

**Le transfert par le preneur des
contrats d'utilités à la société
qu'il représente vaut
renonciation au bail personnel et
substitution de preneur (CA.
com. Casablanca 2025)**

Identification			
Ref 65900	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4469
Date de décision 20250924	N° de dossier 2025/8205/3459	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Qualification du contrat, Baux		Mots clés Transfert des contrats d'utilités, Substitution de preneur, Résiliation tacite du bail, Qualité à agir, Qualification du contrat, Preneur personne physique, Preneur personne morale, Obligation du bailleur, Infirmité du jugement, Bail commercial, Autorité de la décision de la Cour de cassation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un bailleur à délivrer une autorisation d'exploitation à son preneur, la cour d'appel de commerce examine la persistance d'un bail commercial conclu par une personne physique après que celle-ci a contracté un nouveau bail pour le même local en qualité de représentant légal d'une société. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du preneur, considérant que le bail personnel initial n'avait pas été résilié et se fondant sur un précédent arrêt d'appel confirmant cette analyse.

La cour constate cependant que cet arrêt a depuis été cassé par la Cour de cassation. Faisant sienne la motivation de la haute juridiction, la cour retient que l'accord du preneur de transférer les abonnements d'eau et d'électricité de son nom personnel à celui de la société emporte novation par changement de débiteur et met fin au bail initial.

Elle en déduit que le preneur personne physique a perdu sa qualité à agir, la société étant devenue l'unique titulaire du droit au bail. Les arguments relatifs à la falsification du contrat ayant fondé la cassation ou à la poursuite de paiements personnels sont jugés inopérants face à un acte écrit opérant un changement de preneur.

La cour d'appel de commerce infirme en conséquence le jugement entrepris et rejette la demande.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة نائبيها بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 01/07/2025 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/04/2025 تحت عدد 4401/مف عدد 12975/8205/2024 الذي قضى : في طلب إيقاف البت بعدم قبوله مع تحميل رافعه الصائر وفي الطلب الأصلي وفي الشكل: بقبول الطلب وفي الموضوع: الحكم على المدعى عليها بأن تمكن المدعى من وثيقة الموافقة على استغلال المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء كمقهى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع تحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات .

في الشكل:

حيث إنه لا دليل على تبليغ الحكم المستأنف للطاعنة، و اعتبارا لكون الاستئناف مستوف لشكلياته المتطلبة قانونا صفة و أداء و اجلا يتعين قبوله شكلا.

في الموضوع :

بناء على المقال الافتتاحي الذي تقدم به المدعى بواسطة نائبه إلى هذه المحكمة والمسجل لدى كتابة الضبط والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 31/10/2024 جاء فيه أنه كان قد اكترى من المرحومين السيد محمد (ب.) والسيدة فاطنة (ص.) محلا تجاريا متفرعا عن الرسم العقاري عدد 80577/س ، المسمى دار الزيتوني والكائن بشارع [العنوان] بالدار البيضاء ، وأن ملكية هذا العقار انتقلت مؤخرا إلى السيدة سعاد (ز.) والذي اشترته بمقتضى عقد توثيقي أنجزته الموثقة السيدة زهور (م.) بتاريخ 09/11/2023 ، وأنه عازم الآن على إعادة استغلال هذا المحل التجاري كمقهى غير أنه من أجل إتمام إجراءات الترخيص بهذا النشاط لدى السلطات المختصة هو في حاجة ملحة إلى موافقة المكربة الجديدة التي حلت محل المتعاقد معهما ، وأنه رغم المحاولات العديدة التي باشرها العارض مع المدعى عليها بما في ذلك توجيه إشعار إليها في الموضوع غير أن جميع هذه المحاولات باءت بالفشل ، وأنه أمام هذه الوضعية وجد العارض نفسه مضطرا إلى اللجوء إلى القضاء قصد الحكم على المكربة بأن تمكنه من وثيقة الموافقة على إعادة استغلال المحل التجاري كمقهى حتى يتمكن من استكمال ملف الترخيص لدى السلطات المختصة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500.00 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع ، ملتصقا بالحكم على المدعى عليها السيدة سعاد (ز.) بأن تمكنه من وثيقة الموافقة على إعادة استغلال المحل التجاري كمقهى قصد استكمال ملف الترخيص لدى السلطات المختصة ، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500.00 درهم عن كل يوم تأخير تحتسب ابتداء من تاريخ الامتناع وشمول الحكم بالنفاذ المعجل في الكل و تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى فيما يخص الصائر والغرامة و تحميل المحكوم عليها الصائر

