

**L'autorité de la chose jugée
attachée à un arrêt antérieur
établissant la relation locative
fait obstacle à la tierce
opposition formée par une
personne se prévalant d'un bail
consenti par un tiers (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 54861	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2104
Date de décision 20240422	N° de dossier 2023/8232/3254	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Voies de recours, Procédure Civile		Mots clés Voie de recours, Tierce opposition, Relation locative, Rejet de la demande, Qualité de bailleur, Preuve, Irrelevant de la propriété de la chose louée, Faux incident, Bail commercial, Autorité de la chose jugée	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un recours en tierce opposition contre un arrêt ayant validé un congé pour reprise personnelle et ordonné l'expulsion d'un preneur, la cour d'appel de commerce examine la portée de l'autorité de la chose jugée. Le tiers opposant soutenait être le véritable titulaire du bail et de l'origine de commerce, arguant de l'absence de lien contractuel entre les bailleurs et le preneur expulsé et de l'inopposabilité de la décision à son égard.

La cour écarte ce moyen en se fondant sur l'autorité attachée à un précédent arrêt ayant déjà statué sur une tierce opposition formée par les prétendus bailleurs du requérant. Elle rappelle que le droit d'agir en éviction découle de la seule existence d'un contrat de bail, indépendamment de la titularité du droit de propriété sur l'immeuble.

Dès lors que la relation locative entre les bailleurs initiaux et le preneur expulsé a été judiciairement et définitivement établie, la prétention du tiers opposant, qui se réclame d'un bail consenti par une partie jugée étrangère à ce rapport contractuel, est privée de tout fondement. Par voie de conséquence, la cour juge la demande de faux incident formée contre un reçu de loyer sans pertinence pour la solution du litige et décide de ne pas y statuer au fond.

Le recours en tierce opposition est donc rejeté.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم الطاعن [حمزة (أ)] بواسطة نائبه الأستاذ عمر كزم بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13/07/2023 من أجل التعرض تعرض الغير الخارج عن الخصومة علنا لقرار الاستئنافي عدد 2673 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/10/2020 في الملف عدد 2026/8206/2020 القاضي في منطوقه بتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنف.

وحيث تقدم الطاعن بجلسة 08/04/2024 بطلب رامي إلى الطعن بالزور الفرعي في وصل الكراء المستدل به من طرف المطعون ضدهم.

في الشكل :

وحيث قدم الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة و طلب الطعن بالزور الفرعي مستوفيان لكافة الشروط الشكلية المتطلبية قانونا مما يتعين معه التصريح بقبولهما.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة دفاعهم لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بمقال افتتاحي يعرض فيه أن مورثهم اكرى المدعى عليه قيد حياته المحليين التجاريين الكائنين بزئقة الجامع قصبية الأودية الرباط بسومة شهرية قدرها 80 درهم، وقد سبق لهم أن وجهوا للمدعى عليه إنذارا يشعرونه فيه برغبتهم في استرجاع المحل المذكور من أجل الاستعمال الشخصي، وتطبيقا للفصل 26 من القانون 16-49 فانهم يلتمسون الحكم بالمصادقة على الإنذار الذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 31/10/2018 والحكم تبعا بإفراغه من العين المكتراة هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبجلسة 26/02/2019 ادلت نائبة المدعين بالوثائق التالية: صورة من رسم ملكية، اسم ارائة، نسخة من الإنذار، أصل محضر تبليغ واصل توصيل كراء مصادق عليه.

وبناء على جواب المدعى عليه المدلى به بواسطة نائبه بجلسة 16/04/2019 جاء فيه أن المحليين كان يعتمرهما ابوه الهالك [الحاج محفوظ (أ)] لعدة سنوات وان سند تملكهما له هو التنازل الصادر عن اخ مورث المدعين المسمى [قاسم (ق.) بن الحاج لحسن] مقابل مبلغ مالي قدره 42000 درهم وبمقتضى هاذ التنازل اصبح اب العارض هو المالك لهما وقد تقدم الى مصلحة التسجيل وقام بتسجيلهما لفائدته بتاريخ 15/07/1982 كما تقدم الى شركة ت. التي منحتة ترخيصا من اجل بيع التبغ وهذا الترخيص لا يمنح الا للمتنازل له عن المحل وان العارض اصبح هو المالك للمحليين بحكم أن الأرض التي أقيم فوقها هي في ملكية الدولة وبذلك فالمدعين لا صفة لهم في توجيه الإنذار من اجل الافراغ ملتصا بالحكم برفض الطلب وثانيا ان رسم التملك المدلى به وعلى الرغم من صعوبة قراءته والذي درجت المحاكم على قبوله كوسيلة اثبات فانه لا يتوفر على شروطه الشكلية والموضوعية القبوله في مصاف وسائل الإثبات المنتجة في الدعوى

وان المحليين غير معينين بصفتهم وبعنوانهما، في الرسم أعلاه فضلا عن أن العارض سجل رسمهما بإدارة التسجيل بتاريخ 15/07/1982 لذلك فاعتماره للمحل غير قانوني ثالثا أن سبب الافراغ وهو الاستعمال الشخصي غير ثابت باعتبارهم يملكون عدة عقارات أخرى حسب رسم التملك مما يفيد يسرهم المادي لأجله يلتمس الحكم برفض الطلب. وارفقت المذكرة بالوثائق التالية: صور وصولات أداء ضرائب، صورة من عقد اشتراك لدى الوكالة م.م.ك. ورسم اراثة.

