

Identification			
	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5178
Date de décision 20241029	N° de dossier 2024/8225/3786	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Action en justice, Procédure Civile	Mots clés Vente aux enchères judiciaires, Réintégration dans les lieux, Qualité à agir, Irrecevabilité, Habilitation à agir, Fonds de commerce, Demande de restitution, Cession du droit au bail, Annulation d'un jugement d'éviction, Action en justice		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la qualité à agir de l'ancienne locataire d'un local commercial en vue d'obtenir sa réintégration dans les lieux, après que son fonds de commerce a été cédé par voie d'adjudication judiciaire. Le juge des référés avait fait droit à la demande en ordonnant la restitution du local au motif que les effets de l'annulation d'une précédente décision d'expulsion s'appliquaient à la personne initialement expulsée. L'appelant, bailleur des lieux, soulevait l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité de l'ancienne preneuse, au motif que la vente aux enchères du fonds de commerce emportait cession du droit au bail au profit de l'adjudicataire. La cour retient que la vente du fonds de commerce par adjudication constitue une cession de droit au sens de l'article 189 du dahir formant code des obligations et des contrats. Dès lors, l'adjudicataire, en sa qualité de cessionnaire et de nouveau titulaire du droit au bail, est le seul à disposer de la qualité pour agir en justice relativement à l'exécution de ce contrat. La cour en déduit que l'ancienne locataire, ayant perdu sa qualité de preneuse par l'effet de la vente forcée, était irrecevable à solliciter sa réintégration. L'ordonnance de référé est par conséquent infirmée et la demande initiale rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث تقدمت السيد يونس (ب.) بواسطة دفاعها ذ / سعيد حدام بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 02/07/2024 يستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/04/2024 تحت عدد 2167 في الملف رقم 1751/8101/2024 القاضي بإرجاع الحالة إلى ما كنت عليها قبل التنفيذ وذلك بالحكم على المستأنف بتسليم المستأنف عليها المحل التجاري الكائن بحي سمارة زنقة 36 الرقم 14 الدار البيضاء ، و بشمول الأمر بالنفاذ المعجل و تحميل المستأنف الصائر، و برفض باقي الطلبات ."

و كذلك الأمر الاستعجالي رقم: 3196 الصادر بتاريخ : 2024/05/27 في : 2024/8101/3372 ، و القاضي بإصلاح الخطأ المادي الذي تسرب إلى الأمر الاستعجالي رقم 2167 الصادر بتاريخ: 2024/04/03 في الملف رقم : 2024/8101/1751 وذلك بجعل اسم العائلي للمدعى عليه هو (ب.) مع الاحتفاظ بباقي أجزاء الأمر أعلاه كما هي و تصريح بأن هذا الأمر مشمول بالنفاذ المعجل بقوة القانون و تحميل المستأنف عليها الصائر.

في الشكل:

حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيد التبليغ و اعتبار لكون الإستئناف قدم مستوفياً لكافة شروط قبوله ، مما يتعين معه قبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن المستأنف عليها السيدة سعاد (خ.) تقدمت بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 2024/03/06، والذي تعرض فيه أنه سبق للمستأنف أن استصدر في مواجهة حكما تحت عدد 6282 في الملف رقم 1687/8206/2015 بتاريخ 2015/06/03 قضي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم بإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بحي سمارة زنقة 36 الرقم 14 الدار البيضاء تم إلغاء الحكم المذكور من قبل محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار عدد 4538 في الملف عدد 2015/8206/4167 بتاريخ 2016/07/13 وطعن فيه المستأنف بالنقض وبناء على قرار محكمة النقض أصدرت محكمة الاستئناف بتاريخ 2019/10/17 في الملف عدد 2019/8206/3181 قرار تحت رقم 4701 قضي بتأييد الحكم المستأنف وبادر المستأنف إلى تنفيذه وإفراغ المستأنف عليها من المحل المذكور وتم الطعن من طرفها في القرار المنفذ بالنقض وبناء على قرار الاحالة عدد 2/48 أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 2023/09/14 قرار عدد 5052 في الملف رقم 2023/8219/1565 والقاضي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضي به من مصادقة على الإنذار بالإفراغ والتعويض والحكم من جديد برفض الطلب ، لذلك تلتزم الحكم بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وذلك بأمر المستأنف بتسليم المستأنف عليها المحل التجاري الكائن بحي سمارة زنقة 36 الرقم 14 الدار البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 10.000.00 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليها الصائر وتحديد الاكراه البدني في حق المدعى عليه.

