

Tierce opposition contre un jugement d'expulsion : le défaut de préjudice justifiant l'irrecevabilité est établi lorsque les quittances de loyer produites par le tiers concernent un local différent (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58243	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5296
Date de décision 20241031	N° de dossier 2024/8232/359	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Voies de recours, Procédure Civile		Mots clés Voies de recours, Tierce opposition, Recevabilité, Quittances de loyer, Préjudice, Expulsion, Discordance d'adresse, Confirmation du jugement, Cession de droit au bail, Bail commercial, Absence de préjudice	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une tierce opposition formée contre une décision d'expulsion, la cour d'appel de commerce examine les conditions de recevabilité de cette voie de recours. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du tiers opposant.

En appel, ce dernier soutenait que le jugement d'expulsion prononcé contre le preneur originaire portait atteinte à ses droits, dès lors qu'il se prétendait cessionnaire du bail et acquittait les loyers directement auprès du bailleur, produisant à cet effet des quittances. La cour rappelle, au visa de l'article 303 du code de procédure civile, que le succès de la tierce opposition est subordonné à la preuve d'une atteinte portée par le jugement aux droits du tiers.

Or, la cour relève que les quittances de loyer produites par l'appelant pour établir sa qualité de preneur portent sur des locaux distincts de ceux visés par la procédure d'expulsion et ne correspondent pas à l'adresse figurant sur son registre de commerce. Faute de démontrer en quoi le jugement querellé affecte ses droits sur le local litigieux, la condition de l'atteinte aux intérêts du tiers fait défaut.

Le jugement ayant déclaré la tierce opposition irrecevable est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت [شركة « R.I. »] بواسطة نائبها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 12/12/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 6163 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 08/06/2022 في الملف عدد 614/8202/2022 القاضي في الشكل بعدم قبول الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة وتحميل المتعرضة الصائر والحكم عليها بغرامة قدرها 100,00 درهم.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المطلوبة أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المدعية [شركة R.I.] تقدمت بواسطة نائبها بتاريخ 20/01/2022 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة في الحكم عدد 10159 الصادر بتاريخ 02/11/2021 في الملف التجاري عدد 8689/8219/2021 القاضي بأداء المدعى عليها للمدعي مبلغ 240.500,00 واجبات الكراء عن المدة من 01/06/2018 إلى غاية 01/07/2021 على أساس مشاهرة قدرها 6.500,00 درهم، وتعويض عن التماطل قدره 5.000,00 درهم، وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 29/07/2021 وإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بالرقم 44، ممر القرنفل، عين السبع، الدار البيضاء مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء، وتحميل المدعى عليها الصائر ورفض باقي الطلبات وأن الحكم المطعون فيه بتعرض الغير الخارج عن الخصومة لم يصادف الصواب فيما قضى به، وأضر بها شركة ذات المسؤولية المحدودة، وتمتع بالشخصية المعنوية، وأنها لم تكن طرفا في الدعوى موضوع التعرض الحالي، ولم يتم استدعاءها أو إدخالها كطرف في الدعوى، وأن ذلك مس بحقوقها وألحق بها ضررا بالغا باعتبارها المكترية الأصلية للمحل موضوع النزاع، وتتواجد فيه بإذن وإقرار المدعي، وتؤدي واجباتها الكرائية، وتتسلم تواصل من ذلك من طرف المكري موقعة ومختومة بختمه وأنها فوجئت بالحكم المذكور القاضي بإفراغ [شركة ر.ب.] من المحل الذي تكتريه هي ومن يقوم مقامها، والذي استند في تعليقه إلى كون عقد الكراء الرابط بين [شركة ر.ب.] و المدعي [جمال الدين (ج.)] لم يفسخ، وأن العلاقة الكرائية لازالت قائمة، في حين أن المكري نفسه يقر بكون العلاقة الكرائية بينه وبين [شركة ر.ب.] قد أصبحت في حكم العدم، وأن العلاقة الكرائية للمحل موضوع النزاع أصبحت قائمة بينها وبين المتعرضة تعرض الغير الخارج عن الخصومة بدليل قبضه للواجبات الكرائية من طرفها، وتسليمها تواصل كرائية موقعة من طرفه، ومختومة بختمه، وبدليل تسلمه للواجبات الكرائية مرة نقدا، وأخرى عن طريق كمبيالات، و بدليل السجل التجاري للمدعية الذي يؤكد تواجدها في المحل موضوع النزاع، كما هو ثابت من خلال التواصل الكرائية المصادق عليها، وكذا صور الكمبيالات المذيلة بتوقيع المدعي الذي يفيد التوصل، وكذا مستخرج السجل التجاري للمدعية، وانه من الثابت من محتويات الملف أعلاه، أن العلاقة الكرائية بين المدعي [جمال الدين (ج.)] والمتعرضة [شركة « R.I. »] ثابتة، وذلك بتراضي الطرفين واتفاقهما على المحل والسومة المحددة في 5.500,00 درهم، وانه من الثابت كذلك أن المتعرضة تؤدي الواجبات الكرائية للمحل، وتمارس نشاطها التجاري بكيفية اعتيادية و أن المدعي أخفي الوقائع المذكورة عن المحكمة، وأدلى بعنوان وهمي لاستصدار حكم يضر بالمدعية التي تتواجد في 44، ممر القرنفل، عين السبع، الدار البيضاء، وليس في العنوان الوهمي الذي أدلى به المتعرض ضده وهو: شارع الحزام الكبير الحي المحمدي الدار البيضاء وأن المدعي يعلم علما يقينيا أن المدعية تتواجد في 44 ممر القرنفل عين السبع الدار البيضاء، وتبعا لما ذكر أعلاه،

