Le titulaire d’un bail postérieur ne peut, par la voie de la tierce opposition, remettre en cause les droits d’un premier locataire sur le même local, consacrés par une décision de justice (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63663	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5004
Date de décision 20230919	**N° de dossier** 2023/8232/1694	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Voies de recours, Procédure Civile		**Mots clés** Voie de recours, Tierce opposition, Rejet du recours, Protection des droits acquis, Opposabilité de la décision de justice, Droits du premier locataire, Baux successifs sur un même local, Bail commercial, Antériorité du contrat de bail	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'une tierce opposition formée par les héritiers d'un second preneur, la cour d'appel de commerce tranche un conflit entre deux baux commerciaux successifs consentis par le même bailleur sur un même local. Les tiers opposants contestaient un arrêt antérieur ayant reconnu les droits du premier locataire, en invoquant le bail postérieur conclu par leur auteur. La cour écarte ce moyen en application du principe de l'antériorité, retenant que le premier bail, n'ayant jamais été résilié, continue de produire pleinement ses effets juridiques. Elle juge que le second contrat, conclu à une date ultérieure, ne saurait primer sur les droits valablement acquis par le premier preneur et lui est donc inopposable. La cour estime par ailleurs inopérants les autres moyens tirés d'irrégularités procédurales ou de la mauvaise foi, ceux-ci ne pouvant remettre en cause la force probante du premier acte. La demande additionnelle en dommages et intérêts pour procédure abusive est également rejetée, au motif que l'action initiale n'était pas dirigée contre les tiers opposants ou leur auteur. En conséquence, la cour rejette la tierce opposition au fond.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة محمد (م.) بواسطة محاميهم بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية وكذا مبلغ الوديعة بتاريخ 18/04/2023 يتعرضون بمقتضاه تعرض الغير الخارج عن الخصومة عن القرار الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء عدد 3653 بتاريخ 27/07/2022 في الملف عدد 1217/8206/2022 ، القاضي بتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

في الشكل :

حيث ان الثابت من القرار المتعرض عليه أن المتعرضين ورثة محمد (م.) لم يكونوا ممثلين فيه، كما انه تم إيداع المبلغ المساوي للغرامة ، مما يكون معه التعرض مستوفيا للشروط المنصوص عليها في الفصلين 303 و 304 من ق.م.م ومقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المتعرض عليه ، أنه سبق للمتعرض ضده يوسف (ت.) أن تقدم بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/10/2022 عرض فيه انه يكتري المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء بسومة كرائية شهرية قدرها 1000.00 درهم من المدعى عليها وذلك حسب عقد الكراء المؤرخ في 19/09/ 2012و المصحح الإمضاء بتاريخ 20/09/2012 وقد بلغ إلى علمه أن الشركة المكرية المدعى عليها، قد شرعت في تسليم وصولات أداء باسم المسير الذي تركه المدعي بالمحل لتسييره وهو السيد محماد (م.)، وذلك دون موجب حق ودون فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين فالمسير يقتصر دوره على تسيير المحل في غياب المدعى، إلى حين عودته من الديار البلجيكية، ويحتفظ العارض بمفاتيح محله حسب اتفاق شفوي بينهما ورجع المدعي من الديار البلجيكية بعد وفاة المسير السيد محماد (م.) ، ففوجئ بمحلة مغلقا بأقفال نحاسية وقد تغيرت واجهته ، حيث علقت عليه لوحات اشهارية تتعلق بـC.P - M. + W.Y. فواتير - FAWATIRوعند محاولته فتح محله لم يتمكن من ذلك و في ظل هذه الوضعية غير الطبيعية ، وجه العارض انذارا من أجل تسليم وصولات الكراء ، توصلت به الشركة في شخص ممثلها السيد محمد (غ.) بتاريخ 23/03/2021 غير أن الإنذار قوبل بجواب نائب المدعى عليها الأستاذ زيوي (ل.) بعدم التمكن من العثور على أي عقد رابط بين الطرفين وعند الإدلاء بالعقد لم يتم التوصل بأي جواب إلى غاية كتابة هذا المقال و حاول العارض بعد ذلك حل هذه المسألة بطريقة ودية مع السيد محمد (غ.) مسير الشركة المدعى عليها ، إلا أن جميع محاولاته باءت بالفشل فعمد إلى إجراء معاينة على المحل تثبت إغلاقه و تغيير واجهته بالكيفية المفصلة في محضر المعاينة ، المنجز من طرف المفوض القضائي السيد نور الدين (ب.) و المؤرخ في 2021/10/07و أن العارض قام بعرض مبالغ الكراء على المدعى عليها وأمام تجنب السيد محمد (غ.) (الممثل القانوني للمدعى عليها) للمفوض القضائي عدة مرات بدعوى تواجده خارج الدار البيضاء قام هذا الأخير بإيداع مبالغ الكراء بصندوق المحكمة بتاريخ 04/10/2021 و أن هذه الوضعية تثبت خرقا واضحا للقانون ذلك أنه لا يحق للشركة المكرية التصرف في المحل المكرى للعارض دون موافقته ودون فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين ملتمسا في الأخير الحكم بتمكين العارض من الدخول إلى محله الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء موضوع عقد الكراء المؤرخ في 19/09/2012 و تسليم المدعي وصولات الكراء المتعلقة بآخر ايداع بصندوق المحكمة و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر مدليا بصورة لعقد كراء و إنذار ومحضر التبليغ وجواب الأستاذ زيوي (ل.)(نيابة عن موكلته المدعى عليها حسب ما ضمن بهذا الجواب) وجواب دفاع الطرف المدعي ومحضر معاينة مباشرة و محضر اخباري وصورة لوصل إيداع [رقم الحساب].