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها بجلسة 08/01/2025 جاء فيها أنها اشترت العقار دي الرسم العقاري 80577/ C بمقتضى عقد شراء المنجز من طرف الموثقة زهور (م.) ، وانه بالرجوع الى عقد الشراء وخاصة في فصله الرابع نجده يتضمن بأن المحل المتواجد بالطابق الأرضي ومتجر بالسفلي هو مكرى شركة (ص. د.) ، و أن العارضة قد بعثت الى شركة (ص.)

(د.) في شخص ممثلها القانوني بإنذار تخبره فيه بانتقال حوالة الملكية فرض التوصل بذلك ، و عليه لا يمكن لها منح أي موافقة تختلف عن ما هو مضمن في عقد الشراء، و أن المدعي قام بإنشاء عقد مزور على نفس المحل التجاري و الذي هو موضوع الطلب و عمد الى استعماله ، و الذي هو الآن معروض على التحقيق لدى المحكمة الزجرية بالدار البيضاء في غرفته الثانية تحت العدد 2024/4215 و هو مدرج بجلسة 2025/01/20 ، ملتزمة برفض الطلب مع تحميله الصائر.

وبناء على مذكرة جوابية مرفقة بوثائق المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 08/01/2025 جاء فيها أن الدعوى الحالية معيبة شكلا و أنها قد اكدت في جوابها على الانذار الذي توصلت به موضوع الدعوى الحالية على أنها لا يربطها بالمدعي أي عقد وانما وحسب عقد شرائها للعقار فان العقار توجد به شركة (ص.د.) التي كان هو ممثل قانوني لها قبل ان يتصرف فيها بالبيع ، و أن المدعى عليها لا تربطها بالمدعى اية علاقة كراء شخصية وانما كان يربطه ببائعي العقار للعارضة عقد كراء من طرف شركة (ص.د.) في الدعوى التي كان ممثلا قانونيا لها وقت ابرام عقد الكراء المؤرخ بتاريخ 2022/06/07 ، و ان الوحيد الذي تربطه به العارضة هو العقد المبرم بين شركة (ص.د.) التي يمثلها المدعي وبائعي العقار للعارضة وهو المؤرخ بتاريخ 2022/06/07 ، وانه برجوع المحكمة الى عقد الكراء المذكور فأنها سيتأكد لها على ان المدعي هو الممثل القانوني لشركة (ص.د.) التي تكتري بموجب المحل التجاري الكائن بالطابق التحت ارضي ومتجر بالسفلي المتكون من متجر سدة وسرداب مجهز بعدادي الماء والكهرباء ، و كما انها ستجد ان المدعي هو ممثل الشركة المذكورة وهو موقع على العقد وبالتالي فإن المكتري للمحل الذي يريد المدعي الحصول على ترخيص هي شركة (ص.د.) وهي التي تستغله لنقل الدولي التي يملكها اشخاص اخرين بعد تفويتها لهم من طرف المدعي ، و في الموضوع فبرجوع المحكمة الى عقد الكراء المذكور أعلاه المؤرخ بتاريخ 2022/6/7 ستجد أولا شركة (ص.د.) هي مستغلة المحل التجاري الذي يسعى المدعي استغلاله، كما ستجد أن ممثل القانوني لشركة (ص.د.) هو المدعي نفسه السيد رضوان (ص.د.) ، وكما أنها برجعها الى عقود الكراء المدلى بها من طرف المدعي ستجد أنها تعود لسنوات قبل تأسيس الشركة من طرف المدعى الذي اختار ان يمارس نشاطه التجاري عن طريق الشركة المذكورة كما أن المحكمة ستجد من خلال عقد الكراء مؤرخ بتاريخ 2021/03/01 الذي بموجبه تم تأسيس شركة (ص.د.) والذي كان المدعي ممثلها القانوني انه وافق بصفته الشخصية على منح الشركة المذكورة الحق في تغيير عقود اشتراكي مادتي الماء والكهرباء الى غير ما ذكر في العقد رفقته ، و أن ما ذكر أعلاه يؤكد قطعاً على ان المدعي لا سند له في التقدم بالدعوى الحالية لا من الناحية القانونية والواقعية، ملتزمة برفض الطلب وجعل الصائر على عاتق المدعي.

