

**Référé en expulsion : l'invocation  
d'un contrat de bail par  
l'occupant constitue une  
contestatation sérieuse justifiant  
l'incompétence du juge des  
référés (CA. com. Casablanca  
2025)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65808	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5534
<b>Date de décision</b> 20251103	<b>N° de dossier</b> 2025/8225/4749	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Référé, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Référé, Occupation sans droit ni titre, Limites des pouvoirs du juge de l'urgence, Intervention volontaire, Incompétence, Expulsion, Contrat de bail, Contestation sérieuse, Confirmation de l'ordonnance, Compétence du juge des référés	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé ayant décliné la compétence du juge des référés pour statuer sur une demande d'expulsion pour occupation sans droit ni titre, la cour d'appel de commerce examine les limites de l'office de ce juge face à une contestation sérieuse. Le premier juge s'était déclaré incompétent au motif que la société intervenue volontairement à l'instance invoquait un contrat de bail commercial.

L'appelant, adjudicataire du bien, soutenait que le juge aurait dû écarter l'intervention de la société se prétendant locataire, faute pour elle de justifier d'un titre à son nom, et constater l'existence d'un trouble manifestement illicite. La cour retient que la société intervenue volontairement, en se prévalant d'un contrat de bail antérieur à l'adjudication et en produisant plusieurs décisions de justice, soulevait une contestation sérieuse.

Au visa de l'article 152 du code de procédure civile, la cour rappelle que le juge des référés ne peut statuer qu'à titre provisoire et que trancher la demande d'expulsion impliquerait de se prononcer sur l'existence même de la relation locative, ce qui excède sa compétence. La cour juge ainsi que l'appréciation de la validité du titre locatif revendiqué constitue une question de fond.

L'ordonnance d'incompétence est par conséquent confirmée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم القرض (ع. و س.) بواسطة دفاعه بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 17/09/2025 يستأنف بمقتضاه الامر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/10/2024 تحت عدد 5838 ملف عدد 5315/8117/2024 والقاضي بعدم الاختصاص و إبقاء الصائر على رافعه .

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف و فق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن القرض (ع. و س.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال استعجالي أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه أنه بمقتضى محضر إرساء المزاد العلني اشترى عن طريق المحكمة بتاريخ 8-7-2008 العقار موضوع الرسم العقاري 1/48604 المتعلق بالمحل التجاري الكائن بزواوية شارع [العنوان] الدار البيضاء كما أنه اشترى بمقتضى محضر إرساء المزاد العلني بتاريخ 8-7-2008 العقار موضوع الرسم العقاري 1/48605 و المتعلق بمحل تجاري مندمج مع العقار المذكور و أنه أصبح مالكا للعقارين و أنه لاحظ أن شركة (أ.) تحتل العقارين و أنه استصدر أمرا بإجراء معاينة و أن المفوض القضائي أنجز محضرا أن شركة (أ.) المدعى عليها عجزت عن الإداء بسند احتلالها للعقار و أن الملكية لا تثبت إلا للشخص المقيد بالرسم العقاري و التمس الأمر بإفراغ المدعى عليها من العقارين موضوع الرسم العقاريين عدد 1/48604 و عدد 1/48605 الكائنين بزواوية شارع [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة قدرها 5000 درهما و شمول الأمر بالتنفيذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر وأدلى بنسخة مقال و و نسخة أمر و محضر معاينة و نسخة من محضري إرساء المزاد و نسخة من شهادة الملكية و اجتهادات قضائية .