وبناء على المذكرة التوضيحية المدلى بها من قبل نائب المدعي بجلسة 22/11/2021 جاء فيها ان المدعى عليها هي شركة مدنية عقارية

غير مسجلة بالسجل التجاري كما يتضح من خلال نموذج 11 ثم ان المدعي سبق أن اكدد أن المسير السيد محمد (م.) قد توفي وتعزيزا لذلك يدلي بصورة لاراثة تفيد واقعة الوفاة و أن المدعي يشغل المحل موضوع هذه الدعوى مند 19/09/2019 ، وهناك العديد من الوثائق التي تؤكد ذلك من بينها عقد الاشتراك للتزود بمادتي الماء والكهرباء مع شركة ل.، وكذلك بيانات الاستهلاك المتعلقة بنفس الشركة وكذلك تصريح المدعى عليها نفسها للمدعي للتعاقد مع شركة ل. وإعلام ضريبي للمدعي من طرف إدارة الضرائب بنفس المحل ومراسلة المدعى عليها للمدعي والتي تعترف فيها صراحة بإكرائه المحل له والسماح له بالإصلاح وكذلك رخصة مقاطعة س.ب. للمدعي بإصلاح المحل ورسالة المقاطعة المذكورة للمدعي للسماح بشغل الملك العام ووصل أداء المدعي لمكتب الملكية الصناعية بنفس عنوان المحل المكتري وكذا مستخرج المديرية العامة للضرائب والذي يبين جميع البيانات المتعلقة بالمحل المكترى، من سجل تجاري ورقم تعريف ضريبي والعنوان والتعريف الموحد والنشاط . هذا إضافة إلى نموذج "ج" المتعلق بالمدعي بمحله و يتضح من كل ما سبق أن المدعي كان ولا زال يشغل المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء وأن المدعى عليها عمدت إلى إغلاق المحل دون وجه حق كما هو ثابت من محضر المفوض القضائي السيد نور الدين (ب.) المدلى به رفقة المقال الافتتاحي للدعوى ملتمسا الحكم للعارض وفق ملتمساته بمقاله الافتتاحي مدليا بنموذج "11 "وصورة من اراثة وكذا الوثائق المشار اليها اعلاه.

وبعد استيفاء كافة الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة مؤسسة استئنافها كما يلي: انه كما سبق الإشارة فالعارضة حرمت من الدفاع عن مصالحها لعدم استدعائها بطريقة سليمة، وان المشكل المطروح يتعلق من جهة أولى بانعدام صفة كل من المستأنف عليه و كذا العارضة في الدعوى الحالية و من جهة ثانية بخرق محكمة الدرجة الأولى لمقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية و من جهة ثالثة بخرق المستأنف عليها لمقتضيات المادة 5 من ق م م التي تفرض التقاضي بحسن نية و بسط الوقائع الحقيقية للنزاع الحالي.

ـ فيما يخص انعدام صفة المسد الله عليه و كذا صفة العارضة في الدعوى موضوع الاستئناف الحالى :

حيث انه غير خاف على المحكمة الموقرة أن الصفة شرط من شروط التقاضي هي من النظام العام لا يمكن للمحكمة أن تثيرها من تلقاء نفسها .

وانه من جهة أولى ، فالمستأنف الذي يزعم كونه يكتريه من العارضة وأن صورة عقد الكراء المدلى بها من قبل المستانف عليها لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تنتج أي اثر قانوني بصريح الفصل 440 من قانون الالتزامات و العقود .و انه بذلك يبقى المستأنف عليه غير ذي صفة في الدعوى الحالية .

حيث انه من جهة ثانية ، فالمستأنف عليه وجه دواه ضد شركة س.ا.3 في حين أن اسم العارضة هو ص.ا.3 وان الاسم الحقيقي للعارضة يبقى ثابتا من خلال الرسالة التي سبق لدفاعها أن وجهها الدفاع المستأنف عليه .

وأن هذا الإخلال الشكلي لا يمكن أن تطبق بخصوصه مقتضيات المادة 47 من قانون المسطرة المدنية مادام ان العارضة قد لحقها ضرر كبير من جراء ذلك بحرمانها من الدفاع عن مصالحها المشروعة أمام محكمة الدرجة الأولى اذ تعذر استدعاؤها كما هو ثابت من خلال شهادة التسليم المنجزة من قبل المفوض القضائي رضوان (ل.) اذ ارجعت الى محكمة الدرجة الأولى بملاحظة :" انتقلت بتاريخ 2021/10/27 الى العنوان المشار اليه و بعد البحث و السؤال ص رح لنا حارس العمارة التابع لشركة c.s. فان الشركة المعنية انتقلت من العنوان المذكور مند مدة مما تعذر معه القيام بالإجراء المطلوب ."