وبناء على تعقيب المدعين المدلى به بواسطة نائبهم بجلسة 30/04/2019 جاء فيه أن الوثائق المدلى بها من المدعى عليه مجرد صور شمسية مخالفة للفصل 440 ن ق ل ع ملتسمين استبعادها واحتياطيا فالمدعى عليه لم يدل بسند التنازل الذي يستند عليه للقول بملكيتها للمحلين وان الوصولات المدلى بها تتعلق بأداء الرسوم على الدخل الخاضع لها الملزمون بالضريبة خلال الفترة الممتدة من 1980 دجنبر 1983، كما أن الوصل الصادر عن شركة ت. تحمل فقط اسمه ورقم 112 دون أن تكون لها علاقة بالمحلين موضوع الدعوى وكذا صورة لوثيقة اشتراك لتوزيع الكهرباء تتضمن اسمه والعنوان التالي زنقة الجامع الأوداية متجر الرباط ولا تعتبر سنداً قانونياً للقول بملكية المحللين او تفيد أي تنازل من أي نوع من مالكةا الذي هو مورث العارضين والعارضون هم المالكون الوحيدون للمحلين موضوع النزاع وهو الأمر الثابت من خلال رسم التملك مما يتعين رد الدفع المثار بهذا الخصوص، وان القانون 49-16 لم يقرن طلب الافراغ من اجل الاستعمال الشخصي بضرورة اثبات الأسباب ولم يشترط عدم تملك طالب الافراغ أي محل اخر او عقار مؤكدين مقالهم مع استبعاد كافة الدفوع.

وبناء على تعقيب المدعى عليه مع طلب مضاد المدلى به بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 15/05/2019 والذي جاء فيه أن الوصل المدلى به من المدعين غير منتج في الدعوى لأنه من صنعهم، وان الوصولات التي أدلى بها العارض لا تتعلق بأداء الضريبة على الدخل انما بأداء رسوم التسجيل بحيث اشارت إدارة الضرائب إلى أن مبلغ 6205 درهم من اجل أداء رسوم للمحلين 1-6 الكائنين بجامع الأوداية والمسجلين بمقتضى عقد مؤرخ في 28/10/1980 و 12/01/1982 حيث هذه العبارة تدل صراحة على تملك العارض للمحلين بمقتضى العقد المدلى به لدى مصالح التسجيل والتبر وانها اشارت أيضا إلى تسجيل العقد المؤرخ في 28/10/1980 اثناء احتساب الرسوم رابعا أن اب العارض وعند تقديمه لتسجيل عقد بيع المحللين لدى ادارة الضرائب فقد تم الاحتفاظ بالأصل والنظير بمكتب التسجيل طبقا للمادة 136 من نفس المدونة وانه تقدم من اجل طلب الحصول على نسخة من العقد الموضوع رهن إشارة مكتب التسجيل الا انه لم يلق اية استجابة مما جعله يتقدم بمقال من أجل الحصول على امر لإلزام الإدارة المعنية من اجل تسليمه العارض أصل العقد او نظير ملتسما الحكم أساسا الحكم برفض الطلب الأصلي وفي المقال المضاد الحكم له بتعويض مسبق قدره 3000 درهم والأمر تمهيدا بإجراء خبرة من اجل تقدير عناصر ومبلغ التعويض الواجبين للمحلين 1 و 6 الكائنين بزقة الجامع قسبة الأوداية الرباط وحفظ حقه في الادلاء بمستنتاجاته.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 04/06/2019 والقاضي بإجراء خبرة حسابية عهدت بها للخبير محمد الطواهري.

وبناء على تقرير الخبرة المدلى به بكتابة ضبط المحكمة بتاريخ 28/10/2019 خلص فيه الخبير الى ان قيمة الأصليين التجاريين محددة في مبلغ 80880 درهم والتعويض عن ضياع المحليين التجاريين بقيمة 23200 درهم ليكون مجموع التعويض هو 104080 درهم.

وبناء على مستنتاجات المدعين المدلى بها بواسطة نائبتهما بجلسة 12/11/2019 يلتمسون فيه المصادقة على تقرير الخبرة ومن تم الحكم وفق مقالهم وذلك بإفراغ المدعى عليه مقابل التعويض المحدد من قبل الخبير.

وبناء على مستنتاجات المدعى عليه المدلى بها بواسطة نائبته بجلسة 26/11/2019 يؤكد فيها سابق دفعاته ملتسما القول أساسا بان الخبرة المنجزة غير دقيقة وغير موضوعية وان التعويض المقترح جد هزيل مع اجراء خبرة جديدة واحتياطيا المصادقة على تقرير الخبرة والحكم له بالتعويض المقترح من قبل الخبير وتحميل المدعين الصائر.