و بناء على طلب التدخل الإرادي في الدعوى المقدم من طرف شركة (ب. ف.) المقدم بجلسة 30-9-2024 جاء فيه أن قاضي المستعجلات غير مختص للبت في الطلب و أن المدعي طيلة سنين عديد و هو يتقدم بنفس الطلب غير أنه تحايل للمحكمة المدنية وتارة المحت التجارية وتارة دعوى استعجالية و أنه سبق عرض النزاع على هذه المحكمة و التمس الح برفض الطلب بموجب الحكم عدد 1363 بتاريخ 16-02-2016 و الحكم عدد 10702 بتاريخ 11-11-2009 و أن الثاني صدر بشأنه قرار محكمة الاستئناف التجارية عدد 2111 بتاريخ 22-03-2023 بتأييد الحكم المستأنف و أن الدعوى وجهت ضد شركة (أ.) و الحال أن هذا التسمية هي علامة تجارية و لا توجد شركة بهذا الإسم و في الموضوع فإنها تتواجد بناء على سند قانوني هو عقد التمس الحكم بعد من الاختصاص و في الشكل بعدم القبول و في الموضوع برفض الطلب . و أدلى بنسخة أحكام و و قرار استئنافي وصورة من عقد كراء و و صورة من من نموذج و صورة من نظام أساسي .

و بناء على المذكرة التعقيبىة لنائب المدعي بجلسة 7-10-2024 جاء فيها أن شركة (ب.) لم تدلي بأية وثيقة تثبت عقد الكراء و أن الأحكام المدلى بها ليس فيها ما يعطي الحق لشركة (ب. ف.) أي حق أو صفة على احتلال العقار و أن المتدخلة في الدعوى هي وكالة

أسفار و لا وجود لها بالمحل و التمس الحك برفض طلب التدخل و البت وفق المقال الافتتاحي و أدلى بنسخة من التجاري و شهادة تسجيل بالسجل التجاري و نسخة من محضر و صور اجتهادات قضائية .

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

## أسباب الاستئناف

حيث عرض الطاعن من حيث عدم قبول تدخل شركة (ب. ف.) في الدعوى وكما جاء فيالفصل 111 من قانون المسطرة المدنية ويتجلى من الأحكام المنصوص عليها في القانون وكذلك من الاجتهادين الصادرين عن المجلس الأعلى بان من شروط التدخل الارادي في أية دعوى أن تتوفر لدى المتدخل الصفة والمصلحة وأنه وفي نازلة الحال فإن عقد الكراء الذي أدلت به المتدخلة في الدعوى هو مبرم بينالشركة (م. ع. ف. م.) والسيد إسماعيل (ش.) والسيدة زينب (ش.) وأن شركة (ب. ف.) لم تدل بأي سند يثبت كراءها للعقار وأنه لذلك ولما كان المكتريان للعقار هما السيد إسماعيل (ش.) والسيدة زينب (ش.) فإنه لذلك تنعدم لها الصفة في التدخل في النازلة كما ان الشركة المذكورة غير متواجدة بالمحل على الاطلاق كما هو ثابت من المحضر المنجز من طرف الضابطة القضائية بناء على تعليمات وكيل الملك المدلى به ابتدائيا ، وان شركة (أ.) هي التي تحتل المحل كما هو ثابت من المعاينة المنجزة والمدلى بها ابتدائيا وأنه مادامت شركة (ب. ف.) لا تكتري المحل وغير موجودة به فإنها تنعدم لها كل مصلحة التدخل في هذه الدعوى، وأن تقييد شركة (ب. ف.) في السجل التجاري لا يعتبر حجة على كرائها للعقار لأن إنشاؤه يتم بناء على تصريح طالبه.