وبناء على مذكرة جوابية لנائب المستأنف دفع فيها بعدم قبول الطلب لانعدام الصفة، لأن المستأنف عليها انقطعت علاقتها بالمحل التجاري بعد بيعه بالمزاد العلني لأخيها عز الدين (خ.) كما هو ثابت من خلال القرار الاستئنافي تحت عدد 5052 وقرار محكمة النقض 2/84 ومحضر إرساء، وفي الموضوع عرض أن المحل التجاري تم بيعه بالمزاد العلني بتاريخ 2017/01/17 في إطار ملف تنفيذ عدد 2016/66 ورسا المزاد على أخيها المسمى عز الدين (خ.) وان أخيها تقدم بالطعن بالنقض في القرار الذي أصدرته محكمة الاستئناف التجارية وكان أن ذلك متدخلا في الدعوى بصفته مالكا للأصل التجاري بمقتضى محضر إرساء المزاد وان القرار استصدره المسمى عز الدين (خ.) الذي تقدم بالطعن بالنقض باعتباره اشترى الاصل التجاري، وان المستأنف عليها أصبحت اجنبية عن الاصل التجاري

المذكور والتمس رفض الطلب.

وبعد الإطلاع أصدرت رئاسة المحكمة الأمر المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بإنعدام صفة المستأنف عليها للتقدم بطلب إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه : ذلك أن المسماة سعاد (خ.) لم تكن لها الصفة مطلقا للتقدم بطلب إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وذلك من لسببين اثنين السبب الأول أن الأصل التجاري الذي كانت تملكه تم بيعه بتاريخ: 2024/01/26 بالمزاد العلني في إطار ملف التنفيذ عدد 2016/66 و رسا المزاد العلني على أخيها المسمى عز الدين (خ.) كما هو ثابت على صورة من محضر إرساء المزاد العلني و تأسيسا على ذلك يكون المسمى عز الدين (خ.) قد حل محل المستأنف عليها المسماة سعاد (خ.) تطبيقا لقواعد و أحكام حوالة الحق المنصوص عليها في القواعد العامة من خلال الفصل 189 و ما يليه ق.ل.ع و أيضا من خلال المادة 25 من قانون 16/49 . فالمسمى عز الدين (خ.) يعتبر خلفا خاصا للمستأنف عليها السيدة سعاد (خ.) التي انقطعت صلتها نهائيا بالأصل التجاري المدعى حوله ببيعه بالمزاد العلني و لعل قرار محكمة الاستئناف التجارية رقم 5052 الصادر بتاريخ 2023/09/14 في الملف عدد: 2023/8219/1565 الصادر بعد قرار محكمة النقض عدد 84/2 أكد هذا المعطى : أن الثابت كذلك من وثائق الملف أن المتدخل في الدعوى وبعد أن رسى عليه المزاد وأصبح مالكا جديدا للأصل التجاري قام بتبليغ حوالة الحق لمالك المحل التجاري وفق ما تمليه المادة 25 من قانون 16/19 وذلك بتاريخ 2017/02/20 مرفق بمحضر إرساء المزاد " و أنه طالما أن المتدخل في الدعوى أصبح هو المالك للأصل التجاري بمقتضى محضر إرساء المزاد الذي يعتبر سنداً للملكية يظهر الأصل التجاري من جميع التحملات ، وبالتالي انتقل إليه عقد الكراء وأصبح هو المكتري للمحل التجاري. " و أن قرار محكمة الاستئناف التجارية هذا يعتبر وفقا لأحكام الفصل 418 من ق.ل.ع حجة على الوقائع التي تثبتها و استنادا إلى ذلك فصفة المستأنف عليها السيدة سعاد (خ.) أصبحت منعدمة تماما وذلك من وجهين اثنين أن الوجه الأول : ببيع أصلها التجاري بالمزاد العلني بتاريخ: 26/01/2017 في إطار ملف التنفيذ عدد 2016/66 و رسو المزاد على أخيها المسمى عز الدين (خ.) و الوجه الثاني : بصور قرار محكمة الاستئناف التجارية عدد 5052 الذي أكد على أن المالك الحالي للأصل التجاري هو السيد عز الدين (خ.) و أما تعليل المحكمة للأمر المطعون فيه بالاستئناف و القائل بأن آثار تنفيذ المقرر الملغى بوشرت في مواجهتها أي سعاد (خ.) باعتبارها مكترية أصلية قبل تفويت الأصل التجاري موضوع الإرجاع و إشعار المكري بحوالة الحق، وعليه فإن صفتها في المسطرة قائمة في نازلة الحال. فهو من جهة لا يستقيم مع أحكام حوالة الحق و لا مع ما أسفر عنه محضر إرساء المزاد العلني المؤرخ في 2027/01/17 ولا مع قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء الصادر بتاريخ 19/04/2023 تحت عدد 5052 و من جهة أخرى فقرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 2023/02/02 تحت عدد: 02/84 في الملف عدد 2020/2/3/685 أستصدره المستأنف عليه الثاني السيد عز الدين (خ.) باعتباره من كان مت دخلا إراديا في الدعوى بعدما رسا عليه المزاد العلني بتاريخ : 2017/01/17 وليس المسماة سعاد (خ.)، و بالتالي فآثار هذا القرار تنصرف إليه وحده دون غيره ولا يستفيد باعتباره من قام به استنادا على مبدأ آثار النقض والطعون و بشكل عام مبدأ نسبية آثار الأحكام القضائية و تأسيسا على ذلك فإن المستأنف عليهما لا يمكن أن تستفيد من قرار محكمة النقض عدد: 02/84 المؤرخ في 2019/01/31 ولا من قرار محكمة الاستئناف التجارية عدد: 5052 إذ اكتشف بالصدفة مؤخرا أن المستأنف عليها المسماة سعاد (خ.) باعتبارها تاجرة سبق أن صدر ضدها حكم عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ: 2017/06/19 تحت عدد : 96 في الملف عدد 2017/8103/56 قضى في الموضوع بفتح مسطرة التصفية القضائية في مواجهتها و بتعيين السيد يوسف (ب.) قاضيا منتدبا و بتعيين السيد مصطفى (م.) سنيكا كما هو ثابت على صورة من الحكم عدد 96 و صورة من نموذج "ج" . و بناء عليه فإن الطلب الحالي الذي تقدمت به المستأنف عليها غير مقبول لهذا السبب على اعتبار أنه على فرض أن له الحق في طلبه فإن من له الصفة في تقديمه هو سنيك التصفية عدد 96 المشار إليه أعلاه. وفقا لأحكام المادة 651 من مدونة التجارة ، لذلك يلتمس إلغاء الأمرين الإستعجاليين فيما قضى به و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب شكلا و برفضه موضوعا و تحميل المستأنف عليهما كافة المصاريف .

