

Tierce opposition : Le défaut de concordance entre l'adresse du fonds de commerce et celle du local litigieux entraîne le rejet du recours (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 55593	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3363
Date de décision 20240612	N° de dossier 2024/8232/1782	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Voies de recours, Procédure Civile		Mots clés Voies de recours, Tierce opposition, Rejet du recours, Preuve, Intérêt à agir, Fonds de commerce, Extrait du registre de commerce, Discordance d'adresse, Bail commercial, Atteinte aux droits du tiers, Action en éviction	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un recours en tierce opposition contre un arrêt confirmant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine l'intérêt à agir du tiers opposant. Ce dernier soutenait être le véritable propriétaire du fonds de commerce exploité dans les lieux et arguait de la nullité de la procédure d'expulsion, faute pour le bailleur de lui avoir notifié l'injonction de payer visant la clause résolutoire.

Le bailleur intimé contestait pour sa part la qualité et l'intérêt à agir du tiers opposant, en relevant une discordance entre l'adresse du local objet du litige et celle mentionnée sur l'extrait du registre de commerce produit par ce dernier. La cour retient que l'extrait du registre de commerce versé aux débats par le tiers opposant pour justifier de sa propriété sur le fonds de commerce vise une adresse distincte de celle du local dont l'expulsion a été ordonnée.

Dès lors, la cour considère que le tiers opposant ne rapporte pas la preuve que ses droits sont lésés par la décision querellée, ce qui le rend étranger au litige initial. En conséquence, la cour rejette la tierce opposition et ordonne la confiscation de la garantie versée au profit du Trésor public.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم به [السيد المختار ل.] بواسطة دفاعه بمقال رام إلى الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة المؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 15/03/2024 يطعن بمقتضاه في القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/4/2023 تحت عدد 2844 ملف عدد 5775/8206/2022 و القاضي الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الإضافي و في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف في إبقاء الصائر على عاتق رافعه و في الطلب الإضافي بأداء [السيد ميلود م.] لفائدة المستأنف عليه مبلغ 24000.00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب و بتحمله الصائر

في الشكل :

حيث قدم المقال الرامي الى تعرض الغير الخارج عن الخصومة وفق الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء لمبلغ الضمانة المنصوص عليه قانونا فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه [السيد إحسان أ.] تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه والذي عرض فيه بواسطة نائبه أن المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بحي الألفة مجموعة "ف" زنقة 179 رقم 11 البيضاء يستغله في صباغة السيارات مقابل مشاهرة حددت في مبلغ 3000 درهم , غير أنه توقف عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/02/2018 لغاية 31/12/2021 و جب فيها مبلغ 141.000 درهم , و أن المستأنف قام بإنذاره بتاريخ 21/12/2021 قصد الأداء أو الإفراغ , دون جدوى , كما ترتبت في حقه واجبات كراء إضافية لغاية 30/04/2022 ليصبح المجموع هو مبلغ 153.000 درهم , ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالأداء و الإفراغ المؤرخ في 21/12/2021 مع الحكم بأداء المدعى عليه لفائدته مبلغ 153.000 درهم واجبات الكراء عن المدة من 01/02/2018 لغاية 30/04/2022 مع تعويض عن التماطل بمبلغ 5000 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب لغاية يوم التنفيذ مع إفراغ المدعى عليه و من يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بحي الألفة مجموعة "ف" الزنقة 179 الرقم 11 البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية 1000 درهم عن كل يوم تأخير مع الصائر و شمول الحكم بالنفاذ المعجل فيما يخص الأداء . و أدلى بشهادة ملكية , إنذار و محضر تبليغ , نسخة عقد كراء .