من حيث اختصاص قاضي مستعجلات أنه وبالرجوع إلى الأمر المستأنف سيتجلى للمحكمة بأن قاضي المستعجلات بمحكمة الدرجة الأولى قضى بعدم اختصاصه للبت في الطلب لمجرد أن المتدخلة في الدعوى شركة " (ب. ف.) " التي لا يمنحها لا القانون ولا الاجتهاد القضائي الحق في التدخل في هذه الدعوى زعمت زيفا بأنها تكتري المحل من المالكة السابقة الشركة (م. ع. ف. م.) بموجب عقد محرر في 1998/5/18 ومصحح الامضاء منذ أزيد من عشر سنوات قبل شراء العارض للعقارينو أن قاضي محكمة الدرجة الأولى اعتبر أن هذا الدفع يشكل منازعة جوهرية وأن منشأن البت في الطلب المساس بالمراكز القانونية للأطراف وأن قاضي محكمة الدرجة الأولى ودون أن يتفحص ظاهريا عقد الكراء المدلى به والتأكد مما إذا كانت شركة " (ب. ف.) " طرفا فيه وما إذا كان ذلك العقد يمنحها أي حق أو صفة على العقارين امتنع عن البحث في ذلك العقد وبالتالي ترتيب النتائج التي يقتضيها القانون

في شأنه وأن قاضي المستعجلات بمحكمة الدرجة الأولى لم ينتبه إلى أحكام الفصل 21 من القانون رقم 95-53 القاضي بإحداث المحاكم التجارية والذي نص صراحة بأنه يمكن لرئيس المحكمة التجارية بصفته قاضيا للأمور المستعجلة رغم وجود منازعة جدية أن يأمر بوضع حد لكل اضطراب ثبت جليا أنه غير مشروع وأنه لذلك وعلى الرغم بأن المنازعة المعروضة على قاضي المستعجلات غير جدية فإن الفصل 21 من قانون إحداث المحاكم التجارية قد خول لقاضي المستعجلات رغم وجود منازعة جدية التدخل لوضع حد لأي اعتداء كما في نازلة الحال وأنه لذلك ومن هذه الناحية وحدها فإن قاضي المستعجلات لم يكن على صواب عندما قضى بعدم اختصاصه للبت في الطلب وأنه بصرف النظر عن ذلك ينبغي التذكير بأنه وفيما يخص المساس بالموضوع ينبغي ذكير بأن الفقه قد أجمع على أن قاضي الأمور المستعجلة لا يلتفت إلى مجرد إدعاءات حد الخصوم الذي يقصد بها عرقلة الفصل في الدعوى بمجرد إثارة دفعوهم الموضوع وتكذيبها ظاهر الحجج ليصرح بعدم اختصاصه ، بل ينبغي أن تكون المنازعة تتعلق بالجواهر فعلا ، ولها ما يبررها من السندات وأن لقاضي المستعجلات أن يتفحص الحجج المدلى بها لبيان أي من الخصوم أولى بالحماية المؤقتة كما أن الاجتهاد القضائي ظاهر الوثائق فقط وإنما يبحث في كنهها حتى لو جمع على أن قاضي المستعجلات لا يتلمس ليقضي فيه ، وإنما لينظر أي حث الموضوع لا الأطراف اجدر بالحماية وأنه لا يكفي وجود دفع من أحد الأطراف يتعلق بالموضوع للقول بعدم اختصاص قاضي المستعجلات لأن مجرد الادعاءات والأقوال غير الجدية لا تحد من سلطته بل يجب عليه أن يتأكد ما إذا كان لها ظل من الصواب من ظاهر المستندات وأنه لذلك وبناء على مقتضى ما سبق بيانه فإنه وطبقا لما سار عليه الفقه واستقر عليه العمل القضائي فإن قاضي المستعجلات لم يكن على صواب عندما امتنع عن تصفح ظاهر المستندات المدلى بها والبحث في كنهها وبالتالي يكون قد عرض أمره للإلغاء لا محالة مما ينبغي

مع الحكم بالغائه والحكم من جديد باختصاص قاضي المستعجلات للبت في الطلب والحكم وفق ملتزمات العارض الآتية بعده ؛

