

**Tierce opposition à une
expulsion : l'associé du preneur
n'a pas la qualité de co-locataire
en l'absence d'inscription au
registre de commerce (Cass.
com. 2020)**

Identification			
Ref 44799	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 527/2
Date de décision 20201203	N° de dossier 2017/2/3/962	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Tierce opposition, Rejet, Registre du commerce, Qualité pour agir, Qualité de locataire, Preuve, Opposabilité aux tiers, Faux incident, Expulsion, Contrat de société, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant constaté, par une appréciation souveraine des preuves versées aux débats, que le registre du commerce désignait une personne unique comme étant la locataire du local commercial et que l'acte de société invoqué par le tiers opposant n'était pas opposable au bailleur, une cour d'appel en déduit exactement que ce dernier n'a pas la qualité de co-preneur. Par suite, elle rejette à bon droit sa tierce opposition formée contre la décision d'expulsion ainsi que son inscription de faux incidente, faute pour lui de justifier d'un droit propre affecté par le jugement.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/527، الصادر بتاريخ 2020/12/03، في الملف التجاري عدد 2017/2/3/962
بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2017/03/17 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ نور الدين (ك.) الرامي الى

نقض القرار رقم 665 الصادر بتاريخ 2017/01/31 في الملف رقم 2016/8232/4277 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2020/11/05.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/12/03.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة خديجة البابين والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق

وبعد المداولة وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب حضورها لطيفة مومن (أ.) صدر ضدها حكم نهائي بإفراغها من (...) موضوع القرار الاستئنافي عدد 4244 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/6/28 في الملف عدد 2016/2146 تعرض عليه الطاعن البشير (م.) تعرض الغير الخارج عن الخصومة بمقتضى مقاله المسجل بتاريخ 2016/8/4 استنادا الى كونه شريك للمحكوم بإفراغها وعدم توصله بأي إنذار بإفراغ المحل، حيث تم ادخال المسمى مصطفى (س.) في الدعوى من طرف المتعرض باعتباره المكري سلم زوجته لطيفة مومن (أ.) الموافقة على تغيير النشاط الممارس بالمحل. كما طعن المتعرض بالزور الفرعي في وصولات الكراء الصادرة عن المدخل في الدعوى باعتبار أنه كان وكيلًا للمكريّة خدوج (ق.) مورثه أحمد (س.) وأمينه (س.) وعبد الرزاق (س.) (المطلوبين) حيث أصدرت محكمة الاستئناف التجارية القرار المطلوب نقضه القاضي بقبول التعرض شكلا وبعد قبول طلب إدخال الغير في الدعوى ومقال الطعن بالزور الفرعي شكلا وفي الموضوع برفض طلب تعرض الغير الخارج عن الخصومة وتحميل المتعرض الصائر وتغريمه بمبلغ 3000 درهم.

حيث يعيب الطاعن القرار في وسائل النقض الست مجتمعة بنقصان التعليل الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على اساس قانوني وخرق القانون (الفصول 1 و 9 و 303 و 304 و 305 من ق م م والفصلين 5 و 6 من ظهير 1955/5/24 و 399 و 400 و 440 من ق ل ع) وعدم الجواب ذلك أنه أدلى بمذكرة من أجل الطعن بالزور الفرعي في عقد الكراء أثناء المداولة بعد إشعار المحكمة أن القضية لازالت لم تستنفذ جميع جوانب المناقشة لكون القرار المطعون فيه بإعادة النظر اعتمد في تعليقه على عقد كراء بين السيدة خدوج (س.) وزوجة (س.) والسيد أحمد (خ.) ومحمد (خ.) الموقع بتاريخ 1982/6/15 المتعلق بكراء محل النزاع المخصص للصناعة الجلدية وأن القرار ربط العقد المذكور بالمعاينة المنجزة بتاريخ 2015/1/2 وأن الطالب والمطلوب حضورها ليسا طرفا في هذا العقد وأنهما يرتبطان بمالكة العقار بوصولات كراء محررة وموقعة صادرة عن المرحومة خديجة (س.) دون تحديد نشاط معين بهذه الوصولات وليس مع السيدين لخيفي أحمد (خ.) ومحمد (خ.) وهو عقد مخالف لمقتضيات الفصل 440 من ق ل ع وغير ملزم للمحكمة وأن المحكمة رغم هذه الدفوع لم تقم بإخراج القضية من المداولة لأن المذكرة من شأنها التأثير على قرارها وأصدرت قرارها المطعون فيه حاليا بالنقض بعلّة > وهو تعليل ناقص وغير مرتكز على أساس مضيّفا أنه بمقتضى الفصل 303 من ق م م فإن الغير هو الشخص الذي لم يستدع هو أو من ينوب عنه في الدعوى بمعنى أن لا يكون طرفا فيها أو ممثلا فيها خصوصا إذا كان الحكم أو القرار قد صدر نتيجة تدليس أو تواطؤ. وأنه بالرجوع الى الإنذار بالإفراغ المبلغ بتاريخ 2015/6/15 للسيدة لطيفة مومن (أ.) بصفتها مكترية لمحل النزاع والتي تعترف بمقتضى عقد الشركة المؤرخ في 2006/12/28 أن الطالب شريك لها بنسبة 50% في المحل المذكور موضوع علامة " ج " عدد 224136 كما تشهد المرحومة خدوج (س.) مالكة الرقبة بواسطة وصولات الكراء الغير مطعون فيها بالزور أن الطالب ولطيفة مومن (أ.) يكتريان المحل المذكور مما يعني أن للطالب الصفة والمصلحة في التعرض على القرار عدد 4244. كما أن الفصل 9 من ق م م

