعرض شكلا وموضوعا برده واقرار القرار المتعرض عليه.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف الطالب 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 إعتباره 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 بالجوهر، 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 أكراها 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 للبث في طلب إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه لأن إرجاع الحالة يقتضي ابطال الكراء المبرم بين المالك والمكتري الجديد، وهو ما يعتبر مسا النزاع 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 فى الشكل فإنه على النقيض مما دفع به المتعرض عليه، فصفة العارضة ثابتة من خلال عقد الكراء الذي يربطها بالسيد شكير (ح.) 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 ومصلحتها ثابتتين في هذه الدعوى ويبقى ما أثاره المطلوب فيها مردود من أساسه ، كما يقر المتعرض ضده أن العارضة أبرمت عقد كرائها مع السيد شكير (ح.) كمالك لذلك المحل بعد استصدار هذا الاخير حكما كان مشمولا بالنفاذ 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 القانون 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 إحتياطي حجز عقاري التي بوجودها يجرد 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 بوحامد (ع.) 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 منعته الجهة المتعرض ضدها استندت وكما أوضحنا سلفا إلى سند شرعي والحكم القاضي بالإفراغ المشمول بالنفاذ 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 يطلب شطبه من السجل التجاري " المحكمة الابتدائية بالرباط بتاريخ 1967/1/5 أشار إليه أستاذنا أحمد (ش.) في مؤلفة "الوسيط في الأصل التجاري الجزء الأول الصفحة 264 ، ملتمسا حول الاختصاص النوعي أساسا التصريح بعدم إختصاص محكمة الرئيس نوعيا واحتياطا موضوعا إبطال 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 (ل.) رغم الإعلام والإمهال فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 30/11/2022

محكمة الاستئناف

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

حيث استند الطاعن في تعرضه على انه ابرم عقد الكراء بتاريخ 18/10/2019 وحاز العين المؤجرة حيازة فعلية قانونية وباشر نشاطه التجاري فيها وانه بمرور سنتين يكون قد تأسس له اصل تجاري وان ارجاع الحالة الى ما كانت عليه فيه مساس باستقرار المعاملات وضرب لمبدأ التعاقد بحسن نية وحماية حقوق ومصالح الأغيار.

وحيث ثبت بالإطلاع على وثائق الملف وخاصة القرار الإستئنافي موضوع التعرض 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 المتعرض الحالي ابرم ابان وجود نزاع قضائي بين مالك الرقبة والمكتري المتعرض عليه لم يتم الحسم فيه الا بصدور القرار الإستئنافي المشار اليه اعلاه وبالتالي فإن الأثر القانوني المترتب عن ذلك هو عودة الأطراف الى الحالة التي كانوا عليها من قبل وأهمها استمرارية العلاقة الكرائية بين المتعرض ضده والمطلوب حضوره وان ما تمسك به المتعرض من وجود علاقة كرائية جديدة تجمع بينه وبين المطلوب حضوره لا تأثير له على المراكز القانونية لأطراف العلاقة الكرائية السابقة استنادا للقرار الإستئنافي المشار اليه اعلاه والقاضي برفض طلب الإفراغ.

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

وحيث يتعين تحميل الطاعن الصائر والحكم بتغريمه مبلغ الضمانة المودع لفائدة الخزينة العامة.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و غيابيا في حق المطلوب بحضوره.

في الشكل : قبول الطلب

في الموضوع : برفضه مع تحميل رافعه الصائر مع تغريمه مبلغ الضمانة المودع لفائدة الخزينة العامة