وحول الأحكام المدلى بها الشركة المتدخلة في هذه الدعوى اعتقدت أنها قد وجدت ضالتها في حكم صادر لتجارية بالدار البيضاء وقرارين صادرين عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء، غير أنه سيتجلى للمحكمة الموقرة بأن الأحكام المدلى بها لا أثر لها على هذه الدعوى ولا تمنح المتدخلة في هذه الدعوى أية صفة مادامت لا تتوفر على أي عقد للكراء يخول لها التدخل في هذه النازلة وفي هذا الصدد ينبغي التذكير بأنه وفيما يتعلق بالحكم الصادر عن المحكمة التجارية بتاريخ 16/02/2016 تحت عدد 1363 في الملف عدد 4218/8206/2025 فإن الحكم المذكور قد انصب على دعوى ترمي إلى بطلان عقد الكراء الذي أبرمته الشركة (م. ع. ف. م.) مع السيدين إسماعيل (ش.) وزينب (ش.) وهذه الدعوى قد تم الحكم فيها ابتدائياً برفض الطلب استناداً على أن القرض (ع. و س.) استخلص دينه من بيع العقارين وأنه لا بطلان بدون ضرر أما فيما يتعلق بالقرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/11/2022 تحت عدد 10702 في الملف عدد 7965/8219/2022 فإنه يتعلق بدعوى اقامها القرض (ع. و س.) في مواجهة الشركة (م. ع. ف. م.) والسيد فريد (م.) وشركة (ب. ف.) ترمي إلى الافراغ عن المحكمة رفضت تلك الدعوى استناداً على أن القرض (ع. و س.) سبق له أن رفع دعوى ترمي إلى بطلان عقد الكراء صدر فيها حكم تحت عدد 1363 بتاريخ 2016/2/16 في الملف عدد 2015/8206/4218 يقضي برفض الطلب و هو الحكم المشار إليه سالفواستناداً على ذلك اعتبرت المحكمة بأن تواجد السيد إسماعيل (ش.) وزينب (ش.) بالمحل هو استناداً إلى عقد كراء طالما لا يوجد بالملف ما يثبت فسخ عقد الكراء أو ببطلانها بما فيما يتعلق بالقرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 2119 بتاريخ 2023/3/27 في الملف رقم 2022/8232/3981 فإنه يتعلق بدعوى ترمي إلى إفراغ السيدين إسماعيل (ش.) وزينب (ش.) وشركة (ب. ف.) لكونهم يحتلون المحل بدون سند وأن محكمة الاستئناف التجارية كما هو ثابت من قرارها اكدت بأنه لما كان منطلق الدعوى هو أن الطاعن أسس طلبه على احتلال المستأنف عليهم شركة " (ب. ف.) " وكذا إسماعيل (ش.) وزينب (ش.) للمحل الذي اشتراه عن طريق المزاد العلني، فإن الثابت أيضاً من واقع الملف أن سند تواجد المستأنف عليهم بالعقار هو عقد كراء كان موضوع دعوى رامية إلى بطلانه تقدم بها المستأنف وصدر بها حكم برفض الطلب، وأن الحكم المذكور تبقى حجيته قائمة طالما لم يتم إلغاؤه مما تنتفي عن المستأنف عليهم واقعة الاحتلال بدون سند وينبغي طلب الحكم بإفراغهم وأداء تعويض عن الاحتلال في غير محله. وأنه أنه لذلك فإن القرارين الاستئنافيين المدلى بهما قد استندا على الحكم الأول للقول بأن المحكمة سبق أن قضت بمقتضى الحكم الابتدائي المدلى به من طرف المتدخلة أن رفضت طلب العارض الرامي إلى بطلان عقد الكراء المبرم بين الشركة (م. ع. ف. م.) والسيد إسماعيل (ش.) وزينب (ش.) وأنه لذلك فإن الأحكام المدلى بها ليس فيها ما يعطي لشركة " (ب. ف.) " أي حق صفة على احتلال العقار خاصة وأن الحكم الأول قد انصب على بطلان عقد الكراء المبرم بين الشركة (م. ع. ف. م.) والسيد إسماعيل (ش.) والسيدة زينب (ش.)، في حين استند القرارين الاستئنافيين على الحكم المذكور وأنه لذلك فإن الأحكام المذكورة ليس لها أي آثار على هذه الدعوى.