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن مؤسسا استئنافه على مايلي: خرق مقتضيات المادة 50 من قانون المسطرة المدنية وانعدام التعليل، ذلك ان كل حكم يجب أن يكون معللا من الناحيتين القانونية والواقعية، وان نقصان

التعليق يوازي انعدامه. وقد تقدم المستأنف عليه بمقال من أجل المصادقة على الإنذار بالإفراغ الذي توصل به العارض بتاريخ 31/10/2018 ، وان هذين المحليين اللذين يحملان الرقم 1 و 6 كان يعتمرهما اب العارض المرحوم [والحاج المحفوظ (أ.)] لعدة سنوات، وان تملكهما هو التنازل الصادر عن أحد ورثة المستأنف عليهم المسمى السيد [فوز علي بن (م.)] مقابل مبلغ مالي قدره 42.000 درهم ، وبمقتضى هذا التنازل أصبح العارض هو المالك لهما والذين آل إليه بعد الوفاة. وأنه تقدم الى مصلحة التسجيل وقام بتسجيلها لفائدته بتاريخ 15/07/1982 وتقدم الى مصلحة التبغ التي منحتة ترخيصا من أجل بيع التبغ وهذا الترخيص لا يمنح الا للمتنازل إليه عن المحليين. وبخصوص قواعد الإثبات وخرق مقتضيات الفصل 399 من ق.ل.ع. انه لإثبات الدعوى من طرف المستأنف عليهم وإثبات شروط الفصل 26 من قانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المتخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي أدلى المستأنف عليهم بصورة من رسم الملكية والإرث. وبالرجوع الى رسم الملك المدلى به أمام المحكمة التجارية يتبين انه يندرج ضمن ما يسمى بالخطوط لصعوبة قراءة محتواه صعوبة بالغة ، وان المحاكم درجت على قبول وسائل الإثبات القديمة بعد إعادة نسخها بخط واضح لتسيير قراءة محتواها ، وحيث فضلا عن ذلك فإن رسم هذا التملك لا يتوفر على شروطه الشكلية والموضوعية لقبوله في مصاف وسائل الإثبات المنتجة في الدعوى، ذلك ان المنوب عنهما يملك المحليين الكائنين بقصبة الاودية والمرقمين ب 1 و 6 وان رسم التملك لا يشير الى المحليين بعينهما وحدودهما. وان رسم التملك لا يشير الى مصدر وسند مدخل لملك المستأنف عليهم والذي يعد شرطا للتزاميا وجديا في أية وثيقة تفيد الملكية والتي على أساسها تبنى الحقوق والمصالح. وان المنوب عنه يحوز المحليين لمدة أربعين سنة وان حيازته هي بمقتضى تنازل مصادق عليه. وان المحكمة لم تجب على ما أبداه المنوب عنه من طعون منصبه على الملكية من كونها تفتقر لشروط الملك يجعل حكمها مشوبا بعيب عدم التعليق . وان المحليين الكائنين بجامع الاودية أقيما فوق أراضي الدولة الملك العام ، وأنه منع تفويت الحق في الرقبة بالبيع او الشراء او المعاوضة وانما يتم شراء المفاتيح قصد الاستغلال، وهو الأمر الذي أقدم عليه والد العارض بتاريخ 28/10/1980 الذي اشترى مفتاح الدكانين من المالك بهما السيد [فوز بن محمد بن (أ.)] مبلغ مالي قدره 42.000 درهم حين صار هو الحائز والمتصرف فيما اشتراه. وان بيع المحلات الكائنة بجامع الاودية وتحديدا المحلات القديمة التي ترجع الى سنوات الثمانينات هي ملك للدولة، وان ادعاء المستأنف عليهم لمليكتها هو ادعاء يعوز الإثبات سيما أمام عدم توضيح رسم الملك المدلى به لسند الملكية وانتقالها اليهم كما سبق شرح ذلك انفا. وان الحكم بإفراغ المنوب عنه من محل في ملك الدولة فيه خرق مقتضيات الفصل 1 من ق.م.م. الذي يقضي بضرورة توفر الصفة في طرف الخصومة وهم المستأنف عليه الذين لا صفة لهم في المكالبة بإفراغ محلين ليس في ملكهم. وأمرت المحكمة بإجراء خبرة حسابية انتدبت اليها الخبير السيد لزه احمد. وقد حدد الخبير قيمة كراء المحل في نفس المكان ونفس مواصفات دكاني العارض في مبلغ 3.000 درهم. وانه ان كانت هذه السومة هي مناسبة باعتبار المحلات التي تقع في الأحياء الشعبية في المدن الصغيرة فإنها ليست مماثلة بالمدن الكبرى كمدينة الرباط التي تعرف ازدهارا اقتصاديا وارتفاعا في أسعار الكراء في السنوات الأخيرة. وان الخبير حدد مصاريف وتجهيز أصل تجاري في مبلغ 7.000 درهم ، وان المبلغ هو جد هزيل وتافه. لأجله يلتمس إلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة جديدة تكون أكثر دقة وموضوعية مع حفظ حقه في تقديم مستنتاجاته على ضوءها وتحميل المستأنف عليهم الصائر واحتياطيا جدا تأييد الحكم الابتدائي مع تعديله برفع التعويض المخصص للمحليين الى القدر الملائم قانونا. وأرفق مقاله بنسخة عاجية من الحكم الابتدائي مع طي التبليغ وصورة مصادق عليها من عقد الشراء.