ومادامت المدعية هي المتواجدة في المحل موضوع الدعوى، وأنها تؤدي واجباتها الكرائية بإقرار المدعي، فإن الإنذار المؤسس للدعوى أصبح باطلا، وأن الدعوى الحالية أصبحت غير ذات موضوع، ويتعين رفضها، ملتزمة إلغاء الحكم الابتدائي عدد 10159 الصادر بتاريخ 02/11/2021 في الملف عدد 8689/8219/2021 والحكم من جديد برفض الطلب و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المتعرض ضدها الصائر.

وبناء على إدلاء نائب المتعرض بمذكرة جوابية بجلسة 13/04/2022 جاء فيها أن الطعن المقدم من طرف الطاعنة في غير محله ذلك أنها بعيدة كل البعد عن الحكم، فالعارض استصدر حكما ضد المكترية [شركة ر.] التي تربطها معه علاقة كرائية منذ سنة 2006 في المحل الكائن ب 44 ممر القرنفل عين السبع بمقتضى عقد مصحح الإمضاء والذي لم يفسخ معها بعد، وقامت باستئناف هذا الحكم باسمها الخاص بها وكانت تؤدي واجبات الكراء للمدعى عليه أو بواسطة ممثلها القانوني [يوسف (ب.)]، وأن ادعائها بكونها هي المكترية الأصلية أمر مردود لعدم وجود أي عقد بينها وبين المدعى عليه بخصوص المحل وأن ادعائها أن تواجدها كان بإذن المدعى عليه وإقرار منه فليس هناك بالملف أي إذن أو إقرار مكتوب ينص على ذلك وأنه بالرجوع للنموذج "ج" ل[شركة ر.أ.]، فإنه يشير لكون مصدر الأصل هو عقد كراء الأمر الذي يتعين معه الإدلاء بهذا العقد وليس بتواصل التي لا تعتبر عقدا كرائيا، أما فيما يخص الكمبيالات المدلى بها فليس للعارضة أية علاقة بها ليس هناك ما يفيد توصل العارض بقيمة المبالغ المضمنة بها بل هي مجرد وثائق من صنع المتعرضة ويتعين استبعادها، كما انه بالرجوع لتاريخ التسجيل المضمن بالنموذج "ج" ل[شركة ر.أ.] فإنه هو 04/06/2001 وان هذا المحل كانت تشغله [شركة د.ب.] وذلك منذ 04/02/2002 ولم تغادره إلا بتاريخ 02/02/2006 تاريخ فسخ عقد الكراء بينها وبين المدعى عليه، مما يؤكد عدم تواجد الشركة التي تدعي تواجدها بعقاره وبالتالي فإن العلاقة الكرائية بين المدعى عليه والمتعرضة غير ثابتة بينهما ، ملتزمة الحكم رفض هذا التعرض الغير الخارج عن الخصومة لعدم جديته وعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم وبعد التصدي الحكم من جديد بصحة الحكم الابتدائي 10159 الصادر بتاريخ 02/11/2021 في ملف تجاري 8689/8219/2021 في جميع ما قضى به.