و بناء على طلب رام إلى إيقاف البت المدلى به من قبل المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 12/01/2025 و الذي التمس من خلاله إيقاف البت في الدعوى الحالية إلى حين انتهاء البت في الدعوى العمومية التي صدر فيها عن السيد قاضي التحقيق قرار بمتابعة المدعي بجنة التزوير في محرر عرفي و استعماله و إحالة الملف على المحكمة و ذلك استنادا على المادة 10 من قانون المسطرة الجنائية .

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بجلسة 29/01/2025 جاء فيها أن عقد الكراء المعروض على السيد قاضي التحقيق بالمحكمة الابتدائية الزجرية بالدار البيضاء إنما يتعلق بكراء العارض السيد رضوان (ص.د.) شخصيا للمحل التجاري موضوع النزاع ، ومن ثم يجب عدم الخلط بين العقدين ، سيما وأن القضاء سبق له أن ميز بين مآل العقدين المذكورين ، كما أن المدعى عليها السيدة سعاد (ز.) على علم تام بكون شركة (ص.د.) قد انتقلت من المحل الذي كانت تكتريه سابقا بعد أن تم فسخ العلاقة الكرائية بينها وبين الملاك السابقين بتاريخ 2023/9/18 وانتقالها إلى عنوان آخر حسب الثابت من شهادة سجلها التجاري ، وكل ذلك تم قبل تاريخ شرائها للعقار يوم 2023/11/9 ، وما يدل دلالة قاطعة على هذا العلم هو إقدامها على رفع دعوى في مواجهة العارض بصفته الشخصية من أجل التشطيب على العنوان المدون بسجله التجاري الشخصي [المرجع الإداري] وليس سجل الشركة استنادا إلى واقعة مغادرة الشركة للمحل المتنازع عليه ، و إنه إضافة إلى ذلك فالمدعى عليها على علم تام أيضا بأن محكمة الاستئناف التجارية في قرارها الحامل لرقم 4041 ، الصادر بتاريخ 2024/7/23 في الملف رقم 2024/8225/3189 قد سبق لها أن حسمت في موضوع عقد كراء العارض بصفته الشخصية للمحل التجاري حين اعتبرت " أن عقد الكراء المؤرخ في 1994 والذي تم تجديده سنة 2004 منتج لآثاره ولا دليل على فسحه ومن ثم قررت إلغاء الأمر بالتشطيب على عنوان المحل التجاري المذكور أعلاه من السجل التجاري والحكم من جديد برفض الطلب ، ملتزمة بالحكم

وفق الملتزمات المضمنة بالمقال الافتتاحي جملة وتفصيلا .