وبناء على جواب دفاع المستأنف عليهم بجلسة 23/09/2020 ان الشخص المصدر لهذه الوثيقة المسمى [فوز علي بن محمد بن (أ.)] ليس من ورثة المنوب عنهم ولا علاقة لهم به لا من قريب ولا من بعيد. وان المنوب عنهم هم المالكين للمحليين التجاريين اللذان آل إليهم عن طريق الإرث من أبيهم مورثهم السيد [الحاج الميلودي (ق.)] والذي بدوره تملكهما الى جانب مجموعة محلات تجارية أخرى بقصبة الأودية بعد أن أجرى مخارجة سنة 1982 على مجموعة من الأملاك مع جميع اخوته المالكين وهم [محمد] و[ثوريا] و[زاهرة] و[قاسم] و[الحاجة هنية] و[الحاجة رحمة] و[الحاجة فاطمة] و[الحاج عبدالكبير] و[حاددة] و[المصطفى] و[بوعزة] و[عبدالنبي]، وبالتالي يبقى العقد المدلى به من لدن المستأنف ليست له أية حجية في مواجهة المنوب عنهم لكونه صادر عن أجنبي عنهم ولا علاقة له بالورثة بخلاف زعمه والذي لم يكن محل طعن من لدن المستأنف، هذه العلاقة الكرائية التي أفرها بها المستأنف نفسه في مساطر سابقة كما هو الحال في الحكم التجاري رقم 1418 الصادر بتاريخ 29/04/2008 الذي قضى بإفراغه وهو الحكم الذي تم إلغائه من لدن محكمة الاستئناف

التجارية بموجب قرارها عدد 3807 الصادر في 25/06/2009 بعلته عدم سلوك الإجراءات القانونية المتعلقة بالتبليغ، وانه لئن كانت للأحكام نسبيته فإن الأحكام تبقى لها حجيتها في ما أثبتته من وقائع الأمر الذي تكون معه العلاقة الكرائية ثابتة بإقرار المستأنف نفسه، و يلتزمون رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به وتحميل المستأنف صائر استئنافه. وأرفقوا مذكرتهم بنسخة طبق الأصل من مخارجه التملك - صورة الحكم الابتدائي عدد 1418 وصورة القرار الاستئنافي التجاري عدد 3807.

و بتاريخ 25/10/2020 أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرار تحت عدد 2673 موضوع الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة.