و بناء على إدلاء نائب المدعية بمذكرة تعقيبية رفقة وثائق بجلسة 27/04/2022 جاء فيها أن دعوى المدعية تجد سندها القانوني في مقتضيات المادة 303 من قانون المسطرة المدنية، نظرا لكونها المكترية الأصلية للمحل الكائن في 44 ممر القرنفل عين السبع الدار البيضاء و انه بالرجوع إلى عقد الكراء المصحح الإمضاء بتاريخ 06/01/2006 بين [شركة ر.] في شخص ممثلها القانوني والسيد [جمال الدين (ج.)]، وخصوصا البند الثالث باب التزامات المكترية نجده قد رخص للمكترية رسميا أن يفوت بحرية وتحت أي شكل كان، كلا أو بعضا من حقوقه الكرائية ودون تحفظ، وأنه يجب على المالك قبول التفويت دون المطالبة بأي تعويض ولا مطالبة المفوت له بالزيادة في السومة الكرائية و أن تتواجد في المحل موضوع الدعوى استنادا إلى العقد أعلاه، وأنها تؤدي واجباتها الكرائية بنظام وانتظام، مرة نقدا وأخرى بكمبيالات أو شيكات، وأن المكترية يسلمها تواصل كرائية موقعة من طرفه وممهورة بختمه بعد قبض الواجبات المذكورة و أن المكترية أخفي على المحكمة وقائع غاية في الأهمية، إذ أدلى بعنوان وهمي للمدعية وهو شارع الحزام الكبير الحي المحمدي الدار البيضاء، في حين أنه يعلم علما يقينيا أنها تتواجد في 44 ممر القرنفل عين السبع الدار البيضاء، كما أخفي العلاقة الكرائية التي تربطه بالطاعنة، واستخلاصه للواجبات الكرائية من طرفها وتسليمها تواصل عن ذلك، وكل ذلك من أجل استصدار حكم قضائي يضر بالعارضة، والتي تبقى محقة في التوجه بالدعوى الحالية، ملتزمة رد جميع دفع المدعي و الحكم وفق مقالها الرامي إلى تعرض الغير الخارج عن الخصومة.

و بناء على إدلاء نائب المدعية بمذكرة تعقيبية رفقة وثائق بجلسة 27/04/2022 جاء فيها أن عقد الكراء الذي كان يربط العارضة بالمتعرض ضده السيد [جمال الدين (ج.)] قد تم فسخه، وذلك بإقرار المكترية وقبضه للواجبات الكرائية من المكترية الجديدة شركة وتسليمها تواصل الكراء موقعة من طرفه ومختومة بختمه و أن العارضة [شركة ر.] أصبحت أجنبية عن النزاع، ولا دخل لها في الدعوى الحالية، وأنها تقدمت بالطعن بالاستئناف في الحكم المطعون فيه على هذا الأساس، وأن الدعوى المذكورة فتح لها الملف التجاري الاستئنافي عدد: 2022/8206/549 وهو مدرج بجلسة 11/05/2022، ملتزمة الحكم بإخراجها من الدعوى.

و بناء على إدلاء نائب المدعي عليه بمذكرة تعقيبية بجلسة 11/05/2022 جاء فيها إذ ارتكزت المدعية على كون سند تواجدها بهذا المحل هو مستمد من البند الثالث من العقد المبرم بين المدعي عليه و[شركة ر.] التي يمكنها أن تفوت حقها في الكراء دون تحفظ وحيث أنه

بالرجوع إلى وثائق الملف نجد أن المدعية لم تدل بأي وثيقة تفيد أنها قد فوت لها هذا الحق من قبل [شركة ر.] كما أنه لا يوجد ما يفيد تبليغه بحولات هذا الحق لشركة أخرى غير تلك المتعاقد معها بمقتضى العقد المصحح الإمضاء مع [شركة ر.] التي لازالت تربطها علاقة كرائية مع المدعي عليه ولم يتم فسخ عقد الكراء معه بأي شكل من الأشكال القانونية و أما ادعاء كون المدعية قد كانت تؤدي واجبات الكراء للمدعي عليه إما نقداً أو عن طريق شيكات وكذلك بواسطة كمبيالات فهذا غير صحيح ذلك أنه وقد سبق للمدعي عليه أن ادلي بصورة لشيك باسم السيد [يوسف (ب.)] الممثل القانوني ل[شركة ر.] وليس هناك أي شيك في اسم [شركة ر.أ.] كما أنه ليس بالملف ما يفيد توصله بالمبالغ المضمنة بالكمبيالات المدلي بصورها من طرف المدعية والذي لم يسبق له أن توصل بأي مبلغ من تلك المبالغ التي تدعي أنها سلمتها للمدعي عليه بمقتضى كمبيالات وإن كان الأمر غير ذلك فيمكنها الحصول من البنك المسحوبة عنه هذه الكمبيالات ما يثبت توصله بها وهو الأمر الذي لا تستطيع الحصول عليه الكون هذه الواقعة غير صحيحة ولا وجود لها إطلاقاً أما فيما يخص العنوان الذي تم استدعاء [شركة ر.] به فليس وهمياً بل هذا العنوان هو الذي يتواجد به السيد [يسف (ب.)] الممثل القانوني لهذه الشركة التي عمد إلى إغلاق أبوابها والانتقال لهذا العنوان كما يثبت ذلك محضر الاستجواب المنجز من طرف رد جميع دفعات المدعية لعدم جديتها والحكم برفض طلبها .