وانه تبعا لما سلف فان محكمة الاستئناف الموقرة بدون شك ستعيد الأمور الى نصابها وذلك بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و التصريح من جديد بعد قبول طلب المستانف عليه .

2 ـ فيما يخص خرق محكمة الدرجة الأولى لمقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية :

حيث انه من جهة أولى ، فمحكمة الدرجة الأولى كانت ملزمة باستبعاد ش هادة التسليم مع إصدار أمرها بإعادة استدعاء العارضة مادام ان هذه الشهادة لم تتم الإشارة فيها من قبل المكلف بالتبليغ انه بعدما تعذر عليه العثور على العارضة ـ و هو الشيء الذي يبق مجانبا للحقيقة ـ أنه قد الصق في الحين إشعارا بذلك في موضوع ظاهر بمكان التبليغ كما تلزمه بذلك مقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية.

حيث أنه من جهة ثانية ، فمحكمة الدرجة الأولى كانت ملزمة قبل سلوكها مسطرة القيم إعادة استدعاء العارضة بالبريد المضمون مع الإشعار بالتوصل كما تنص على ذلك لزوما مقتضيات الفقرة الثالثة من الفصل 39 من ق م م. وان تشدد المشرع بلزوم إتباع مجموعة من المراحل قبل سلوك مسطرة القيم ليس من باب الترف بل آن غايته هي صيانة حقوق الأطراف من خلال الحرص على استدعائهم قصد الدفاع عن مصالحهم أمام القضاء .وان هذا المبدأ هو الذي نصت عليه مجموعة من الاجتهادات القضائية. وأنها محقة في أن تتمسك و بإلحاح و حتى لا تحرم من درجة من درجات التقاضي الغاء الحكم الابتدائي مع ارجاع الملف للمحكمة الابتدائية للبث فيه من جديد .

ـ فيما يخص خرق المستأنف عليه لمقتضيات الفصل 5 من ق.م.م التي تفرض التقاضي بحسن النية :

ان المستأنف عليه زعم بمقتضى مقاله الافتتاحي عن غير حق كونه لازال يكترى لحد الساعة من العارضة المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء.و بانه قد بلغ الى علمه بان العارضة قد شرعت في تسليم وصولات أداء باسم المسير الذي تركه بمحله لتسييره اي للسيد محماد (م.) ذلك دون موجب حق و دون فسخ عقد كراء الرابط بين الطرفين. وان المستأنف عليه بسط بمقتضى مقاله كذلك بأنه قد قام بعرض مبالغ الكراء على العارضة، وأمام تجنب الممثل القانوني لهذه الأخيرة المفوض القضائي عدة مرات ـ و هو الشيء الذي لا أساس له من الصحة ـ قام بإيداع مبالغ الكراء بصندوق المحكمة بتاريخ 2021/10/04 عن الفترة الممتدة من سبتمبر 2020 إلى شهر ماي 2021 مبلغ 8000 درهم و ذلك في محاولة يائسة منه من اجل الادعاء بكونه تربطه علاقة كرائية بالعارضة. وأن المستأنف عليه بعد عرضه لكل المعطيات السالفة الذكر التي لا أساس لها من الصحة التمس من المحكمة تمكينه من الدخول الى محله بعد وفاة المسير الذي تركه بالمحل حسب زعمه مع تسليمه وصولات الكراء إلى تاريخ إيداع المبالغ بصندوق المحكمة .

وأن مزاعم المستأنف عليه لا أساس لها من الصحة. وان الحقيقة التي تعمد المستأنف عليه إخفاءها هي كونه لم تكن تربطه أية علاقة كرائية بالعارضة عند تقديم دعواه .

وعمد المستأنف عليه بسوء نية إلى إيداع مبلغ 8000 درهم بصندوق المحكمة الفائدة العارضة حسب زعمه بدعوى أن هذا المبلغ يمثل واجبات الكراء عن المدة من شهر شتنبر 2020 الى شهر ماي 2021 ليخلق بذلك لبسا لدى محكمة الدرجة الأولى التي وقعت في الغلط باعتقادها انه تربطه علاقة كرائية بالعارضة لتحكم على هذه الأخيرة بتمكينه من وصولات الكراء عن الفترة الممتدة من شتنبر 2020 إلى ماي 2021.

وان العارضة تؤكد بكل حسن نية لمحكمة الاستئناف الموقرة بان المستأنف عليه لم تعد تربطه أية علاقة كرائية بالعارضة. و ان مجرد إيداع مبالغ مالية لفائدة العارضة بصندوق المحكمة لا يمكنه بأي حال من الأحوال أن يعتبر حجة لإثبات وجود العلاقة الكرائية . وان العارضة تحفظ حقها في الإدلاء بمجموعة من الوثائق التي تثبت الحقائق التي س بق أن أوردتها أعلاه.