و بناء على تبادل المذكرات بين الطرفين

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفته الطاعنة للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة أنه بخصوص نقصان التعليل الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على أساس من القانونين تنعي على - محكمة البداية انها لم تكن على صواب لما قضت بتمكين المدعي من وثيقة الموافقة على الاستغلال للمحل التجاري موضوع النزاع تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم مستندة في تعليلها على سببين: الأول: كون العقد المبرم بتاريخ 1994 والمجدد بتاريخ 2004/05/07 ساري المفعول ومنتج لأثاره وان العقد الجديد المبرم بتاريخ 2022/11/07 لا يلغي سابقه لكون الأول ابرم بصفة شخصية للمستأنف عليه والثاني ابرم بصفة المستأنف عليه مسيرا لشركة (ص. د.). والثاني: كون محكمة الاستئناف اكدت قيام العلاقة الكرائية بين المستأنف عليه والطاعنة على أساس عقد الكراء المبرم بتاريخ 1994 والمجدد بتاريخ 2004/05/07 بقرار قضائي المشار له في تعليلها أعلاه. وحيث أن السببين المذكورين والتي استندت عليهم المحكمة المطعون في قرارها غير ذي أساس الشيء الذي يجعل تعليلها فاسد وغير مؤسس قانونا وواقعا. ذلك أنه سبق للطاعن وان تقدم بمقال لطعن بالنقض في القرار الاستئنافي عدد 4041 الصادر بتاريخ 2024/07/23 في الملف رقم 2024/8225/3189 وأن محكمة النقض أصدرت قرار تحت عدد 430 بتاريخ 2025/06/18 في الملف عدد 2024/1/3/2449 قضى بنقض القرار الاستئنافي المذكور أعلاه على اعتبار أنه جاء فاسد للتعليل بعلته ان المستأنف عليه بموافقته بمقتضى العقد المؤرخ في 3/01/2021 على تغيير جميع عقود الكهرباء مع ليديك من اسمه الشخصي رضوان (ص.) الى اسم شركة (ص. د.) و تحمله نفقة ابرام العقود واشتركات وتفعيل اشتراك الهاتف الثابت الى صراحة العقد القديم ذلك من اجل ممارسة نشاط اخر و في اطار قانوني اخر كشخص اعتباري و شركة تزاوّل نشاط النقل الدولي وان السيد رضوان (ص.) تخلى عن العقد القديم المبرم بصفة شخصية لأجل الشركة التي كان مالكا لها وممثلا لها قانونيا " وأنه وفقا لما ذكر فان كلا السببين الذين استندت عليهم المحكمة المطعون في قرارها غير مؤسسين على اعتبار أن المحل التجاري موضوع النزاع تم كرائه لشخص واحد هو السيد رضوان (ص.) من اجل ممارسة نشاطه التجاري وانه لما اتخذ فكرة ممارسة نشاطه في إطار شركة تم ابرام معه عقد من اجل انشاء تلك الشركة وبالتالي التخلي عن العقد المبرم بصفة شخصية هو الأمر الذي تفسيره بمقتضيات العقد الكراء المؤرخ بتاريخ 2021/03/01 الذي تم التأكيد فيه على تفويت عقد الكراء للشخص لشركة وان جل الوثائق المرتبطة بالنازلة كان المستأنف عليه يوقعها بصفته الشخصية و بصفته ممثلا لشركة (ص.) و يعطي لهذه الأخيرة الحق في كل ماله من حقوق على المحل التجاري وهو الامر الثابت من خلال عقد الكراء المؤرخ بتاريخ 2021/03/01 الذي بموجبه عمل المستأنف عليه على الموافقة على تغيير جميع عقود الاشتراك الماء والكهرباء التي في اسمه الى الشركة وبه الغى صراحة العقد القديم و ذلك من اجل ممارسة نشاط آخر في اطار قانوني اخر كشخص اعتباري و شركة تزاوّل نشاط النقل الدولي. وحيث ان المحكمة المطعون في قرارها رغم تخلي المستأنف عليه عن العقد القديم المبرم بصفة شخصية لأجل الشركة التي كان مالكا لها وممثلا لها قانونيا فإنها لم تعمل على رفض طلب المستأنف عليه واعتبرته مكثري للمحل بصفة شخصية وهو الأمر الذي يتناقض مع ما صرح به وضمن في عقد الكراء المؤرخ بتاريخ 2021/03/01 من تفويت لحقوقه الشخصية عن المحل لفائدة الشركة بما فيها عقد الكراء المبرم بتاريخ 1994 والمجدد بتاريخ 2004/05/07 ، ملتزمة قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم برفض الطلب.