و أجاب المدعى عليه مع مقال مضاد عرض فيه بواسطة نائبه أن الإنذار موضوع الدعوى بلغ بواسطة كاتب مفوض قضائي مما يعتبر معه تبليغا غير قانوني , و من حيث الموضوع فالمستأنف كان يؤدي واجبات الكراء للمدعي بشكل منتظم غير أنه يرفض تقديم وصولات الكراء للعارض , مما جعله ضحية تحايل صادر عن المدعي . و من حيث المقال المضاد فإن عقد الكراء الرابط بين المستأنف و المالكة السابقة للمحل التجاري , و التي حل محلها المدعي , ينص على أن المستأنف قدم ضمان بمبلغ 50.000 درهم و من حقه استرجاع المبلغ المذكور عند انتهاء العلاقة الكرائية , ملتصا في المقال الأصلي باستبعاد الإنذار و الحكم بعدم قبول الطلب و من حيث الموضوع أساسا رفض طلب المدعي , و احتياطيا إجراء بحث للوقوف على حقيقة الأمر . و في المقال المضاد الحكم بإرجاع المدعى عليه فرعيا لفائدة المستأنف مبلغ 50.000 درهم مبلغ الضمانة .

و عقب المدعي بواسطة نائبه أن من حق كاتب المفوض القضائي تبليغ الإنذار في إطار الإنابة , مضيفا أن المدعى عليه لم يدل بما يفيد

الأداء مما يجعل التماطل ثابتا في حقه . بخصوص المقال المضاد فإن عقد الكراء يشير إلى كون [السيدة آيت د.] هي التي تسلمت مبلغ 50.000 درهم من المدعى عليه و أن المستأنف يبقى أجنبيا عن ذلك و لم يتوصل بأي مبلغ من المدعى عليه , ملتتمسا الحكم وفق مقاله .

و عقب المدعى عليه أنه يدلي بإشهادات للاستدلال على تسليم واجبات الكراء للمدعي ملتتمسا عدم قبول الدعوى و احتياطيا إجراء بحث بحضور الشهود . و أدلى بإشهادين .

و عقب المدعى عليه أن دعوى المدعي قدمت خارج أجل 6 أشهر من تاريخ تبليغ الإنذار خلافا للمادة 26 من قانون 49-16 , مؤكدا سابق كتاباته , مضيفا أن ما يؤكد الأداء هو حصول المستأنف على توصيل الكراء عن شهر يوليوز 2018 , ملتتمسا عدم قبول الدعوى و رفضها , و عدم قبول الطلب ورفضه , مع إجراء بحث للوقوف على حقيقة الأمر , مع استرجاعه مبلغ 50.000 درهم المدعى عليه فرعيا . و أدلى بأصل توصيل كراء .

و عقب المدعي أن دعوى الحال مقدمة داخل الأجل القانوني , كما أن التوصيل المدلى به لا دليل بالملف على أنه يخص المحل موضوع النزاع أو أنه صادر عن المستأنف و يبقى حجة من صنع المدعى عليه, و على فرض صحته علا يدل على أداء المدعى عليه لباقي المدة المطالب بها , مؤكدا ما سبق .

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت رئاسة المحكمة الأمر المشار اليه أعلاه كان موضوع الطعن بالاستئناف