لهذه الأسباب

تلتمس العارضة قبول الاستئناف الحالي وإلغاء الحكم المستأنف والبث في النازلة من جديد وذاك ، بإرجاع الملف إلى المحكمة التجارية للبث فيه من جديد . احتياطيا : ـ إلغاء الحكم المستأنف والبث في النازلة من جديد وذلك بالتصريح بعدم قبول طلب المستأنف عليه والتصريح برفض طلب المستأنف عليه لكونه لا ينبني على أسس سليمة . واحتياطيا جدا : الأمر بإجراء بحث يستدعى له اطراف الدعوى للوقوف على حقيقة المعطيات المتمسك بها من قبل العارضة وحفظ حق العارضة في الادلاء بمستنتجاتها بعد البحث.

وأدلت بنسخة من الرسالة الانذارية موجهة من قبل العارضة الى دفاع المستأنف عليه وشهادة التسليم رجعت بملاحظة أن العارضة قد انتقلت من العنوان وهو الشيء الذي يبقى مخالفا للحقيقة ونسخة طبق الأصل من الحكم مع طي التبليغ .

بناء على جواب دفاع المستأنف عليه مع استئناف فرعي بجلسة 20-4-2022 أثارت المستأنفة نقطتين : النقطة الأولى : تتعلق بالإدلاء بصورة لعقد الكراء، والادعاء بعدم الإدلاء بأية وثيقة مقبولة قانونا تفيد علاقته بالمحل الذي يكتريه من المستأنفة ، وتناست أن العارض أدلى برفقة مذكرته التوضيحية الجلسة 2021/11/22 أمام المحكمة التجارية، بجميع الوثائق التي تفيد أن المستأنف عليه يكتري المحل، منها عقد الاشتراك للتزود بالماء والكهرباء مع شركة ل.، مع بيان الاستهلاك عن المدة التي تواجد المستأنف عليه فيها بالمحل موضوع النزاع، وإعلام ضريبي باسم العارض بنفس العنوان ، بل أكثر من ذلك وما يضحد ادعاءات المستأنفة جملة وتفصيلا ، هي مراسلتها والتي تعترف فيها صراحة بإكراء المحل للعارض والسماح له بالإصلاح ، وتبعا لذلك رخصة مقاطعة س.ب. للعارض بإصلاح المحل ، هذا إضافة إلى رسالة نفس المقاطعة للعارض بشغل الملك العام ، ووصل أداء المدعي المكتب الملكية الصناعية بنفس العنوان ، ومستخرج المديرية العامة للضرائب ، كل هذه الوثائق تقوم دليلا قاطعا على أن المستأنف عليه كان يكتري المحل من المستأنفة ، لكن العلمها المسبق بضياع عقده الأصلي، ارتأت المستأنفة بمحاولة يائسة تشكيك المحكمة في الصفة .

ـ النقطة الثانية : وهي المتعلقة بحرف الصاد والسين، والتي تدعي من خلالهما المستأنفة أن اسم الشركة ص.م.ا.3 وليس س.ا.3، تم ترجع وبنفس الصفحة لتقول ص.3، في حين أن العارضة وجهت الدعوى باسم شركة س.ا.3 شركة مدنية عقارية S.S.E 3. باللغتين العربية والفرنسية وكما هي مكتوبة برأسية المراسلة التي وجهتها إلى المستأنف عليه، وقد سبق الإدلاء بها بالملف وندلي للمحكمة الموقرة بصورة منها .

ب . فيما يخص خرق محكمة الدرجة الأولى لمقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية :

ادعت المستأنفة أن الملاحظة المضمنة بشهادة التسليم رجعت بالتأكيد على أن الشركة انتقلت من العنوان، وأكدت أن ذلك يبقى مجانبا للحقيقة ، والحال أنه عين الحقيقة فالشركة مقرها مغلق ، ويتم التصريح من قبل الحوار أنها انتقلت من العنوان، والمحكمة أمرت بتعيين قيم والذي أنجز محضرا أكد فيه بالفعل أن الشركة لا تتواجد بالعنوان ، وبالتالي يبقى الدفع بنقطة تواجد الشركة بالمحل مردود على صاحبه ،ودفع من الدفوع الذي يعزز تاكيد محاولة استيلاء المستأنفة على الأصل التجاري للمستأنف عليه دون وجه حق.

ج . فيما يتعلق بالتقاضي بسوء نية خلافا لمقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية:

فإن المستأنفة بالنظر إلى الأدلة القطعية التي قدمها المستأنف عليه للمحكمة ، تبقى هي من تتقاضى بسوء نية، وتحاول الاستيلاء على الأصل التجاري للعارض، الذي يؤكد للمحكمة الموقرة ملتمسه بالرغبة الملحة في اجراء بحث للوقوف على الحقيقة ،واستدعاء السيد محمد (غ.) الحامل البطاقة التعريف الوطنية رقم : [رقم بطاقة التعريف] والموقع على جمع مراسلات شركة س.إ.3، وكذلك على عقد الكراء مع المستأنف عليه ، للإدلاء بشهادته في الموضوع بعد أدائه اليمين القانونية . أن المستأنف عليه كان يكتري المحل بالفعل ، وأن تشبت المستأنفة بالدفوع الشكلية ليس إلا محاولة يائسة للاستيلاء على الأصل التجاري للمستأنف . وأن نفي المستأنفة وجود علاقة كرائية يقوم دليلا قاطعا على رفضها تمكين المستأنف عليه من دخول محله .