أرفق المقال ب: نسخة الحكم المطعون فيه وصورة من عريضة النقض وصورة من مستخرج بيان الملف بمنصة محكمة النقض.

وبناء على المذكرة التوضيحية مرفقة المدلى بها من دفاع المستأنفة بجلسة 16/07/2025 عرض فيها أنه الامر الذي أكدته محكمة النقض في قرار مرتبط بنازلة الحال صدر مؤخرا بتاريخ 2025/06/18 أنهى وفصل في النزاع القائم بخصوص عقد الكراء المؤرخ بتاريخ 1994 والمجدد بتاريخ 2020/05/07 حيث اعتبرته محكمة النقض لغى بموجب عقد الكراء المؤرخ في 01/03/2021 المبرم بين

المستأنف عليه بصفته الممثل القانوني لشركة (ص. د.) ولفائدة هذه الأخيرة وبين الملاك الأصليين للعقار قبل ان تشتريه الطاعنة وجاء في قرار محكمة النقض أنه " حيث إن المحكمة مصدره القرار المطعون فيه وللقول بما انتهت إليه أنت بتعليل جاء فيه " فرغم انتقال ملكية العقار الذي يوجد به المحل التجاري موضوع الدعوى إلى ورثة المرحومين محمد (ب.) وفاطمة (ص.) ثم إلى المستأنف عليها حاليا سعاد (ز.) التي اشترت العقار بتاريخ 09/11/2023 فهذا لا يعني أن العلاقة الكرائية انتهت بل تبقى قائمة ما دام الملف خال مما يثبت فسخها الشيء الذي يجعل الدفع المثار من طرف المستأنف عليها يكون العقد الجديد المؤرخ في 07/11/2022 بين شركة (ص. د.) التي يمثلها المستأنف وبين ورثة المرحومين محمد (ب.) وفاطمة (ص.) قد الغي العقد القديم غير مبني على أساس سليم ما دام أن عقد الكراء المؤرخ في 1994 والذي تم تجديده سنة 2004 منتج لآثاره ولا دليل على فسخه " التعليل الذي اعتبرت فيه المحكمة أن عقد الكراء المبرم بين المطلوب والمالكين السابقين المؤرخ في 10/2/1994 يبقى منتجاً لاداره ما دام لم يتم فسخه ورتبت على ذلك أن صفة المطلوب كمكتري ثابتة بالنظر الثبوت العلاقة الكرائية تم قضت برفض طلب التشطيب على عنوان الطاعنة من السجل التجاري للمطلوب في حين بالرجوع لواقع الملف يلقى أن المطلوب وبمقتضى عقد الكراء المؤرخ في 01/03/2021 المبرم بينه بصفته الممثل القانوني لشركة (ص. د.) والفائدة هذه الأخيرة وبين الملاك الأصليين للعقار سبق له أن وافق بصفته الشخصية على تغيير جميع عقود اشتراكي الماء والكهرباء من ليديك من اسمه الشخصي إلى اسم الشركة كما تحمل نفقة إبرام العقود للاشتراكات وتفعيل اشتراك الهاتف الثابت والأنترنيت باسم الشركة المذكورة، مما يفيد أن المطلوب قد وافق على ممارسة نشاطه في إطار شركة النقل الدولي باعتباره ممثلاً قانونياً لها وبالتالي ألغى عقد الكراء السابق الذي أبرمه المطلوب مع المالكين بصفته الشخصية بعقد الكراء الجديد المبرم مع الشركة التي يمثلها، والمحكمة التي نحت خلاف ذلك تكون قد أساءت قراءة عقد الكراء المذكور فجاء قرارها سيء التعليل عرضة للنقض. " وأن محكمة النقض بالتالي أنهت النزاع القائم حول عقد الكراء المبرم بصفة شخصية من طرف المستأنف عليه بتاريخ 1994 والذي تم تجديده بتاريخ 2024 واعتبرته الغي ولم تعد له أي اثر وأنه وفقاً لما ذكر فان كلتي السببين الذين استندت عليهم المحكمة المطعون في قرارها غير مؤسس ولا يمكن اعتبارهم مع وجود قرار لمحكمة النقض ينقض القرار الاستئنافي المؤسس عليه تعليل المحكمة المطعون في قرارها على اعتبار أن عقد الكراء المؤرخ بتاريخ 1994 والمجدد بتاريخ 2020/05/07 الغى بموجب عقد الكراء المؤرخ في 01/03/2021 المبرم بين المستأنف عليه بصفته الممثل القانوني لشركة (ص. د.) ولفائدة هذه الأخيرة وبين الملاك الأصليين للعقار قبل ان تشتريه العارضة وانه والحالة هاته فان محكمة الاستئناف المطعون في قرارها جاء تعليلها فاسد او غير مؤسس على أي أساس قانوني سليم ، ملتزمة التصريح والحكم وفق المقال الاستئنافي للعارضة.