وأنه مادامت شركة " (ب. ف.) " لم تدل بأي عقد كراء يثبت صفتها فإن تدخلها في هذه النازلة يبقى بدون أساس مما ينبغي معه إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض طلب المتدخلين للدعوى.

وحول جوهر الدعوى ينبغي التذكير بأن شركة " (ب. ف.) " وهي وكالة للأسفار كما هو ثابت من سجلها التجاري المدلى به من طرفها غير موجودة بالمحل ولا تشغله كما هو ثابت من محضر الشرطة المدلى به من طرف العارض وكذلك من المعاينتين المنجزتين بأمر من المحكمة علنا للمحل وأنه إذا كانت قد سجلت اسمها في السجل التجاري فإن ذلك لا يمنحها أية صفة كيفما

كانت مادامت لا تتوفر على عقد كراء. وأنه ومن المفارقات العجيبة هو أن هناك شركة أخرى سجلت نفسها كذلك العنوان كما هو ثابت من شهادة السجل التجاري طيه وهي شر (ف. ت. ت.) ولا زالت مسجلة فيه لحد الآن وانه لذلك فإن تسجيل المتدخلة بالسجل التجاري بعنوان العقار لا أثر له قانوناً على هذه الدعوى ما دامت لم تدل بأي سند يمنحها الحق في احتلال المحل كما ينبغي التذكير بان شركة (ب. ف.) إذا كانت هي وكالة للأسفار ولا وجود لها بالمحل فإن الشركة التي تتواجد بالمحل وتحتله بدون سند هي شركة (أ.) وهي شركة تزاول بيع الزيوت والعسل و مواد التجميل المستخلصة من الزيوت وغيرها وأن المفوضة القضائية التي قامت بإنجاز معاينة مع استجواب بناء على أمر صادر عن هذه المحكمة قد اثبتت بأن شركة (أ.) هي التي تحتل المحل وهي تزاول فيه بيع مواد التجميل وبعض