*حول الاستئناف الفرعي :

لكن بالرجوع إلى المقال الاستئنافي الأصلي يتضح للمجلس الموقر بجلاء أن المستأنفة تنفي وجود العلاقة الكرائية أصلا، وهو ما يقوم دليلا قاطعا على المنع القانوني وبالتالي رفضها تمكين العارض من دخول محله، فادعاؤها دون وجه حق نفي أية علاقة كرائية، رغم قيامها قانونا وبالدليل القاطع يحمل في طياته محاولتها الاستيلاء على الأصل التجاري ومنع مالكه الشرعي من الدخول إليه .

وحيث تبعا لذلك يكون العارض محقا في طلبه تمكين العارض من الدخول إلى محله .

لهذه الأسباب

يلتمس العارض اساسا: القول والحكم برد دفوعات المستأنفة جملة وتفصيلا وبعد التصدي الحكم بتأييد الحكم المستأنف في شقه المرتبط بتسليم وصولات الكراء، المتعلقة بالمدة من شتنبر 2020 إلى أبريل 2021 . وإحتياطيا: الحكم بإجراء بحث يستدعي له السيد محمد (غ.) الحامل البطاقة التعريف الوطنية رقم : [رقم بطاقة التعريف] والموقع على جمع مراسلات شركة س.إ.3، وكذلك على عقد الكراء مع المستأنف عليه ، للإدلاء بشهادته في الموضوع بعد أدائه اليمين القانونية .

*حول الاستئناف الفرعي :

الحكم بإلغاء الحكم المستأنف فرعيا في شقه المتعلق برفض طلب تمكين العارض من دخول إلى محله ، والحكم تبعا لذلك بتمكينه من دخول محله والحكم تبعا لذلك من دخول محله الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء مع جعل الصائر على من يجب قانونا. وأدلت بصورة من المراسلة ونسخة من الحكم .

وبناء على تعقيب دفاع المستأنفة بجلسة 15-6-2022 جاء فيه ان المستأنف عليه و في محاولة يائسة منه لإثبات صفته دفع بكونه قد سبق له ان أرفق مذكرته التوضيحية المدلى بها بجلسة 2021/11/22 أمام محكمة الدرجة الأولى بمجموعة من الوثائق و معتقدا عن غير صواب أنها تثبت قيام صفته في الدعوى الحالية . وان الوثائق المتمسك بها من قبل المستأنف عليه تعتبر حجة ضده ، كما انها تزكي الدفوع الجوهرية المقدمة من قبل العارضة بمقتضى مقالها الاستئنافي . وانه يكفي المحكمة الموقرة الرجوع إلى الوثائق المحتج بها من قبل المستأنف عليه ليتأكد لها بأنها تتعلق بالمحل ذو الرقم 26. وانه يكفي المحكمة الرجوع الى المقال الافتتاحي للمستانف عليه ليتضح بانه يتعلق بالمحل التجاري الكائن بالرقم 26 مكرر .

وحيث انه في جميع الأحوال فان الوثائق المحتج بها من قبل المستانف عليه لا يمكن باي حال من الأحوال اثبات العلاقة الكرائية المزعومة من طرفه مادام آن انجاز تلك الوثائق تم بمبادرة منه و على ضوء ما ادلى به من تصريحات . وأن هذا المعطى لوحدة الكاف من اجل التصريح بانعدام صفة المستأنف عليه في الدعوى الحالية .

ـ فيما يخص صفة العارضة في الدعوى الحالية :

انه خلافا لزعم المستأنف عليه كونه قد وجه دعواه اعتمادا على المراسلة الصادرة عن العارضة التي تتضمن اسمها الحقيقي ، فانه من الثابت من هذه المراسلة بان اسم العارضة هو شركة ص.أ.3 .وانه بالرجوع الى المقال الافتتاحي للمستأنف عليه يتضح بأنه قد وجه دعواه ضد شركة س.ا.3.وأن العارضة بذلك تبقى غير ذات صفة في الدعوى الحالية مما يتعين معه الغاء الحكم الابتدائي .

ـ فيما يخص خرق مقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية :

حيث أن المستأنف عليه حاول الرد على الدفع الجوهري المقدم من قبل العارضة بخصوص خرق محكمة الدرجة الأولى لمقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية دون أن يعزز رده بأية وسيلة اثبات قانونية مقبولة.

وان العارضة و من اجل اثبات سوء نية المستانف عليه تؤكد رفعا لأي لبس بان المحل رقم 26 ـ الذي هو ليس موضوع الملف الحالي قد سبق للمستأنف عليه أن تنازل عنه لفائدة المرحوم الحاج محمد (م.) . وان العارضة اثباتا لهذه الحقيقة تدلي بثلاث شهادات موقعة و مصححة الامضاء لدى السلطات المختصة .ارفقته ثلاث اشهادات .