أسباب الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة

و جاء في أسباب الطعن انعدام صفة المحكوم ضده في القرار المطعون فإن العارض يملك الأصل التجاري الحامل المحل رقم 1 زاوية زنقة زيرارة و زنقة الجامع الأوداية الرباط والمحل رقم 6 زنقة الجامع الأوداية الرباط بمقتضى عقد كراء ووصلات كرائية تعود الى ازيد من 10 سنوات وأن المحل في ملك ورثة [المحفوظ (أ)] بصفتهم مالكي زينة المحل وان ملكية الرقبة تعود الدولة المغربية الملك الخاص والذي كان يسير المحل رقم 1 فقط السيد [مبارك (أ)] بصفته من بين الورثة كما أن عقد التسيير تم فسخه باتفاق الطرفين وأن السيد [مبارك (أ)] بهذه الصفة يتواجد بالمحل رقم 1 وانه المحلين مستقلين وبينهما محل يحمل رقم 4 واثار السيد [مبارك (أ)] في جميع اطوار المسطرة انعدام صفة الطرفين في الدعوى و عدم توفر المدعين على أي وسيلة لاثبات صفتهم كمالكين او كمكرين للعقار كما انه تقدم بشكايه وبخصوص صورة من الوصل الوحيد المدلى بها في الملف والمنجز من طرف المطلوب ضدهم وان رسم الملك المدلى به من طرف المطلوب ضدهم غير مقروء و غير واضح وكان على المدعين اعاده تحريره من طرف النساخين و أن ما أثير في المقال الاستئنافي وبالخصوص كون ان المحلين المنازاع بشأنها تدخل ضمن أملاك الدولة تستلزم بالضرورة استدعاء النيابة العامة وإدخالها كطرف في الدعوى وان المحل في ملك ورثة [المحفوظ (أ)] بصفتهم مالكي زينة المحل وان ملكية الرقبة تعود الدولة المغربية الملك الخاص و الذي كان يسير المحل رقم 1 فقط السيد [مبارك (أ)] بصفته من بين الورثة كما ان عقد التسيير تم فسخه باتفاق الطرفين وأن السيد [مبارك (أ)] بهذه الصفة يتواجد بالمحل رقم 1 وانه المحلين مستقلين و بينهما محل يحمل رقم 4 وأن ملكية [المحفوظ (أ)] ثابتة وفق الوثائق المضمنة بالملف ولا ينازع فيها أي وارث بمقتضى إشهاد مرفق بالملف وأوضح السيد [مبارك (أ)] في جميع مراحل الدعوى أن المدعين لا صفة لهم في التقاضي بحكم أن الوثائق المدلى بها لا تربطها أي علاقة مع المحل موضوع النزاع و أنه يتواجد بالمحل منذ أزيد من 10 سنوات بصفته مكترى و مالك للأصل التجاري وحجته في ذلك الوصول الكرائية وسلفات الاستهلاك و القروض المنقلة بالمحليين توضح للمحكمة أن دعوى المطلوب ضدهم غير قائمة على أساس للاعتبارات الآتية انتفاء العلاقة الكرائية وعدم وجود أي وثيقة تؤكد ملكيتهم للمحل موضوع الكراء وعدم إدخال الدولة المغربية كمالكة الرقبة وعدم تقديم الدعوى في مواجهة العارض بصفته مالك الاصل التجار وتقديم الدعوى ضد مسير الاصل التجاري رغم علمهم ذلك التقاضي بسوء نية ومحاولة المطلوب ضده [مبارك (أ)] حيازة مبالغ التعويض دون علم ورثة [المحفوظ (أ)] وكذا العارض بصفته المكترى الحقيقي للمحليين ، ملتصا قبول مقال التعرض الغير الخارج عن الخصومة شكلا وموضوعا إلغاء القرار المتعرض ضده وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب واحتياطيا الحكم برفض الطلب واحتياطيا جدا الحكم بإجراء بحث في المكتب مع تحميل المطلوب ضده الصائر. وأرفق المقال بنسخة من الحكم المتعرض ضده.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليهم بجلسة 15/01/2024 عرض فيها أن مضمون الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة المقدم من الطالب في مواجهة القرار الاستئنافي المتعرض عليه الصادر تحت رقم 2673 بتاريخ 2020/10/28 ملف رقم 2020/8206/2026 هو انعدام صفة طرفيه المتعرض ضدهم ورثة [الحاج الميلودي (ق)] كمكرين والمطلوب حضوره [مبارك (أ)] كمكترى وأن صفتهم كمكرين للمحليين التجاريين الكائنين بزنقة الجامع قصبه الأوداية الرباط الفائدة المطلوب حضوره في الطعن [مبارك (أ)] ثابتة من خلال القرار الاستئنافي عدد 3807 بتاريخ 2009/06/25 ملف عدد 15/08/4117 وان صفة المطلوب حضوره كمكترى ثابتة من خلال القرار الاستئنافي المذكور ، وكذا الحكم الصادر بتاريخ 2010/10/14 تحت عدد 2172 في الملف عدد 2010/13/480 والذي يتمتع بالحجية في الاثبات استنادا للفصل 418 من قال ع الذي ينص على ان الاحكام الصادرة عن