المواد الغذائية كالزيوت والعسل وغيرهما وان المسؤولة بالمحل السيدة وفاء (ص.) أكدت بأن المحل تتواجد به شركة (أ.) وعن الصفة وعن سند تواجد الشركة بالمحل صرحت بأنها هي المالكة للعقارين وأنه تم شراء المحلين من شركة (أ.) ولما طلبت المفوضة لقضائية الادلاء بسند تواجد الشركة بالمحل طلبت منها العودة في اليوم الموالي لتمكينها من المطلوب ، غير أنه بعد تردد المفوضة القضائية على المحل خلال عدة محاولات لم تزودها بالسند المذكور وأنه ومن أجل حسم موضوع كون شركة " (أ.) " هي التي تحتل العقارين وأن شركة (ب. ف.) " لا وجود لها بالعقار تقدم العارض بعد صدور الأمر المستأنف بطلب إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بطلب يرمي إلى إصدار أمر يقضي بإجراء معاينة واستجواب بواسطة مفوض قضائي تكون مهمته الانتقال إلى العقارين موضوع الرسمين العقاريين عدد 1/48604 و 1/48605 موضوع المحل التجاري الكائن بزاوية زنقة [العنوان] الدار البيضاء ومعاينة أن شركة (أ. ك.) هي التي تشغل العقارين والتعرف علين النشاط الذي تزاوله بها ومعاينة أن شركة " (ب. ف. ك.) " لا وجود لها بالمحل و إن اقتضى الحال استفسار الجوار عن تاريخ شغل شركة (أ. ك.) للعقار وعن حقيقة وجود شركة للسياحة بالمحل تدعى شركة " (ب. ف. ك.) " من عدمه وتحرير محضر بكل ذلك للإدلاء به عند الاقتضاء وأن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء أصدر بتاريخ 2025/2/4 أمرا تحت عدد 4509 في الملف رقم 2025/8103/4509 يقضي بالاستجابة إلى الطلب وأمر بالقيام بالإجراء المطلوب بواسطة أحد المفوضين القضائيين وأن المفوض القضائي السيد المصطفى (م.) قام بالانتقال إلى العقارين موضوع بتاريخ 2025/2/25 وحرر محضرا يتجلى من محضر المعاينة والاستجواب الذي أنجزه المفوض القضائي بناء على أمر صادر عن المحكمة ومن الصور التي التقطها للمحل والمدلى بها رفقة محضره بان شركة (أ.) هي التي تشغل المحل ولا وجود لأية شركة أخرى بالمحل وهو ما عينه المفوض القضائي وأكدته مسيرة المحل السيدة رجاء (ص.) التي لم تكتف بذلك بل نفت وجود شركة (ب. ف.) بالمحل واستغلالها له كما أن جوار المحل وهما القائمين على محل لسيارة التعليم ويقال أكدا للمفوض القضائي بأن شركة (ب. ف. ك.) قد غادرت المحل ولم تعد متواجدة به منذ مدة تفوق 12 سنة ، وأنه منذ ذلك الحين فإن شركة (أ.) هي التي تشغل المحل بمفردها وأنه لذلك فإن عدم وجود شركة " (ب. ف.) " بالمحل ثابت ثبوتا قطعيا لا يمكن المنازعة فيه ، كما أن احتلال شركة (أ.) للعقارين ثابت ثبوتا قطعيا لا يمكن المنازعة فيه وأنه لذلك فإن الحجة القاطعة قائمة على أن شركة (أ.) هي التي تحتل المحل، غير أنها ولما عجزت عن إثبات سند تواجدها بالمحل لم تجد من سبيل سوى الاستناد بشركة (ب. ف.) في محاولة يائسة لابتكار سيناريو وهمي لا أساس له من الصحة كما أنه من العبث القول زيفا وكذبا بأن المدعى عليها (أ. ك.) التي تحتل العقار هي مجرد علامة تجارية ، وأنه لا توجد شركة بهذا الاسم وبالتالي يكون مصير الدعوى عدم القبول لذلك لأنه وكما هو ثابت من المعانيتين المنجزتين بناء على أمرين قضائيين بأن الشركة المذكورة هي موجودة وهي التي تحتله بدون صفة ولا سند كما أن العارض سبق له أن أدلى لمحكمة الدرجة الأولى رفقة مذكرته المذكورة أعلاه بوثيقة حاسمة تثبت بأن شركة (أ. ك.) هي شركة ذات المسؤولية المحدودة ومسجلة بالسجل التجاري تحت عدد 622 منذ 2016/2/25 وأن التاريخ المحدد لنهايتها هو 2115 وأنه لذلك فإن كل كلام عن عدم وجود هذه الشركة إطلاقا هو كلام مزيف و لا يمتلح حقيقة بصلته وأنه لذلك ولما تبث للمحكمة من خلال محضرين المعاينة وتصريح مسيرة المحل وتصريح الجوار بأن الشركة المذكورة أعلاه هي التي تتواجد بالمحل وتحتله ، وأن شركة (ب. ف.) غير موجودة بالمحل وغادرته منذ ما يزيد على 12 سنة ولما ثبت كذلك من محضر الشرطة المدلى به ابتدائيا بأن شركة (ب. ف.) غير موجودة بالمحل اطلاقا ولما كانت شركة (أ.) لم تدل للمحكمة بما يثبت سند تواجدها بعقاري العارض فإن وجودهما بها يكتسي طابع الاحتلال وبالتالي ينبغي وضع حد لهذا الاحتلال غير المشروع والحكم بإلغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد باختصاص قاضي المستعجلات والحكم بإفراغها من العقارين، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا و في الموضوع الغاء الأمر فيما قضى به والحكم من جديد باختصاص قاضي المستعجلات للبت والحكم بإفراغ شركة (أ.) من العقارين موضوع الرسمين العقاريين عدد 1/48604 و 1/48605 الكائنين بزاوية شارع [العنوان] الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000 درهم عن كل تأخير وتحميلها الصائر .