حيث تمسك المستأنف في اسباب الطعن أن الإنذار مؤشر عليه فقط من طرف كاتب المفوض المسمى [مصطفى ب.] ولا يحمل توقيع وتأشير المفوض القضائي [السيد محمد ا.] هذا الأخير الذي أعد محضر تبليغ بتاريخ 21/12/2021 و اكتفى فقط بتحرير هذا المحضر يشهد فيه بأن كاتبه قام بتبليغ الإنذار دون أن ترد في المحضر المذكور أية إشارة إلى أنه قام بتوقيع أصل الإنذار المبلغ ويفترض أن التوقيع على الأصول , مما يترتب على ذلك بطلان الإنذار بقوة القانون قبل تمكين الكاتب منها وقبل طبقا لمقتضيات المادة 44 من القانون رقم 81.03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين وأيضا لتوجهات محكمة النقض منها القرار عدد 2/313 المؤرخ في 24/06/2021 في الملف التجاري عدد 2019/2/3/483، وإن محكمة النقض بذلك حسمت في الأمر ذاته حين اعتبرت بكل وضوح وشفافية أن الإنذار المخالف لمقتضيات المادة 44 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين غير مرتب لأي أثر قانوني في مواجهة المستأنف وفي النزاع الحالي، وأنه لا يمكن مخالفة ما كرسته محكمة القانون وهي أعلى محكمة في البلاد بمخالفة أحكامها التي تستقيم والقانون وفيها تكريس لقاعدة قانونية جوهرية لا يجوز مخالفتها، إلا أن المحكمة لم ترد على ما دفع به الطاعن فجاء حكمها مشوبا بانعدام التعليل وخرق القانون، ويتعين معه الغاؤه، وإن ما نصت عليه الفقرة 3 من المادة 15 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين هو أنه: "" يقوم المفوض القضائي بتبليغ الإنذارات بطلب من المعني بالأمر مباشرة ما لم ينص القانون على طريقة أخرى. ""، والفقرة 5 من نفس المادة أعلاه نصت بأنه يمكن للمفوض القضائي أن ينيب عنه تحت مسؤولية كاتبه محلف أو أكثر للقيام بعمليات التبليغ فقط وفق أحكام الباب العاشر من هذا القانون، "" وان المادة 34 من القانون 49.16 تقتضي: "" أن تتم الإنذارات والإشعارات وغيرها من الإجراءات لمنجزة في إطار هذا القانون بواسطة مفوض قضائي "" ، و بالتالي فإن توجيه الإنذار بالفسخ يكون بواسطة مفوض قضائي لا كاتبه طبقا للمواد المشار إليها أعلاه، وهو الأمر الذي كرسته محكمة النقض من خلال القرار عدد 542 الصادر بتاريخ 14/04/2011 ملف تجاري عدد 2010/2/3/207 . و من حيث الموضوع أنه خلافا لما اعتبره الحكم التجاري المتخذ جانبا في ذلك الصواب، فإن المشرع المغربي اعتمد حرية الإثبات في المادة التجارية تأسيسا على المادة 334 من مدونة التجارة والتي تقتضي أن "" تخضع المادة التجارية لحرية الإثبات و إن المستأنف عليه أخفى على المحكمة انه خلال المدة المطالب بها من 01/02/2018 لغاية 30/04/2022 كان المستأنف عليه يتوصل عن طريق المناولة اليدوية بالمبلغ المتفق عليه نقدا كل شهر دون أن يسلمه أي وصل على ذلك، وذلك بحضور مجموعة من الشهود وإلا كيف يبرر عدم مطالبته بها طيلة هذه المدة و إن المستأنف يتحدى المستأنف عليه بأن يدلي ولو ببداية حجة ولو بقرينة بسيطة بكونه كان يسلم المستأنف التواصيل الشهرية منذ سنة 2018 إلى غاية يومه، و أنه بالمقابل يدلي المستأنف بشهادات كتابية ومصححة الإمضاء لمجموعة من الشهود الذين يشهدون بكون المستأنف عليه كان يتوصل بمستحققاته الشهرية إلى غاية تمم ابريل 2022 قد تحوز بها المستأنف عليه يدا بيد كل شهر حسب مبلغ 3000 درهم للشهر وبحضور الشاهدين وهما [السيد سمير س.] و[السيد خالد

ب.[و أنه ما دام أن الشهادة تمت على أساس المخالطة والمجاورة والمعينة وواضح في معناه ومبناه تكون ملزمة للمحكمة، كما كرس ذلك محكمة النقض العديد من القرارات، كالقرار عدد 1329، بتاريخ 16/09/2009 ملف تجاري عدد 200/1/3/1345 وأيضا قرار محكمة النقض عدد 1329 بتاريخ 16/09/2009 في الملف التجاري رقم 2008/1/3/1345 منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 128 و 129 ص 379 وما يليها وان إجراء التحقيق وذلك بالاستماع إلى الشاهدين أصبح يفرض نفسه لإظهار الحقيقة ومعرفة كون المستأنف عليه كان يتوصل بمبلغ 3000 درهم في شهر عند نهاية كل شهر من 01/02/2018 لغاية 30/04/2022 أي قبل تسلم المستأنف للإندار بتاريخ 21/12/2021، لذلك يلتمس الحكم بإلغاء وإبطال الحكم التجاري المتخذ أي رقم 7830 الصادر بتاريخ 2022/07/20 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف التجاري عدد 2022/8219/3243 والحكم برفض طلب والحكم بإجراء بحث بحضور المستأنف والشهود لإثبات واقعة أداء واجب الكراء من 01/02/2018 لغاية 30/04/2022 لفائدة المستأنف عليه [السيد احسان ا.] عن طريق المناولة اليدوية وترك الصائر على عاتق المستأنف عليه و تأييد الحكم الابتدائي بخصوص المقال المضاد.