المحاكم المغربية يكون حجة على الوثائق التي تقيتها حتى الم صيرورتها واجبة التنفيذ وبالتالي فإن ما استند عليه الطاعن للطعن في القرار الاستئنافي انتهى إليه من والذي استند على القرار الاستئنافي والحكم الابتدائي المشار إليهما أعلاه فيما العلاقة الكرائية بين المطلوبين والمطلوب حضوره يبقى بدون اساس وان ثبوت قيام علاقة كرائية بين المطلوبين والمطلوب حضوره يشكل الاساس في تقدمهم بدعوى الافراغ للاستعمال الشخصي ولا عبرة باثبات ملكية رقبة المحل المكترى لان الكراء الذي ينصب على احد عناصر الملكية و هو الحق في الانتفاع لا يشترط فيه قيام عناصر الملكية مجتمعة حق الانتفاع وحق التصرف وحق الاستعمال وانما يكفي قيام عقد الكراء بين المكري والمكثري حتى يتحقق للاول ممارسة دعوى الافراغ في مواجهة المكثري بغض النظر عن تملكه للرقبة من عدمه لان الاساس في ممارسة الدعوى المذكورة هو عقد الكراء و الذي انتهت المحكمة الى ثبوت قيامه بين الطرفين حسب تعديلاتها أعلاه وهو ماجاء في قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء رقم 3310 الصادر بتاريخ 2023/05/16 في الملف رقم 2022/8232/6116 المتعلق بالطعن بالتعرض الغير الخارج عن الخصومة الذي باشره ورثة [المحفوظ (أ). بن الطيب] ضد نفس القرار الاستئنافي المطعون فيه حاليا، والذي قضت فيه المحكمة بموجب قرارها السالف الذكر برفض الطلب وتحميل المتعرضين المذكورين الصائر وتغريمهم مبلغ 300 درهم لفائدة الخزينة العامة. (مرفق 3 قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء رقم 3310 الصادر بتاريخ 2023/05/16 في الملف رقم 2022/8232/6116 ، ملتصين الحكم برفض الطلب وتحميل المتعرض الصائر وتغريمه. وأرفقوا المذكرة بصورة القرار الاستئنافي عدد 3807 وصورة الحكم ونسخة قرار رقم 3310 ونسخة قرار رقم 6735 .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع ورثة [المحفوظ (أ).] بجلسة 15/01/2024 عرضوا فيها أنهم يملكون الأصل التجاري الحامل لرقم 1 و 6 في المحليين التجاريين الكائنين زنقة الجامع قسبة الأوداية الرباط و الذي يسيرهما السيد [مبارك (أ).] بصفته مسير و بصفته وارث ما بقية الورثة وأن السيد [مبارك (أ).] بهذه الصفة يتواجد بالمحليين 1 و 6 مستقلين كل على حدى وأن ملكية [المحفوظ (أ).] ثابتة وفق الوثائق المضمنة بالملف ولا ينازع فيها أي وارث وأوضح السيد [مبارك (أ).] في جميع مراحل الدعوى أن المدعين لا صفة لهم في التقاضي بحكم أن الوثائق المدلى بها لا تربطها أي علاقة مع المحل موضوع النزاع وأن عدم إدلاء المدعين بما يفيد الملكية او ما يفيد عقد الكراء سقط حقهم في التقاضي وأن تقديم الدعوى ضد مسير المحل رغم إثارته هذا الدفع عدة مرات و رغم إشارة العارض إلى كونه مجرد وارث ضمن جميع الورثة المالكين للأصل التجاري فبالرجوع الى عقد اقتناء العقد التجاري من مالكة و المرفق نسخته بالمقال وكذا ما يفيد اداء مستحقات الضرائب كل ذلك يؤكد صفة الورثة كمالكين و كخلف عام للهالك، ملتصين قبول مقال التعرض الغير الخارج عن الخصومة شكلا وموضوعا ارتكاز الطلب على أساس إلغاء القرار المتعرض ضده وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب واحتياطيا الحكم برفض الطلب واحتياطيا جدا الحكم بإجراء بحث في المكتب مع تحميل المطلوب ضده الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المطلوب حضوره [مبارك (أ).] بجلسة 29/01/2024 عرض فيها أنه مجرد وارث من بين ورثة المرحوم [المحفوظ (أ).] بصفته المالك للأصل التجاري ومالكي حق الزينة حيث أن صفة تواجده في المحل مجرد مسير عن باقي الورثة وليس مالك الأصل التجاري وأن الوثائق المرفقة بالطلب تؤكد أن الأصل التجاري في اسم ورثة [المحفوظ (أ).]، ملتصا الحكم بإخراجه من الدعوى لانعدام صفته كمكثري وتأكيده مقال التعرض جملة وتفصيلا وتحميل المتعرض ضدهم الصائر. وأرفق المذكرة بصورة من رسم ارائة [المحفوظ (أ).] وصورة من ارائة [خليجة (أ).] بصفتها زوجة [المحفوظ (أ).] وصورة من نظير إحصاء متروك وصورة من طلب التعرض المقدم من طرف ورثة [المحفوظ (أ).] وصورة من كتاب مرفق بالوثائق ملحق بطلب التعرض والإشهاد بفسخ عقد التسيير وإرجاع الأصل التجاري لورثة [المحفوظ (أ).] وطلب التحفيظ مقدم من طرف ورثة [حسن (ق).] وليس [الميلودي (ق).] ما يؤكد ان المسطرة غير سليمة .

وبناء على المذكرة إسناد النظر المدلى بها من دفاع المطعون ضدهم بجلسة 19/02/2024 .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من دفاع ورثة [المحفوظ (أ).] بجلسة 19/02/2024 عرض فيها عدم وجود علاقة كرائية تربط الطرفين القرار المتعرض ضده وان حق الزينة مترتبة عن المحليين موضوع نزاع بين ورثة [المحفوظ (أ).] وورثة [الحاج ميلود (ق).]، وان صورة من الوصل المصادق عليه الفريد و اليتيم المدلى به من طرف ورثة [ق(أ).] لإثبات الصفة و العلاقة الكرائية هو من صنعهم و هو موضوع الطعن بالزور لكل ذلك فان إفراغ المحليين وتمكين الغير المستحق بالمبالغ المالية من شأنه خلق نزاع جديد يصعب تداركه

و خاصة ان الملف معروض امام محكمة النقض و منازع فيه حسب المسطر أعلاه. و أرفقوا المذكرة بصورة من اراءة [المحفوظ (أ.1)] وصورة من اراءة [خليجة (أ.1)] وصورة من الإحصاء يثبت ملكية المحليين وتواجد [المحفوظ (أ.1)] أكثر من 50 سنة بصفته مالك الزينة وصورة من طلب التعرض على مطلب التحفيظ وصورة من كتاب مرفق بالوثائق ملحق بطلب التعرض.