و ارفق المقال بالامر المستأنف و المقال الرامي الى اجراء معاينة و استجواب و الامر القاضي باجراء معاينة و محضر المعاينة .

و بجلسة 13/10/2025 ادلى نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية جاء فيها أنه اساسا في الدفع بعدم الاختصاص و كما جاء في تعليل الامر القاضي بعدم الاختصاص وأنه صح ما نعته محكمة الدرجة الأولى في تعليلها، ذلك أن ما أثاره المستأنف في مقاله بعيد كل البعد عن واقع النزاع، إذ أن موضوع الدعوى ليس احتلالاً بدون سند، بل يتعلق بعلاقة كراء تجارية قائمة وسارية المفعول بين المالكين

الأصليين والشركة العارضة كما هو ثابت بعقد الكراء ومستخرج السجل التجاري والقانون الأساسي للشركة المرفقين بمقالها الرامي إلى التدخل الإرادي في الدعوى أثناء المرحلة الابتدائية و من المسلم به فقهاً واجتهاداً أن الاختصاص لقاضي المستعجلات لا ينعقد إلا بتوافر عنصرين أساسيين : عنصر الاستعجال و ألا تمس الدعوى بجوهر الحق أو بمراكز الأطراف القانونية وأن النزاع الحالي يمس بجوهر الحق إذ يتطلب الحسم في مدى وجود أو انقضاء علاقة الكراء وهو ما يخرج عن صلاحيات القضاء الاستعجالي وعليه، فإن الأمر المستأنف أصاب الصواب عندما قضى

بعدم الاختصاص، ويتعين تأييده

واحتياطياً الدفع بعدم القبول حيث أن المدعي طيلة سنين عديدة وهو يتقدم بنفس الطلب، يوجه دعواه تارة لتارة للمحكمة المدنية وتارة للمحكمة التجارية، تارة دعوى استعجالية وتارة دعوى في الموضوع تارة يجزئ المحل إلى عقارين فيقيم دعوى منفصلة لكل عقار على حدة، وتارة يستجمعهما في دعوى واحدة، تحاشياً لواقع سببية البت وانتهاء النقاش القانوني بخصوص المحل و قد سبق للعارضة أن أدلت بعدد من الأحكام الصادرة في الموضوع في المرحلة الابتدائية. وحيث إن حجية الأمر المقضي لا تثبت لمنطوق الحكم فقط وإنما لحيثياته أيضاً ، وما دام أن الشيء المطلوب بمقتضى هذه الدعوى هو نفس الشيء المطلوب سابقاً، وأن الدعوى مؤسسة على نفس السبب، ومرفوعة بين نفس الأطراف وموجهة منهم وعليهم بنفس الصفة، فإن سببية البت في الموضوع تكون قائمة وثابتة بمقتضى أحكام وقرارات أصبحت مكتسبة لقوة الشيء المقضي وأن المدعي وجه دعواه كما جاء في مقاله في مواجهة شركة (أ.ك.) شركة ذات المسؤولية المحدودة في شخص ممثلها القانوني الكائنة بزاوية شارع [العنوان] الدار البيضاء وأنه ولا توجد شركة بهذا الاسم وبالتالي يكون مصير الدعوى عدم القبول