أرقت ب: نسخة طبق الأصل من قرار محكمة النقض.

وبناء على المذكرة الجوابية مرفقة المدلى بها من دفاع المستأنف عليه بجلسة 17/09/2025 عرض فيها أن المبررات التي تقدمت بها المستأنفة اقتصر على تمسكها بفساد تعليل الحكم ونقصانه حين اعتبر أن العقد المبرم بتاريخ 1994 والمجدد بتاريخ 2004/5/7 ظل ساري المفعول ومنتجاً لآثاره وأن العقد الجديد المبرم بتاريخ 2022/11/7 لا يلغي سابقه وهو ما أكده القرار الاستئنافي عدد 4041 الصادر بتاريخ 2024/7/23 في الملف رقم 2024/8225/3189 والذي تم نقضه بمقتضى القرار رقم 1/430 الصادر بتاريخ 2025/6/18 في الملف رقم 2024/1/3/2449 ، ملتزمة في الأخير إلغاء الحكم المطعون فيه وبعد التصدي الحكم برفض الطلب عقد الكراء المعتمد في العلاقة بين المالكين الأصليين للعقار وشركة (ص. د.) وهو العقد المبرم بتاريخ 7 نونبر 2022 وليس العقد المبرم بتاريخ 2021/3/1 وأنه يتعين بداية إحاطة المحكمة بأن المستأنف عليه بصفته ممثلاً لشركة (ص. د.) والمالكين الأصليين للعقار الذي يتواجد به المحل التجاري موضوع النزاع كانوا قد أبرموا عقد كراء ثان بتاريخ 7 نونبر 2022 ينسخ بمقتضاه العقد الأول المنجز بتاريخ 2021/3/1 ، وبذلك فالمعتمد في العلاقة الكرائية الرابطة بينهما هو العقد الثاني وليس الأول . وحيث إنه من خلال ما تضمنه عقد الكراء الثاني المنجز بتاريخ 7 نونبر 2022 لا نجد أي عبارة تدل على موافقة السيد رضوان (ص.) على تغيير جميع عقود اشتراكي الماء والكهرباء لدى شركة ليديك من اسمه الشخصي إلى اسم الشركة ولا تحويل اشتراك الهاتف والانترنت في اسمها أيضاً كما ذهب إلى ذلك قرار محكمة النقض وأنه لذلك فعقد الكراء المعتمد في النزاع القائم هو العقد الثاني المنجز بتاريخ 7 نونبر 2022 وليس العقد الأول المنجز بتاريخ 2021/3/1 و استناد حيثيات قرار محكمة النقض المحتج به إلى عقد كراء مزور مبرم بتاريخ: 2021/3/1 وأنه بالرجوع إلى المقال الاستئنافي والمذكرة التوضيحية المرفقة بقرار محكمة النقض المدلى بهما من طرف المستأنفة والتي تؤكد بأن محكمة النقض قد حسمت في إلغاء