وبناء على المذكرة بالطعن بالزور الفرعي المدلى بها من نائب الطاعن بجلسة 04/03/2024 عرض فيها أن ورثة [(ق.0)] لا يملكون أي حق عيني او شخصي في العقار موضوع النزاع وأن النزاع قائم بين ورثة [(ق.0)] وورثة أمام قاضي التحفيظ بدائرة محكمة الرباط وأن ورثة [(ق.0)] لا يتوفرون على أي حجة لاتبات عقد كراء أو علاقة كرائية مع [مبارك (أ.1)] باستثناء صورة من الوصل المدلى به و المطعون فيه بالزور سواء امام محكمة النقض كما ان العارض بصفته صاحب الصفة والمصلحة يتقدم بدوره بالطعن بالزور في العلاقة الكرائية المزعومة من الطرف المطلوب ضده، ملتصقا بقبول الطلب شكلا وإحالة الملتمس على النيابة العامة للإدلاء بمقترحاتها بشأن ذلك والقول تبعا لذلك تسجيل اجراء مسطرة الزور الفرعي بخصوص الوصل المدلى به من طرف ورثة [الحاج الميلودي (ق.0)] واجراء مسطرة الزور الفرعي بشأن ذلك انذارهم ان كانوا متشبهتين بهذه الوثيقة واجراء مسطرة الزور وتحميل المطلوب ضدهم الصائر. و أرفقوا المذكرة بنسخة مصادق عليها من الانن بالطعن بالزور.

وبناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من دفاع المستأنف عليهم بجلسة 18/03/2024 عرض فيها أن الطاعن [حمزة (أ.1)] تقدم بمذكرة الطعن بالزور الفرعي في وصل الكراء المصادق على توقيعه فيه أمام السلطات المختصة الذي اعتمده والده [مبارك (أ.1)] المطلوب حضوره بصفته المكثري الوحيد للمحليين موضوع النزاع عند استصداره المجموعة من الأحكام ومنها الحكم رقم 2172 المؤيد استئنافيا ضد مسير المحليين الذي كان قد تعاقد معه لتسييرهما بموجب عقد تسيير وأن الدفع بالزور في وصل الكراء يبقى دفع غير مجدي وغير منتج لوجود أحكام سابقة في الموضوع ولوجود علاقة كرائية وحيدة بخصوص المحليين بين العارضين والمطلوب حضوره المكثري هذا الأخير الذي سبق له ان استند على نفس الوصل لإفراغ المسير منهما بموجب أحكام قضائية، وهو ذات الوصل الذي لم يكن محل طعن من لدنه أي المطلوب حضوره المكثري، الأمر الذي يجعل المحكمة تستغني عن النظر في الدفع المذكور لعدم جدواه، إذ لا يتوقف الفصل في الدعوى عليه طبقا لما نص عليه الفصل 92 من قانون المسطرة المدنية خصوصا و ان المكثري المطلوب حضوره ([مبارك (أ.1)]) اقر بالعلاقة الكرائية التي تربطه بالعارضين أمام القضاء كما هو ثابت من الأحكام السابقة المدلى بها من لدن العارضين، مما يبقى معه الدفع غير مجدي وغير منتج ، بل مرتبط بسوء النية في التقاضي ومجرد وسيلة للمماطلة وعرقلة سير إجراءات الدعوى الأصلية، ملتصقين رد الدفع بالزور لعدم جديته والحكم برفض الطلب وتحميل المتعرض الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المطلوب حضوره [مبارك (أ.1)] بجلسة 08/04/2024 عرض فيها أنه بناء على الطعن بالزور الفرعي المقدم من طرف [حمزة (أ.1)] بصفته مسير المحليين التجاريين موضوع المسطرة بعد ان سلمت المفاتيح الى المالكين ورثة [المحفوظ (أ.1)] و بناء على مقال الطعن بالنقض المقدم ضد القرار الاستئنافي المطعون فيه بالتعرض الغير الخارج عن الخصومة وبناء على مسطرة الطعن بالزور الفرعي المقدم من طرف [حمزة (أ.1)] وبخصوص الوصل الوحيد المدلى به من طرف المطلوب ضدهم لإثبات الصفة فان العارض لا يسعه إلا أن يتقدم بدوره بالطعن بالزور الفرعي أمام المحكمة مع ملتصق إنذار المطلوب ضدهم للقيام بالإجراءات اللازمة لذلك وذلك بالإدلاء بأصل الوصل موضوع مسطرة الطعن بالزور، ملتصقا أساسا بالحكم بإيقاف البت لوجود مسطرة الطعن بالزور الفرعي أمام محكمة النقض إلى حين البت في الملف أمام المحكمة الأعلى درجة واحتياطيا إنذار المطعون ضدهم ورثة [الحاج الميلودي (ق.0)] احترام الزور الفرعي وذلك التعبير عن رغبتهم بالتمسك بالوصل الفريد والإدلاء بنسخة منه واحتياطيا جدا بالحكم بقبول التعرض شكلا وإلغاء القرار المتعرض ضده والحكم بعدم القبول وتحميل المتعرض ضدهم الصائر. وأرفقوا ب: صورة من الوصل وحفظ حقنا للإدلاء بمال مسطرة النقض وكذا الزور الفرعي المقدم أمامها.

و بناء على ملتصق النيابة العامة المدلى به بجلسة 02/10/2023 و الرامي إلى رفض طلب تعرض الغير الخارج عن الخصومة مع تغريم المتعرض مبلغ الضمانة المودعة بصندوق المحكمة.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها الجلسة المنعقدة بتاريخ 08/04/2024 حضرت الأستاذة الرامي و تسلمت نسخة من

مذكرتي تعقيب الأستاذ الشرغاوي و الأستاذ ابنو الشيخ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسته 22/04/2024.