احتياطياً جدا الدفع برفض الطلبين العارضة تستغل المحل المذكور موضوع النزاع في النشاط التجاري بعدما اكتراه إسماعيل (ش.) وزينب (ش.) من الشركة (م. ع. ف. م.) قبل بيعه بالمزاد، وأسسها فيه شركة (ب. ف.) وأنه بعد بيع العقار بالمزاد العلني وانتقال ملكيته للمشتري المدعي فإنه ملزم بما جاء في محضر إرساء المزاد العلني بالتزامه وموافقته على دفتر التحملات وخاصة الفصل الرابع منه الذي ينص : يلزم من رسا عليه المزاد بتنفيذ عقود الكراء الكتابية والشفوية التي تكون مبرمة وقت إرساء المزاد وذلك خلال المدة التي حددت لها أو حسب استعمال الأماكن "وعليه، فحيازة المحل المذكور برسميه العقارين ترجع للعارضة بموجب عقد الكراء المذكور، مما تكون الدعوى الرامية إلى الإفراغ للاحتلال بدون سند لا ترتكز على أساس لأن العارضة هي التي تتواجد بالمحل وبسند قانوني هو عقد الكراء المذكور . ولأن طلب الإفراغ الذي تقدم به المدعي من شأنه المساس بحقوق الغير ذي أساس قانوني مشروع يحميه القانون ويلحق إضرارا بمراكز قانونية سليمة علاوة على أن محضر المعاينة والاستجواب لا حجية له كونه استجواب عاملة عادية في المحل لا اطلاع لها بشيء. كما أنه لم يثبت أو ينفي حال ما يتعين معه استبعاده مما يكون معه من المناسبات الحكم برفض الطلب و أن العارضة غيرت اسم الشركة من (ب. ف.) إلى (أ. ب.) كما هو واضح من الوثائق رفقته ولأجله ولكن ما سبقت الإشارة إليه يكون طلب المستأنف الحكم بالإفراغ غير مرتكز على أساس ويسقط معه طلبه للغرامة التهديدية، ملتزمة عدم قبول الطلب و احتياطياً جدا رفضها الحكم بتأييد الأمر المستأنف وجعل الصائر على المستأنف.

و ارفقت المذكرة بشهادة التسجيل في الرسم المهني و محضر الجمع العام غير العادي للشركاء لتغيير اسم الشركة .

و بناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 27/10/2025 و حضر الأستاذ (أ.) عن الأستاذ (ص.) و التمس اجلا للتعقيب و اعتبرت المحكمة الملف جاهزا ل يتم حجزه للمداولة لجلسة 3/11/2025.

محكمة الاستئناف

حيث ارتكز المستأنف في استئنائه على الأسباب المفصلة أعلاه.

و حيث ان المستأنف تقدم بطلبه امام رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بصفته قاضيا للمستعجلات ملتتمسا افراغ شركة (أ.) من

العقاريت موضوع الرسميين العقاريين عدد 48606/1 و 48605/1 بعلة الاحتلال بدون سند.

و حيث ان الفصل 152 من ق.م.م ينص على انه لا تبت الأوامر الاستعجالية الا في الإجراءات الوقتية و لا تمس بما يمكن أن يقضى به في الجوهر , و ان المستأنف عليها الثانية المتدخلة اراديا في الدعوى خلال المرحلة الابتدائية تمسكت بكونها تشغل المحل التجاري موضوع النزاع بناء على عقد كراء مبرم مع المالكين السابقين قبل الشراء المنعقد من قبل المستأنف عن طريق المزاد العلني و استدلت على ذلك بعقد كراء و مجموعة من الاحكام و القرارات القضائية و هو ما يجعل ان البت في الطلب يقتضي الفصل في وجود العلباقه الكرائية المتمسك بها من عدمه و بالتالي تجاوز التلمس الظاهري لوثائق الطرفين الى الحسم في جوهرها و بالتالي المساس بموضوع النزاع و اصل الحق و تجاوز لاختصاص قاضي المستعجلات الذي سيكون ملزما بالفصل في العلاقة الكرائية المتمسك بها و هو ما لا يتيح له اختصاصه المحدد بمقتضى الفصل 152 من ق.م.م المشار اليه أعلاه و هو ما انتهى اليه و عن صواب الامر المستأنف مما يستدي رد الاستئناف و تاييد الامر المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث انتهائيا و علنيا و حضوريا:

في الشكل: بقبول الاستئناف .

في الموضوع: بتأييد الامر المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.