وبناء على إدلاء نائب المدعي عليها بمذكرة تعقيبية رقيقة وثيقة بجلسة 11/05/2022 جاء فيها أن حقها في تفويت حق الكراء يجد سنده في مقتضيات عقد الكراء المصحح بالإمضاء بتاريخ 16/01/2006 وخصوصاً البند الثالث المعنون بباب "التزامات المكثري" و أن العنوان المدلي به من طرف المدعي ليس عنواناً للمدعي عليها التي كانت تتواجد في 44 ممر القرنفل عين السبع بل أن العنوان المذكور يخص شركة [ف.م.] وهي شركة تتمتع بالشخصية المعنوية ومستقلة عن شخص مسيرها ، لذلك تلتمس الحكم وفق طلباتها .

وبناء على إدلاء نائب المدعية بمذكرة تعقيبية بجلسة 18/05/2022 جاء فيها أن العلاقة الكرائية ثابتة بين المدعية و المدعى عليه وذلك بإقرار المدعى عليه، والذي استخلص الواجبات الكرائية من [شركة R.I.] وسلمها تواصل من اس واخفى واقعة انتقال العلاقة الكرائية، وأدلي بعنوان وهمي حتى يستصدر حكماً لصالحه ويضر بالمدعية، وأن المدعية لهذا السبب تقدمت بالطعن طبقاً لمقتضيات المادة 303 من قانون المسطرة المدنية، ملتزمة رد جميع الدفع و الحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى.

وبتاريخ 08/06/2022 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم عدم مصادفته الصواب فيما قضى به، ذلك أن الطاعنة شركة ذات المسؤولية المحدودة، وتتمتع بالشخصية المعنوية، ولم يسبق لها أن كانت طرفاً في الدعوى موضوع الإفراج ، وأن الحكم المطعون فيه مس بحقوقها، وألحق بها ضرراً بالغاً باعتبار أنها هي المكثرية الأصلية للمحل موضوع النزاع، وليس [شركة ر.] وتتواجد في المحل المذكور فإن المدعي وإقراره، وأنها تؤدي الواجبات الكرائية، وتتسلم تواصل عن ذلك من طرف المكثري، موقعة ومختومة بختمه.

أيضاً إن الحكم الابتدائي عدد 10159 الصادر بتاريخ 2021/11/02 في الملف التجاري عدد: 2021/8219/8689 المطعون فيه بتعرض الغير الخارج عن الخصومة، لم يصادف الصواب فيما قضى به لما اعتبر أن العلاقة الكرائية بين [شركة ر.] والسيد [جمال الدين (ج.)] لم تفسخ، في حين أن المكثري نفسه يقر بقيام العلاقة الكرائية بينه وبين الطاعنة [شركة R.I.] بدليل قبضه للواجبات الكرائية من طرفه مرة نقداً، وأخرى عن طريق كمبيالات وتسليمها تواصل كرائية موقعة من طرفه ومختومة بختمه وبدليل السجل التجاري الذي يؤكد تواجد الطاعنة في المحل موضوع النزاع، وأن الثابت من عقد الكراء المصحح بالإمضاء بتاريخ 2006/01/06 المبرم بين [شركة ر.] و[جمال الدين (ج.)]، فإنه منح مجموعة من الاختصاصات للمكثري، وأن البند الثالث يظهر جلياً أن المكثري رخص للمكثري رسمياً في أن يفوت بحرية تحت أي شكل كان كلاً أو جزءاً من حقوقه الكرائية، وحق الإيجار أو الأصل التجاري ولكل شخص مادي أو معنوي من اختياره، دون تحفظ أو استثناء، وأنه يجب على المالك قبول التفويت دون المطالبة بأي تعويض كيفما كان ولا مطالبة المفوت له بالزيادة في السومة الكرائية بمناسبة التفويت خارج ما هو مقبول عرفياً في إطار مراجعة السومة الكرائية، وأن [شركة ر.]،