محكمة الاستئناف

حيث أسس الطاعن طعنه بتعرض الغير الخارج عن الخصومة في مواجهة القرار الاستئنافي المتعرض عليه الصادر تحت رقم 2673 بتاريخ 28/10/2020 في الملف رقم 2026/8206/2020 على كون المحلين المحكوم بإفراغهما يعتبر هو المالك للأصليين التجاريين للمحلين رقم 1 و رقم 6 الكائنين بزقة جامع الاودية الرباط و أنه يكتريهما بمقتضى عقد كراء و وصولات كراء من ورثة [المحفوظ (أ)] بصفتهم مالكي زينة المحل و أن ملكية الرقبة تعود للدولة المغربية و أن المحكوم بإفراغه [مبارك (أ)] يتواجد بصفته من الورثة و ان عقد التسيير تم فسخه.

لكن حيث إن ما أثاره الطاعن و كذا المطلوب حضورهما [مبارك (أ)] و ورثة [المحفوظ (أ)] بشأن ملكية العقار و وجود علاقة كرائية مع ورثة [المحفوظ (أ)] بصفتهم المالكين للعقار، هي دافع سبق لهذه المحكمة أن ناقشتها بمقتضى القرار الاستئنافي رقم 3310 الصادر بتاريخ 16/05/2023 الصادر إثر الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة الذي سبق أن تقدم به ورثة [المحفوظ (أ)] في مواجهة نفس القرار موضوع الطعن الحالي، إذ أقرت المحكمة بموجب هذا القرار ثبوت العلاقة الكرائية بين المطعون ضدهم ورثة [(ق.أ)] و بين المطلوب حضوره [مبارك (أ)] مؤكدة أنه "لا عبرة بإثبات ملكية رقبة المحل المكتري لأن الكراء الذي ينصب على أحد عناصر الملكية و هو الحق في الانتفاع لا يشترط فيه قيام عناصر الملكية مجتمعة: حق الانتفاع و حق التصرف و حق الاستعمال و إنما يكفي قيام عقد الكراء بين المكري و المكتري حتى يتحقق للأول ممارسة دعوى الإفراغ في مواجهة المكتري بغض النظر عن تملكه للرقبة من عدمه لأن الأساس في ممارسة الدعوى المذكورة هو عقد الكراء و الذي انتهت المحكمة إلى ثبوت قيامه بين الطرفين.."، و أن بذلك يتضح ان المحكمة حسمت بمقتضى القرار المذكور في العلاقة الكرائية الرابطة بين ورثة [(ق.أ)] و [مبارك (أ)] و التي يعتبر ورثة [المحفوظ (أ)] أجنب عنها و بالتالي يبقى ما تمسك به الطاعن من كونه يكتري المحلين من هؤلاء هو ادعاء غير ذي أثر مادام أن المحكمة ثبت لها انتفاء صفة المكريين عنهم، و انه استنادا لمقتضيات الفصولين 418 و 419 من قانون الالتزامات و العقود التي تجعل من الأحكام الصادرة عن المحاكم المغربية هي وثائق رسمية لها حجة قاطعة حتى على الغير فإن ادعاء الطاعن الكراء من المطلوب حضورهم ورثة [المحفوظ (أ)] هو نقطة قانونية سبق البت فيها بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 3310 و الذي تمت حجيته إلى الطاعن استنادا لمقتضيات الفصل 410، الشيء الذي تبقى معه الوصولات المستدل بها من طرفه غير ذات أثر في مواجهة المطعون ضدهم.

وحيث إنه من جهة ثانية فإن العلاقة الكرائية بين المطعون ضدهم و المطلوب حضوره [مبارك (أ)] ثابتة من خلال القرار الاستئنافي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 25/06/2009 تحت رقم 3807/2009 و الذي يتضح من خلال استقراء سواء حيثياته أو منطوقه أن المطعون ضدهم وجهوا إنذارا بالإفراغ في مواجهة المكتري [مبارك (أ)] الذي مارس دعوى الصلح و دعوى المنازعة في الإنذار في إطار مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 و لم ينازع هذا الأخير في صفته كمكتري و إنما على العكس من ذلك تمسك بهذه الصفة و مارس الدعاوى المذكورة استنادا لتلك الصفة.

وحيث إنه اعتبارا لما ذكر و بالنظر لكون الوصل المطعون فيه بالزور الفرعي غير ذي أثر للبت في الدعوى و استنادا لمقتضيات الفصل 91 من قانون المسطرة المدنية فإن المحكمة قررت صرف النظر عن الطعن بالزور الفرعي.

و حيث إن أسباب الطعن بالتعرض تكون غير مرتكزة على أساس مما يستوجب الحكم برفض الطلب و إبقاء الصائر على الطاعن و مصادرة مبلغ الغرامة لفائدة الخزينة العامة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل :يقبول الطلب و طلب الطعن بالزور الفرعي.

في الموضوع : برفض الطلب و مصادرة مبلغ الغرامة لفائدة الخزينة العامة.