و بجلسة 04/01/2023 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع مقال إضافي جاء فيها انه يرجوع المحكمة للحكم الابتدائي سيتين أن محكمة البداية بخلاف ما يدعيه المستأنف فقد أفاضت واستفاضت في تعليلها بخصوص هذا الدفع وأن تعليلها هذا صادف الصواب، كما أن المادة 15 المنصوص عليها في تعليل الحكم الابتدائي تحيل على الباب العاشر من نفس القانون والذي ينظم نطاق اشتغال الكتاب المحلفون، والذي ينص في مادته 41 و ان هذه المادة تنص على امكانية نيابة الكاتب المحلف عن المفوض في إجراءات التبليغ بشكل عام ولم تحصر اختصاصه في الاستدعاءات المتعلقة بالجلسات وهذا ما استقر عليه العمل القضائي في العديد من القرارات نذكر منها على سبيل المثال القرار 1/194 الصادر بتاريخ 12/05/2016 في الملف عدد 2014/1/3/1499 والذي جاء فيه أن "المادة 15 من القانون رقم 03/81 الجاري به العمل أجازت للمفوض القضائي تخويل النيابة عنه - تحت مسؤوليته - الى كاتب محلف أو أكثر لإنجاز جميع أنواع التبليغات القضائية، أي أنها تشمل كل تبليغ أي بما في ذلك الأحكام، خلاف ما كان عليه الحال بالنسبة للقانون الملغي المنظم لمهنة الأعوان القضائيين رقم 41/80، الذي كان القانون التطبيقي له يخص كتابهم بتبليغ الاستدعاءات دون الأحكام." و أنه بالرجوع لمحضر تبليغ الإنذار سيتضح لكم أنه يحمل تأشيرة وتوقيع المفوض القضائي مما يكون معه التبليغ صحيح، كما أن الحكم الابتدائي أشار الى أن الإنذار مؤشر عليه وموقع من طرف المفوض القضائي، وبالتالي يبقى دفع المستأنف مردودا وفيما يخص الدفع بحرية الاثبات فقد جاء ضمن حيثيات الحكم الابتدائي " و أنه استنادا للفصل 443 من ق ل ع ل ع إذ يبقى ما دفع به المدعى عليه غير مؤسس بالنظر لقيمة الكراء المطالب به والتي تتجاوز مبلغ 10.000.00 درهم، الشيء الذي يتعين معه رد الدفع ما أثير بهذا الشأن. وهو صحيح القانون وهذا ما أكده العمل القضائي المتواتر لمحكمة النقض في العديد من القرارات نذكر منها القرار عدد 1434 الصادر بتاريخ 19/09/2019 في الملف عدد 2017/2/3/2395 وبالتالي يكون هذا الدفع غير مرتكز على أساس قانوني مما يتعين رده وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به. و في الطلب الإضافي المستأنف لزال يستغل المحل التجاري موضوع النزاع دون أداء الواجبات الكرائية لهذه المدة اللاحقة عن تاريخ صدور الحكم الابتدائي والقاضي بأداء المستأنف لفائده واجبات الكراء عن المدة من 2018/08/01 الى غاية 2022/04/30 وبالتالي فإن المستأنف عليه يكون من حقه المطالبة بالواجبات الكرائية اللاحقة عن التاريخ 2022/04/30 والمتراوحة من 2022/05/01 لغاية 2022/12/31 وبما ان السومة الكرائية الشهرية هي 3000.00 درهم، فإن مجموع المبلغ المتخلف في ذمة المستأنف هو 24.000.00 درهم = 8 أشهر × 3000.00 ، لذلك يلتمس فيما يخص المقال الاستئنافي رد جميع دفعوات المستأنف والقول بتأييد الحكم الابتدائي و فيما يخص المقال المضاد بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليه مبلغ 24.000.00 درهم بالإضافة الى الفوائد القانونية ابتداء من تاريخ الطلب الى غاية التنفيذ وحفظ حقه في تقديم طلب إضافي عن المدة اللاحقة إلى غاية تنفيذ الحكم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميل [السيد ميلود م.] الصائر و الاكراه البدني في الأقصى.