و حيث أن العارضة تؤكد مجددا بان لجوء المستأنف عليه بسوء نية إلى إيداع مبلغ 8000 درهم بصندوق المحكمة لفائدة العارضة حسب زعمه بدعوى أن هذا المبلغ يمثل واجبات الكراء عن المدة من شهر شتنبر 2020 الى شهر ماي 2021 ليخلق بذلك لبسا لدى محكمة الدرجة الأولى التي وقعت في الغلط باعتقادها انه تربطه علاقة كرائية بالعارضة التحكم على هذه الأخيرة بتمكينه من وصولات

الكراء عن الفترة الممتدة من شتنبر 2020 الى ماي 2021. وان الاستئناف الفرعي المقدم من قبل السيد يوسف (ت.) فيه خرق صريح لمقتضيات الفصل 42 من قانون المسطرة المدنية لعدم تضمينه لوقائع النزاع موضوع الملف الحالي.

ان العارضة تعزيزا لدفعها تذكر المحكمة الموقرة بالقرار الصادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 1985/12/04 تحت رقم 2806 المنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 39 ص 78 وما يليها و الذي جاء فيه ما يلي : " أن مجرد تقديم طلب الاستئناف الخالي من البيانات الإلزامية المنصوص عليها في الفصل 142 من قانون المسطرة المدنية المتعلقة بذكر الوقائع و أسباب الاستئناف يؤدي الى البطلان "

وان العارضة ردا على الاستئناف الفرعي المقدم من قبل السيد يوسف (ت.) فانها تتمسك مجددا بكافة دفوعها المضمنة بمقالها الاستئنافي وكذا بمذكرتها الحالية التي تجتمع حول حقيقة عدم وجود أية علاقة كرائية تربط العارضة بالمستانف عليه اصليا بخصوص المحل الكائن بالرقم 26 مكرر .وانه بذلك يبقى الاستئناف الفرعي المقدم من قبل السيد يوسف (ت.) محلا للتصريح برفضه. لهذه الاسباب تلتمس العارضة رد دفوع المستانف عليه اصليا لكونها لا تنبني على أسس سليمة وتأكيد دفوع العارضة المضمنة بمقالها الاستئنافي و كذا بمذكرتها التعقيبية الحالية.

وفيما يخص الاستئناف الفرعي : التصريح بعدم قبوله شكلا لخرقه لمقتضيات الفصل 142 من قانون المسطرة المدنية والتصريح برفض الاستئناف الفرعي موضوعا لكونه لا ينبني على أسس سليمة مع تحميل المستأنف فرعيا الصائر . واصل ثلاث اشهادات المشار اليها أعلاه.

وبناء على تأكيد دفاع المستأنف عليه بجلسة 13/7/2022 جاء فيه ان المستأنفة تقدمت أصليا بمذكرة ضمنتها دفوعات ومزاعم تفتقد للجدية والموضوعية . ويود العارض الرد عليها كالآتي :

إن ما زعمته المستأنفة بخصوص انعدام صفته في الدعوى الحالية ، يبقى عديم الأساس وغير جدير بالاعتبار لعلة أن العارض قد أدلى بجميع الوثائق المثبتة لصفته والتي تربطه بالمستأنفة أصليا والتي على اساسها صدر الحكم الابتدائي موضوع الاستئناف الحالي وكذا الأمر القاضي بإيداع مبالغ الكراء بصندوق هاته المحكمة .

ومن جهة أخرى فإن دفع المستأنفة الأصلية بخصوص رقم المحل فإنه دفع مجاني ويطرح سؤالا هل هناك محل آخر مكرى للمستأنف الفرعي يحمل الرقم 26. فجل الوثائق الرسمية بما فيها الاشعار بأداء الضريبة على المحل المكري ، والقرارات الصادرة عن الجماعة التابعة لسيدي بليوط تشير إلى رقم المحل المكتري بأنه 26 مكرر. وبذلك يبقى الدفع بهذا الخصوص غير جدير بالاعتبار ويتعين رده لثبوت صفة العارض في الادعاء ولوجود محل واحد يحمل رقم 26 مكرر وهو المكري من المستأنفة أصليا . أما فيما يخص الدفع بأن الدعوى الحالية وجهت لمن لا صفة له هو دفع مجاني ، سبق الاجابة عنه في مذكرة العارض الجوابية ، والتي أكد فيها بأنه وجه دعواه ضد الشركة س.ا.3 وباللغتين العربية والفرنسية وكما هي مكتوبة برأسية المراسلة التي وجهتها المستأنفة أصليا للعارض. الشيء الذي يتعين معه رد هذا الزعم لعدم جديته .

وفيما يخص الدفع بخرق محكمة الدرجة الأولى لمقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية . وأن العارض سبق وأن أجاب عن هذا الدفع وذلك بأنه سبق وأن حرر محضرا من طرف المفوض القضائي يشير إلى أن الشركة لا تتواجد بالعنوان كما أن هناك مجموعة من الاستدعاءات تحمل ملاحظات بهذا الشأن وتشير إلى أن الممثل القانوني يتواجد خارج مدينة الدار البيضاء . وإن توصل الممثل القانوني للمستأنفة أصليا بالحكم المستأنف لدليل قاطع على تهرب هذا الأخير من التوصل ابان سريان المسطرة في محاولة يائسة نه الغرض منها هو التهرب من وجود علاقة كرائية ثابتة بين الطرفين والاستيلاء على الأصل التجاري للعارض بدون وجه حق .