ينص على أنه يجب أن تبلغ الى النيابة العامة الدعاوى التالية قضايا الزور الفرعي و القرار المطعون فيه ليس به ما يفيد القيام بهذا الإجراء المسطري ولا يتضمن مستنتجات النيابة العامة. مما يترتب عنه الإبطال والإلغاء مضييفا أن الإنذار تصرف قانوني يتعين توجيهه الى المكترين جميعا تحت طائلة بطلانه. وأنه طبقا للفصل 6 من ظهير 1955/5/24 فإن عقود الكراء الخاضعة لمقتضيات هذا الظهير لا ينتهي العمل بها إلا إذا وجه للمكتري طلب بالإفراغ قبل انتهاء العقد بستة أشهر على الأقل وذلك بدون الالتفات الى أي شرط تعاقدى مخالف. وأن الطالب أثبت تملكه بنسبة 50% من الأصل التجاري رقم 224136 بواسطة وصولات كرائية لم يطعن فيها بالزور وذلك عن سنوات 1999 و 2002 و 2003 و 2009 و 2010 و 2014 موقعة من طرف المرحومة خدوج (ق.) ورغم ذلك تبني القرار المطعون فيه عقد الكراء المؤرخ في 1982/6/15 للقول بأن النشاط المزاوول بالعين المكترة هو معمل للصناعة الجلدية وهو النشاط الذي تغير وأصبح هو بيع الدراجات النارية وهو تعليل فاسد وفسر العقد تفسيراً مخالفاً لمقتضيات القانون خاصة الفصل 440 من ق ل ع باعتبار أنه موقع من شخصين لا علاقة لهما بمحل النزاع ومجرد صورة فتوغرافية غير مصادق عليها من طرف الموظفين المختصين بذلك. وأن حجية الورقة العرفية لا تقتصر على عاقدتها وإنما تمتد الى الغير ويعتبر غيراً كل شخص لم يكن طرفاً في العقد بشخصه أو بنائبه، وأن أهم مسألة في حجية الورقة العرفية بالنسبة للغير هي حجيتها من حيث صحة التاريخ الذي تحمله طبقاً للفصل 425 من ق ل ع الذي ينص على أن تاريخ الورقة العرفية لا يكون حجة على الغير إلا في حالات معينة ومحددة على سبيل الحصر ولا يكون دليلاً على تاريخها في مواجهة الغير إلا من يوم تسجيلها سواء كان ذلك في المغرب أم في الخارج أو من يوم ايداع الورقة بين يدي موظف رسمي أو من يوم الوفاة أو من يوم العجز الثابت... الخ وأن للعقود العرفية قوة اثباتية بين عاقدتها ما لم يتم إنكارها بصفة صريحة ووفق المقتضيات القانونية والقرار المطعون فيه جاء فاسد التعليل وغير مؤسس وخارق لمقتضيات الفصلين 440 و 441 من ق ل ع كما أن المحكمة لم تجب على دفع الطالب حول صفته كمكتري (...) بكيفية مفصلة وواضحة مما يجعل قرارها غير معلل بما فيه الكفاية معرضاً للنقض.

لكن، حيث أن المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه أشارت إلى إدلاء الطاعن بالمذكرة المشار إليها بالوسيلة أثناء المداولة وردت ما تمسك به بشأن صفته كمكتري الى جانب المطلوب حضورها لطيفة مومن (أ.) لمحل النزاع استناداً الى ما أدلى به من وصولات استبعدتها المحكمة المذكورة وعن صواب بتعليلها الذي لم يكن محل انتقاد من الطاعن والذي جاء فيه > وبذلك ليست له صفة المكتري ولم يكن المكترين ملزمين بتوجيه الإنذار بالإفراغ له. وبالتالي الطعن بالزور في عقد لم يكن طرفاً فيه وأن المحكمة لما قضت بعدم قبول طلبه الرامي الى الطعن بالزور في عقد الكراء المطعون فيه لم تخرق أي مقتضى. ثم انه خلافاً لما أورده الطاعن فإنه بمطالعة القرار المطعون فيه يتبين أن المحكمة مصدرته أحالت الملف على النيابة العامة التي أدلت بمستنتجاتها الكتابية لجلسة 2016/10/25 كما تضمن القرار المطعون فيه الإشارة الى إدلاء النيابة العامة بمستنتجاتها الكتابية بالملف مما يبقى ما أثير بهذا الخصوص خلاف الواقع. وبخصوص ادعاء الطاعن تملكه لنسبة 50% من الأصل التجاري لمحل النزاع فإن المحكمة ردت عنه وعن صواب بتعليلها الذي جاء فيه >

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل رافعه الصائر.