و بجلسة 22/02/2023 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة جاء فيها أنه لزال يتشبت بإجراءات التحقيق المتمثلة في إجراء بحث بين الأطراف وشهوده [السيد سمير س.] و[السيد خالد ب.] الذين عاينا تسلم المستأنف عليه للوجبة الكرائية الشهرية المحددة في مبلغ 3000 درهما إن واقعة التسليم هي واقعة مادية وتتضمن مبلغ يقل عن مبلغ 10.000 درهم الذي اباح فيه المشرع المغربي الاثبات بشهود دون الكتابة إن المبدأ أيضا في أحكام مدونة التجارة هي حرية الإثبات، وهو مبدأ قار وثابت وبالتالي لا يمكن حرمان المكتري من اثبات ادعائه بهذه الوسيلة وبالمقابل فإن المالك يقع عليه عبء اثبات العكس طبقا للقاعدة المنصوص عليها في الفصل 399 من ق ل ع. هذا مع العلم أن

شهادة الشاهدين هي مبنية على المخالطة والمجاورة والاطلاع على الأحوال ويتعين أن يواجه بها المكري الذي كان يمتنع عرضا عن تسليم العارض التواصيل بدريعة خوفه من الضرائب وبناء أيضا على حسن النية و أنه بناء عليه يلتمس إجراء بحث حول واقعة الأداء الشهري وواقعة تحوز المكري بها شهريا مع الاستماع الى الشهود المستأنف عليه المستدل بأسمائهم وعناوينهم ضمن الشهادات المصححة الامضاء ، لذلك يلتمس الحكم بإجراء بحث يستمع فيه الى الأطراف والى الشهود الاتية أسمائهم [السيد سمير س.] و[السيد خالد ب.] ومواجهتهم بأقوال المستأنف عليه والحكم وفق ملتسماته المسطرة في مقاله الاستثنائي.

و بجلسة 08/03/2023 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة تأكيدية جاء فيها إن الفصل 443 من ق.ل . ع ينص على "الاتفاقات وغيرها من الأفعال القانونية التي يكون من شأنها أن تنشئ أو تنقل أو تعدل أو تنهي الالتزامات أو الحقوق، التي يتجاوز مبلغها أو قيمتها عشرة آلاف درهم لا يجوز إثباتها بشهادة الشهود ويلزم أن تحرر بها حجة رسمية أو عرفية، وإذا اقتضى الحال ذلك أن تعد بشكل إلكتروني أو أن توجه بطريقة إلكترونية . " وهو ما استند عليه الحكم الابتدائي في قضائه باعتبار أن المبلغ المطالب به يفوق 10.000.00 درهم ولا يجوز تجزئته وبالتالي فإن الفصل المذكور أعلاه هو الواجب التطبيق على نازلة الحال وهذا ما استقر عليه العمل القضائي لمحكمة النقض في العديد من القرارات نذكر منها على سبيل المثال القرار عدد 989 في الملف عدد 04/3055 منشور في كتاب قضاء محكمة النقض الكراء المدني من سنة 1957 الى سنة 2011 ل[عبد العزيز ت.] والقرار عدد 995 الصادر بتاريخ 06/04/2005 في الملف عدد 04/593 والقرار عدد 175 الصادر بتاريخ 05/03/2003 في الملف عدد 02/1581 وبالتالي يكون هذا الدفع غير مرتكز على أساس قانوني مما يتعين رده وتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

و بتاريخ 26/4/2023 أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرار تحت عدد 2844 موضوع الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة .

أسباب الطعن بالتعرض

و جاء في أسباب طعن [السيد المختار ل.] ان الأصل التجاري المؤسس على المحل التجاري والكائن بالعنوان المشار إليه أعلاه مثلما يستفاد هو ملك للعارض منذ سنة 2000 ومقيد بصفة نظامية ويواجه به الغير ، وان العارض ثم تغيبه من المسطرة أعلاه مما ترتب عنه اصدار الحكم التجاري عدد 7830 بتاريخ 2022/07/2008 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2022/8219/3243 قضى بأداء [السيد ميلود م.] لفائدة [السيد احسان ا.] واجبات الكراء عن المدة من 2018/08/01 لغاية 2022/04/30 مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب لغاية يوم التنفيذ مع المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ ل[السيد ميلود م.] بتاريخ 2021/12/21 وأفراغه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بالعنوان المشار إليه أعلاه ، و بلغ لعلم [السيد المختار ل.] أن الحكم الصادر بتاريخ 2022/07/20 وقع تأييده بموجب القرار رقم 2844 الصادر بتاريخ 2023/04/26 عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2022/8206/5775 المتعرض عنه حاليا من طرف الغير الخارج عن الخصومة قضى بطلب من [السيد احسان ا.] بإفراغ [السيد ميلود م.] من المحل ، و ان الافراغ المحكوم به مخالف للقانون بالخصوص للفصل 26 من قانون 49.16 والمادتين 79 و 80 من مدونة التجارة بسبب عدم سبقية قيام ارباب الملك بإشعار المكثري الأصلي [المختار ل.] لمتابعته بفسخ عقد الكراء رغم ان العارض مكثري أصلي ومقيد بهذه الصفة في السجل التجاري طبقا للقانون ، و علاوة على ذلك، فان الافراغ المحكوم به والمتابع سيلحق ضررا جسيما بالعارض ان سيمس بحقوقه الامتيازية وسيؤدي الى ضياع الاصل التجاري الذي يملكه بالكامل ، لأجل ذلك يكون العارض محقا وعلى صواب في تقديم تعرضه الحالي بوصفه غير الخارج عن الخصومة والمطالبة بإبطال والغاء القرار الانف ذكره والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بالإفراغ .

و من حيث القانون : انه يستفاد من الفصل 80 المتعلق بتعريف الأصل التجاري انه " يشتمل الأصل التجاري وجوبا على زبناء وسمعة تجارية، ويشمل أيضا كل الأموال الأخرى الضرورية لاستغلال الأصل كالاسم التجاري والشعار والحق في الكراء ، و أن الحق في الكراء كعنصر من عناصر الأصل التجاري يعطي لصاحبه الحماية المقررة له في قانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات المحلات المخصصة للاستعمال التجاري ، و ان ارباب الملك أخلوا بالمقتضيات الامرة للفصل 26 من القانون الانف ذكره ان لم يوجهوا للعارض أي اذار