عقد الكراء الرابط بين المستأنف عليها السيد رضوان (ص.) بصفته الشخصية والمالكين الأصليين للعقار الذي يتواجد به المحل التجاري وأنه من خلال الاطلاع على تعليل قرار محكمة النقض المحتج به نجده يركز بشكل أساسي على ما تضمنه عقد الكراء المؤرخ في 2021/3/1 على أساس أن المستأنف عليه وافق بصفته الشخصية على تغيير جميع عقود اشتراك مادتي الماء والكهرباء من اسمه الشخصي إلى اسم شركة (ص. د.) كما تتحمل نفقة إبرام العقود للاشتراكات وتفعيل اشتراك الهاتف الثابت والانترنت باسم الشركة المذكورة لكن تمسك المستأنفة بعقد الكراء المنجز بتاريخ 2021/3/1 سواء أمام محكمة النقض أو أمام المحكمة يثبت تقاضيتها بسوء نية وتدليسها على القضاء بوثيقة تؤكد وتصرح تلقائيا أنها مزورة ، إذ أنه سبق لها أن تقدمت بشكاية ضد العارض بشأن هذه الوثيقة أمام السيد وكيل الملك بتاريخ 5 شتنبر 2024 ، كما أصدر بشأنها السيد قاضي التحقيق أمرا بالإحالة بتاريخ 3 فبراير 2025 من أجل متابعته بجنحة التزوير في محرر عرفي واستعماله ، وبعد عرضه أمام القضاء تمت إدانته من أجل ذلك بتاريخ 2025/5/29 بمقتضى الحكم رقم 3499 ، الصادر في الملف الجنحي رقم 2025/2101/2237 وأن عدم بيان المستأنفة لهذه الحقائق في عريضة النقض التي تقدمت بها في مواجهة القرار الاستئنافي عدد 4041 ، الصادر بتاريخ 2024/7/23 هو الذي جعل محكمة النقض تقع ضحية هذا التدليس في غياب العارض ودفاعه اللذين لم يتمكنوا حينئذ من إبداء موقفهما من هذه الوثيقة واستدراكا من المستأنف عليه لهذه الوضعية فإنه عازم على الطعن في قرار محكمة النقض بإعادة النظر وفق ما يقضي به الفصل 379 من قانون المسطرة المدنية واستمرار تفعيل اشتراك مادتي الماء والكهرباء وكذا اشترك هاتف المحل التجاري والانترنت في اسم السيد رضوان (ص.) وليس في اسم شركة (ص. د.) وأنه حتما لكل جدل بشأن واقعة الجهة المشتركة في مادتي الماء والكهرباء لدى شركة ليديك وكذا اشتراك الهاتف والانترنت فإنه يكفي الرجوع إلى مستخلص الأداء والوصلات المرفقة بهذه المذكرة لتتأكد للمحكمة بأن السيد رضوان (ص.) ظل مشتركا بصفته الشخصية في تزويد المحل بمادتي الماء والكهرباء وكذا الهاتف والانترنت مما يثبت مرة أخرى استمرار العلاقة الكرائية بينهما واستمرار المستأنفة السيدة سعاد (ز.) في استخلاص واجبات كراء المحل التجاري فإنه إضافة لكل ذلك فالمستأنف عليها السيدة سعاد (ز.) لا زالت تتوصل من المستأنف شخصيا بواجبات كراء المحل عبر تحويلات بنكية مما يثبت استمرار العلاقة الكرائية معه بصفة شخصية وليس مع شركة (ص. د.) التي تم فسخ علاقتها الكرائية بالمحل وختاما فإن المحكمة التجارية بالدار البيضاء قد ردت في حكمها المطعون فيه على جميع ما أثارته بمقالها الاستئنافي ردا كافيا وافيا مما يؤكد أن تعليلها جاء تعليلا سليما خلاف ما ذهب إليها المستأنفة وأنها من خلال المعطيات السالفة الذكر يتضح أن الحكم المطعون فيه قد صادف الصواب فيما انتهى إليه ، ملتزمة بتأييد الحكم الابتدائي فيما انتهى إليه مع تحميل المستأنفة الصائر .