واستنادا إلى عقد الكراء المشار إلى مراجعه أعلاه فوتت حق الإيجار للمستأنفة التي تعتبر المكترية الأصلية المتواجدة بصفة رسمية وقانونية بالمحل، ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بقبول تعرض الغير الخارج عن الخصومة والحكم تبعا لذلك بإلغاء الحكم الابتدائي عدد 10159 الصادر بتاريخ 02/11/2021 في الملف التجاري عدد 8689/8219/2021 وشمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميل المستأنف عليهما الصائر.

وبجلسة 29/02/2024 أدلت المستأنف عليها [شركة ر.] بواسطة نائبها بمذكرة جوابية جاء فيها أن عقد الكراء الذي كان يربط العارضة بالمتعرض قد تم فسخه، وذلك بإقرار المكري وقبضه للواجبات الكرائية من المكترية الجديدة [شركة R.I.] وتسليمها تواصل الكراء موقعة من طرفه ومختومة بختمه وان [شركة ر.] أصبحت أجنبية عن النزاع، ولا دخل لها في الدعوى الحالية، ملتزمة الحكم بإخراجها من الدعوى.

وحيث أدرج الملف بجلسة 24/10/2024 تخلف الأطراف، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 31/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بان الحكم جانب الصواب فيما قضى به لما اعتبر أن العلاقة الكرائية بين [شركة ر.] و[جمال الدين (ج.)] لم تفسخ، في حين أن المكثري نفسه يقر بقيام العلاقة الكرائية بينه وبين الطاعنة بدليل قبضه للواجبات الكرائية تارة نقدا وأخرى عن طريق كمبيالات، وتسليمها تواصل كرائية موقعة من طرفه كما أن السجل التجاري يؤكد تواجدها بالمحل موضوع النزاع، علما ان المكري وبموجب البند الثالث من عقد الكراء المبرم بينه وبين المكثري الأصلي رخص له أن يفوت بحرية تحت أي شكل كان كلا او جزءا من حقوقه الكرائية وبالتالي، فإن صدور حكم يقضي بإفراغ المكترية الأصلية التي فوتت حق الإيجار للطاعنة سيضر لا محالة بمصالحها.

وحيث إنه لئن كان الفصل 303 من ق.م.م. ينص على أنه ((يمكن لكل شخص أن يتعرض على حكم قضائي يمس بحقوقه إذا لم يستدع هو أو من ينوب عنه في الدعوى)) ومؤدى ذلك أن الطعن بطريق تعرض الغير الخارج عن الخصومة مقرر لمصلحة كل شخص لم يكن طرفا في الخصومة التي انتهت بصدور الحكم المطعون فيه وأضر بمصالحه، فإن الثابت من وثائق الملف سيما التواصل المتمسك بها من طرف الطاعنة والموقعة من طرف المكثري [جمال الدين (ج.)]، فإنها تتضمن عناوين لا علاقة لها بعنوان المحل المحكوم بإفراغه بموجب الحكم المتعرض عليه، كما أنه لا يطابق العنوان المضمن بالسجل التجاري للطاعنة، وبالتالي فإن الوثائق المستدل بها من طرفها تثبت وجود علاقة كرائية بينها وبين المكثري بعنوان غير العنوان المضمن بالعقد المتواجد به المحل المحكوم بإفراغه، ولا تثبت أنها مكترية من الباطن من طرف [شركة ر.] المحكوم عليها بالإفراغ حتى يتسنى القول بأنها تقوم مقامها، مما تنتفي معه أحد شروط دعوى تعرض الغير الخارج عن الخصومة، وهي إضرار الحكم بمصالحها، وتبقى تبعا لذلك دفعها المثارة أعلاه لا ترتكز على أساس ويتعين استبعادها والتصريح تبعا لذلك برد استئنافها وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على عاتقها.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وغيايبا في حق [جمال الدين (ج.)] وحضوريا في حق الباقي.

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.