بالإفراغ ووضع حد للعلاقة الكرائية ، و انهم ملزمون بإعلام العارض بذلك لاسيما وان هذا الاخير ومالك لأصل تجاري منشأ بصفة صحيحة وسليمة على المحل التجاري لمالك المحل التجاري ، و خلافا لما قضى به القرار الصادر في 2023/04/26 المتعرض عنه، فانه لا يمكن مساييرته فيما قضى به بالإفراغ بما ان الفصل 26 صريح فيما يعتبر انه لا يمكن صدور حكم بالإفراغ او بفسخ الكراء الا بعد اعلام المكتري بالإفراغ مع اشعره بسبب ذلك ومنحه اجال محدد ، و علاوة على ذلك، فان المطلوب في التعرض وجه الإنذار الى شخص لا صفة له وليس هو مالك الأصل التجاري ولا علاقة له بالعارض مما يترتب عنه بطلان الانذار موضوع المنازعة الحالية لانعدام الصفة في شخص المبعوث له مما يتعين معه التصريح برفض الطلب لبطلان الانذار المؤسس عليها ، وانه من البديهي ان [السيد ميلود م.] لا يمثل سوى نفسه وليس له أيتوكيل عن العارض [السيد المختار ل.] ولا تجمععه به أية علاقة، و علاوة على ذلك، فإن المحل التجاري الكائن ب: اللفة مجموعة "ف" الزنقة 179 الرقم 11 البيضاء على وجه الكراء واسس به اصل تجاري تحت عدد 292598 منذ سنة 2000/05/02 بجميع عناصره المادية والمعنوية كان يدا ويستغل من طرف العارض مند التحوز به وشرائه سنة 2000 ولم يسبق له أن فوض أو أوكل أمر تسييرها إلى [السيد ميلود م.] ، و أن المقصود بهذ المنازعة وتغييب العارض هو إلحاق الضرر به ولا دفع قيمة الأصل التجاري في مبلغ مالية باهظة ، وانه بالنظر لكل ما سلف ذكره، يجدر معاينة ان ارباب الملك لما تابعوا عن طريق القضاء فسخ عقد الكراء لم يحترموا حقوق العارض وخرقوا الفصل 26 من قانون 49.16 ، ملتصا شكلا بقبول التعرض الغير الخارج عن الخصومة وموضوعا والحكم بإبطال والغاء والتراجع عن القرار المتعرض عنه فيما قضى بإفراغ [السيد ميلود م.] من المحل التجاري الكائن بحي اللفة مجموعة "ف" الزنقة 179 الرقم 11 البيضاء ولتقض المحكمة وهي تبنت من جديد بالخصوص الحكم برفض التراجع عنه مع ترتيب جميع الاثار القانونية الواجبة على ذلك و تحميل المتعرض عليه الصائر .

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المطلوب ضده بواسطة نائبه بجلسة 22/05/2024 جاء فيها انه تقدم بدعوى الأداء والافراغ في مواجهة [السيد ميلود م.] باعتبار أن هذا الأخير هو المكتري للمحل موضوع النزاع وهو من كان يستغله لسنوات عديدة، وأن المتعرض لا علاقة له بهذا المحل لا من بعيد أو من قريب ، ولا صفة ولا مصلحة له في هذا المحل، و إنه فرضا أن له مصلحة في دعوى الأداء والافراغ التي سبق وأن تقدم بها العارض فكان يتعين على [السيد ميلود م.] أن يخبر بها المدعي في المرحلة الابتدائية أو في المرحلة الاستئنافية على الأقل، وهذا ما يدل على أن الدعوى الحالية ما هي الا وسيلة قصد التماطل وإيقاف إجراءات التنفيذ، وما يؤكد ذلك هو علاقة القرابة التي تجمع بين المدعي و[السيد ميلود م.] ، و ان الفصل 303 من ق . م . م ينص على أنه "يمكن لكل شخص أن يتعرض على حكم قضائي يمس بحقوقه إذا كان لم يستدعى هو أو من ينوب عنه في الدعوى" .