أرفقت ب: صورة من عقد كراء وصورة من عقد كراء مصادق عليه و صورة من وثيقة فسخ عقد كراء وصور لتحويلات بنكية من طرف السيد رضوان (ص.) شخصيا لفائدة السيدة سعاد (ز.) وصورة من وثيقة إعلام بالأداء صادرة عن شركة ليديك وصورة من وصل أداء واجب اشتراك الهاتف وصورة من شكاية من أجل تزوير عقد الكراء وصورة من الأمر بالإحالة الصادر عن السيد قاضي التحقيق بمتابعة السيد رضوان (ص.) من أجل التزوير في وثيقة عرفية واستعمالها .

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 17/09/2025 حضرت الأستاذة نجاة (ب.) عن الأستاذ (ز.) و تسلمت نسخة من مذكرة الأستاذ عز الدين (ي.) الملفة بالملف وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 24/09/2025 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة باوجه استئنافها المبسوطه أعلاه

و حيث صح ما نعتته الطاعنة أعلاه ذلك ان القرار الاستئنافي الذي استندت عليه محكمة البداية لتعليل ما انتهت اليه الصادر تحت رقم 4041 بتاريخ 23/07/2024 في الملف رقم 3189/8225/2024 قد تم نقضه بموجب القرار عدد 430/1 بتاريخ 18/06/2025 في الملف التجاري رقم 2449/3/1/2024 بالحيثية التالية "..... في حين بالرجوع لواقع الملف يلقى ان المطلوب و بمقتضى عقد الكراء المؤرخ في 01/03/2021 المبرم بينه بصفته الممثل القانوني لشركة (ص. د.) و لفائدة هذه الأخيرة و بين الملاك الأصليين للعقار سبق له ان وافق

بصفته الشخصية على تغيير جميع عقود اشتراكي الماء والكهرباء مع ليديك من اسمه الشخصي الى اسم الشركة ،كما تحمل نفقة ابرام العقود للاشتراكات و تفعيل اشتراك الهاتف الثابت و الانترنت باسم الشركة المذكورة ،مما يفيد ان المطلوب قد وافق على ممارسة نشاطه في اطار شركة النقل الدولي باعتباره ممثلا قانونيا و بالتالي الغي عقد الكراء السابق الذي ابرمه المطلوب مع المالكين بصفته الشخصية بعقد الكراء الجديد المبرم مع الشركة التي يمثلها ا و المحكمة التي نحت خلاف ذلك تكون قد اساءت قراءة عقد الكراء المذكور" ،

و حيث انه تبعا لذلك فان المستأنف عليه لم يعد مكتريا للمحل المدعى فيه و حلت محله شركة (ص. د.) بموجب عقد الكراء المؤرخ في 01/03/2021 المشار اليه بمقتضى قرار محكمة النقض أعلاه ،وأیضا ما أكده عقد الكراء المبرم بتاريخ لاحق في 07/11/2022 ، و الذي تم فسخه من قبل الممثل القانوني لشركة النقل بتاريخ 18/09/2023 ، و أشار اليه رشم شراء الطاعة

و حيث ان تمسك المستأنف عليه بكون عقد الكراء الذي استند عليه قرار محكمة النقض مزور يبقى غير منتج في الملف في غياب ما يثبت سلوكه للمساطر المكفولة له في هذا الباب

و حيث لئن ادلى المستأنف عليه بتحويلات بنكية و بوصلات مخالصة و أيضا اشعار بفاتورة الكهرباء تحمل اسمه الشخصي ،فان هذه الوثائق بدورها تبقى غير مؤثرة على مجريات الملف في ظل وجود عقد كراء مكتوب جديد الغى سابقه و حدد اطراف العلاقة التعاقدية بدقة و هما الطاعة و شركة (ص. د.) ،وان الحكم الابتدائي لما اعتبر المستأنف عليه هو المكتري للمحل المدعى فيه و قضى بتمكينه من وثيقة الموافقة على استغلاله كمقهى جاء بجانب للصواب و غير مرتكز على أساس قانوني سليم و يتعين الغاؤه و الحكم من جديد برفض الطلب

و حيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهايا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : باعتباره و الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به و الحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليه الصائر