أما فيما يخص خرق المستأنفة أصليا لمقتضيات الفصل 5 من ق م م فإن العارض يؤكد ومن جديد بأن الوثائق المستدل بها تشير إلى أن رقم المحل المكرى للعارض هو 26 مكرر، أما الأشهادات المدلى بها من طرف المستأنفة فإنها لا تعكس حقيقة الأمر التي تبقى ثابتة من خلال وثائق ادارية محضة مما يتعين معه رد دفع المستأنفة أصليا بهذا الشأن لعدم ارتكازه على أساس واستبعاد تلك الاشهادات مع

الأمر بإجراء بحث للوقوف على حقيقة النزاع وللتأكد من أن المحل المكري هو المحل الحامل لرقم 26 مكرر .

ـ فيما يخص الاستئناف الفرعي :

في الشكل : حيث دفعت المستأنفة أصليا بعدم قبول الاستئناف الفرعي لعدم ذكر الوقائع . وحيث إن هذا الدفع مردود لعلة أنه طبقا للفصل 135 من ق م م فإن الاستئناف الفرعي يستمد وجوده من الاستئناف الأصلي ويعد استئنافا تابعا . وحيث أنه طبقا للمادة 135 من ق مهم فإن الشرطين الوحيدين لقبول الاستئناف الفرعي هما : 1 ـ صدوره عن المستأنف عليه لا عن غيره ولو كان طرفا في الدعوى . 2 ـ ألا يؤخر البت في الاستئناف الأصلي. وعليه فإن الاستئناف الفرعي المقدم من طرف العارض يبقى مقبول مبدئيا ولا تأثير لعدم ذكر الوقائع فيه اذ أنه ناتج عن الاستئناف الأصلي. في الموضوع : حيث إن ما دفع به العارض في استئنافه الفرعي يبقى قائما في ظل نفي المستأنف عليها فرعيا وجود علاقة كرائية للمحل رقم 26 مكرر، وهو ما يتعين معه رد مزاعم المستأنف عليها فرعيا والحكم وفق الاستئناف الفرعي للعارض .

لهذه الأسباب

يلتمس العارض من المحكمة التصريح برد مزاعم المستأنفة أصليا والحكم وفق محررات العارض السابقة والحالية . واحتياطيا: اجراء بحث في النازلة للوقوف على حقيقة الأمر . فيما يخص الاستئناف الفرعي : التصريح بقبوله شكلا لاعتباره استئنافا تابعا . وموضوعا: الحكم بتمكين العارض من الدخول إلى محله الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء وتحميل المستأنف عليها فرعيا الصائر .

أسباب التعرض

حيث أسس التعرض على أن القرار المتعرض عليه صدر في غيبة المتعرضتين ومخالف للفصل 303 من ق.م.م وبأن المتعرض ضده رغم علمه بوفاة مورث الطاعنتين لم يتقدم بطلب إدخالهما في الدعوى كما انه كان على علم بمزاولة مورثهم لتجارته بالمحل وإبرامه عقد كراء مع المكرية ، وانه غير معني بالأصل التجاري بعد إبرام عقد الكراء مع مورثهم ، مما يجعل صفته منتهية وان إيداع مبالغ مالية بصندوق المحكمة لا يمنحه الصفة للمطالبة بتمكينه من وصولات الكراء ، وبأن العقد الذي يتمسك به يحمل اسم شركة ص.ا.3 وليش شركة ص. وان كشوف الماء والكهرباء انتهت في غشت 2017 وبان الوثائق المدلى بها تخص المحل رقم 26 وليس 26 مكرر وان المعاينة التي قام بها تبقى غير قانونية لعدم استصدار أمر قضائي بشأنها ، كما ان الإشهادات التي أدلى بها تبقى غير مؤثرة والتمس التصريح بتصحيح القرار الإستئناي والحكم بان المتعرض ضده لا صفة له في التقاضي والدخول الى المحل والتواجد به واحتياطيا إجراء بحث . وأرفق المقال بنسخة قرار وارثة ووصولات وكشوف ومحاضر وإنذار

وبتاريخ 06/06/2023 تقدم دفاع المطلوب بمذكرة جوابية جاء فيها ان العارض اكترى المحل بتاريخ 09/09/2012 واشترى الأصل التجاري للمحل المجاور له بمقتضى عقد شراء مؤرخ في 15/08/1996 وان المحل موضوع الدعوى يحمل الرقم 26 مكرر والذي كان عبارة عن محلبة حوله المسير محمد (م.) إلى وكالة لتحويل الأموال والمحل الثاني هو موضوع الدعوى أمام المحكمة التجارية في مواجهة شركة ص.ا.3 وهو عبارة عن بازال ومكتب الصرف وانه لا صفة للمتعرضين في اقامة الدعوى لأن محمد (م.) مجرد مسير وتسييره للمحل يسقط بوفاته وان العلاقة الكرائية تجمع بين يوسف (ت.) بشركة ص.ا.3 وليس بالمسير حتى لو عمد هذا الأخير بتواطؤ مع المكرية بإبرام عقد كراء لأن العقد الأصلي لم يتم فسخه والتمس رد دفوع المستأنفين والحكم برفض الطلب . وأرفق المذكرة بصورة من عقد كراء وعقد بيع أصل تجاري ومحضر معاينة ونسخة من قرار ونسخة حكم .