حيث انه يستفاد من الفصل المذكور أعلاه أنه تقرر لفائدة من له مصلحة في الدعوى وتضررت هذه المصلحة بعدم استدعائه ، و انه بالرجوع للمقال الافتتاحي للدعوى الحالية الذي يزعم من خلاله المدعي أنه يستغل المحل الكائن بحي اللفة مجموعة (ف) الزنقة 179 الرقم 11 الدار البيضاء موضوع دعوى الأداء والافراغ التي سبق وأن تقدم بها المدعي عليه وأن المدعي أسس بهذا المحل أصل تجاري تحت عدد 292598 منذ سنة 2000/05/02 وأدلى بالنموذج "ج" تأكيدا لمزاعمه، يخالف ما هو مضمن بهذا النموذج "ج" المدلى به من طرف هذا الأخير. حيث انه بالرجوع للنموذج "ج" المذكور أعلاه سيتبين أنه يتعلق بمحل آخر كائن بزنقة 177 اللفة رقم 72 ، في حين أن محل العارض كائن بحي اللفة مجموعة (ف) الزنقة 179 الرقم 11 الدار البيضاء، وبالتالي يكون الحكم الابتدائي والقرار الاستئنافي القاضي ان بأداء وافرغ [السيد ميلود م.] ليس فيهما أي مساس بحقوق المدعي مما يتعين معا القول بعدم قبول طعنه الحالي لمخالفته الفصل 303 من ق.م.م ، ملتصا رد جميع دفعات المدعي لعدم ارتكازها على أساس قانوني والقول بعدم قبول تعرض الغير الخارج عن الخصومة .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 22/05/2024 تخلف المطلوب ضده الثاني رغم التوصل فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 2024 /12/06 .

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن اسباب تعرضه على النحو المسطر اعلاه.

حيث تمسك الطاعن بكونه مالك لأصل تجاري منشأ بصفة صحيحة وسليمة على المحل التجاري الذي قضى القرار الصادر في 2023/04/26 المتعرض عنه بالإفراغ منه و أن المطلوب في التعرض وجه الإنذار الى شخص لا صفة له وليس هو مالك الأصل التجاري ولا علاقة له به مما يترتب عنه بطلان الانذار موضوع المنازعة الحالية لانعدام الصفة في شخص المبعوث له و يتعين معه التصريح برفض الطلب لبطلان الانذار المؤسس عليه مضيافا ان [السيد ميلود م.] لا يمثل سوى نفسه وليس له أي توكيل عن العارض [السيد المختار ل.] ولا تجمع به أية علاقة، و علاوة على ذلك، فإن المحل التجاري الكائن ب: الالفه مجموعة "ف" الزنقة 179 الرقم 11 البيضاء يستغله على وجه الكراء و اسس به اصل تجاري تحت عدد 292598 منذ سنة 2000/05/02 بجميع عناصره المادية والمعنوية .

حيث اجاب المتعرض ضده بان بالنموذج "ج" المدلى به من قبل المتعرض تأكيدا لمزاعمه يخالف ما هو مضمن بهذا النموذج "ج" المدلى به من طرف هذا الأخير و انه بالرجوع للنموذج "ج" المذكور أعلاه فإنه يتعلق بمحل آخر كائن بزنقة 177 الالفه رقم 72 ، في حين أن محل العارض كائن بحي الالفه مجموعة (ف) الزنقة 179 الرقم 11 الدار البيضاء .

و حيث تبين بالاطلاع على اوراق الملف صحة ما دفع به المتعرض عليه على اعتبار ان البين بمطالعة النموذج ج المستدل به من طرف الطاعن الحامل لرقم 292598 انه يتعلق بالمحل الكائن بالزنقة 177 الرقم 72 الالفه الدار البيضاء في حين ان المحل موضوع القرار الإستئنافي المتعرض عليه يتواجد بالعنوان التالي : حي الالفه مجموعة " F " الزنقة 179 الرقم 11 الدار البيضاء وهو غير العنوان الوارد بالنموذج ج عدد 292598 الذي يتعلق بالمحل الكائن بالزنقة 177 الرقم 72 وليس بالزنقة 179 الرقم 11 مجموعة ف، وبالنظر لإختلاف عنواني المحليين فان التعرض الحالي يكون غير ذي موضوع يعتبر المتعرض تبعا لذلك اجنبيا عن الدعوى موضوع القرار الإستئنافي المتعرض عليه

وحيث يتبين من خلال ما ذكر أن اسباب التعرض غير مرتكزة على اساس قانوني سليم مما يتعين معه رده و التصريح برفض الطلب .

وحيث يتعين تحميل المتعرض الصائر مع تغريمه مبلغ الضمانة لفائدة الخزينة العامة .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : قبول التعرض

في الموضوع : برفضه مع تغريمه مبلغ الضمانة لفائدة الخزينة العامة وتحميله الصائر