وبتاريخ 27/06/2023 تقدم دفاع المتعرضين بمذكرة تعقيبية عرض فيها أن مورثهم قيد حياته ابرم عقد كراء المحل ومارس به نشاطه التجاري مع علم المتعرض ضده وان المحل رقم 26 مكرر هو الذي كان يشغل فيه الهالك مورثهم قيد حياته والمحل 26 أسس به أصلا تجاريا . وأنهما تدليان بما يفيد اقتناء الأصل التجاري للمحل 26 من قبل مورثهم وبان القرار الإستئنافي موضوع التعرض لا يخول للمتعرض عليه الدخول للمحل رقم 26 مكرر والتمس الحكم وفق مقال التعرض وأرفق المذكرة بصورة لعقد تفويت ونموذج "ج" ومقال

وطلب إجراء معاينة .

وبتاريخ 18/07/2023 تقدم دفاع المتعرض ضده بمذكرة تعقيبية التمس من خلالها رد دفوع المتعرضة والحكم وفق ملتمساته ، كما تقدم دفاع المتعرضين بطلب إضافي مؤدى عنه جاء فيه انه حصل لهما ضرر لا يقتصر على الإستيلاء على المحل وانه يبقى من حقهما المطالبة بالتعويض عن الضرر الحاصل لهما جراء سلوك المساطر التعسفية والتمس الحكم على المطلوب بأدائه لفائدة الطالين مبلغ 60.000,00 درهم .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 05/09/2023 تقدم خلالها دفاع المتعرضين بمذكرة التمس من خلالها رد دفوع المتعرض ضده والحكم وفق كتاباتهما ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 19/09/2023 .

محكمة الإستئناف

حيث يتمسك المتعرضان بأن القرار الإستئنافي موضوع التعرض أضر بمصالحهما ومس بحقوقهما ، لأن مورثهما محمد (م.) هو الذي يحوز المحل رقم 26 وأنشأ به شركة بناء على عقد كراء يربطه مع المكرية .

لكن ، حيث انه بالرجوع إلى القرار الإستئنافي المتعرض عليه والوثائق المعتمد عليها، يلفى بأن المحل التجاري الذي صدر الحكم الإبتدائي بشأنه عدد 12258 بتاريخ 13/12/2021 ملف عدد 10265/8205/2021 القاضي بتسليم المتعرض ضده يوسف (ت.) وصولات الكراء والذي تم تأييده استئنافيا هو المحل موضوع طلبه الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء موضوع عقد الكراء المؤرخ في 19/09/2012 ، وقبل إبرام عقد الكراء المتمسك به من قبل المتعرضين بتاريخ 20/03/2018 ، مما يبقى معه عقد الكراء المبرم بين المتعرض ضدهما قائما ومرتبا لآثاره القانونية ، وبالتالي فإن الطاعنين يواجهان بعقد الكراء المبرم بين المتعرضين طالما أن إبرامه تم قبل إبرام مورثهما لعقد الكراء مع نفس الجهة المكرية التي يتمسكون بأنها هي من أكرت لهم المحل رقم 26 مكرر ، لأن حق المتعرض ضده يوسف (ت.) يبقى مستمد مما تم الحكم به لفائدته بتمكينه من الدخول إلى محله الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء موضوع عقد الكراء المؤرخ في 19/09/2012 و تسليمه وصولات الكراء بناء على عقد كراء لم يصدر أي حكم بإلغاء القرار الإستئنافي الذي استمد منه حقه المذكور في مواجهة المكرية له ، أما بخصوص باقي الدفوع الأخرى التي يتمسك بها المتعرضين من أن المتعرض ضده كان عالما بعقد الكراء الذي أبرمه مورثهما وتأسيس أصل تجاري وان إجراءات المعاينة غير قانونية والإشهادات وغير ذلك، فإن كل ذلك لا يمكن أن يلغي حجية عقد الكراء المعتمد عليه من قبل المحكمة مصدرة القرار المتعرض ضده، مما يجعل الدفوع المتمسك بها من قبل المتعرضين غير مرتكزة على أساس ويتعين ردها .

وحيث انه بخصوص ما يتمسك به المتعرضين من خلال الطلب الإضافي من استحقاقهما للتعويض نتيجة الدعاوى التعسفية التي قام بها المتعرض ضده ، فإن المتعرض ضده تقدم بالدعاوى في مواجهة المكرية وليس في مواجهة المتعرضين ، مما يكون معه التعرض غير مرتكز على أساس ويتعين رفضه مع إبقاء الصائر على رافعه وتغريم المتعرضين مبلغ الوديعة .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا في حق المتعرضة وغيابيا في حق الباقي.

في الشكل : قبول التعرض

في الموضوع : برفضه وإبقاء الصائر على رافعه وتغريم المتعرضين مبلغ الوديعة .