و أدلى : بنسخة طبق الأصل من الأمر عدد 2167 و 3196 المطعون فيه بالاستئناف المستأنف و صورة من الحكم عدد : 6282 و صورة من القرار عدد : 4538 و صورة من قرار محكمة النقض عدد : 2/48 و صورة من قرار محكمة الاستئناف التجارية عدد : 4701 و

صورة من قرار محكمة النقض عدد 2/84 و صورة من قرار محكمة الاستئناف التجارية عدد 5052 و صورة من محضر إرساء المزاد العلني مؤرخ في 2017/01/26 و صورة من الحكم عدد 96 القاضي بفتح التصفية القضائية و صورة من نموذج - ج - .

و بجلسة 24/09/2024 أدلى دفاع المستأنف بمذكرة توضيحية جاء فيها أنه قبل صدور قرار من السلطات المحلية بهدم العقار لكونه مهدد بالسقوط كانت المدعى عليها سعاد (خ.) تكتري منه محل تجاري و تم إفراغها منه بموجب حكم قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي به أثناء سريان هاته المسطرة أمام محكمة الاستئناف التجارية تواطأت مع أخيها المسمى عز الدين (خ.) و طلبت منه شراء الأصل التجاري الذي كان أنداك قد بوشرت ضده مسطرة البيع بالمزاد العلني بطلب من أحد دائنيه ، فرسا عليه المزاد ثم تدخل في مسطرة المصادقة على الإنذار الإفراغ التي رفعها العارض ضد المستأنف عليها سعاد (خ.) باعتباره اشترى الأصل التجاري بالمزاد العلني ، إلا أن محكمة الاستئناف التجارية رفضت طلبه و قضت بالإفراغ ضد سعاد (خ.) فقام السيد عز الدين (خ.) و طعن بالنقض في قرار محكمة الاستئناف عدد : 4701 و استجابت له محكمة النقض و أرجعت الملف لمحكمة الاستئناف التجارية و التي بناء على قرار محكمة النقض الأخير قضت بتأييد الحكم القاضي برفض طلب الإفراغ المحكوم به أمام المحكمة التجارية ضد سعاد (خ.) و اعتبرت أن مسطرة الإفراغ كان يتعين مباشرتها ضد عز الدين (خ.) و ليس ضدها بعد الأصل التجاري بالمزاد العلني و رسو المزاد عليه فالمستأنف عليها ارتكزت على قرار محكمة النقض عدد 2/84 الذي صدر لصالح السيد عز الدين (خ.) لأنه هو من تقدم بالنقض و ارتكزت أيضا على قرار محكمة الاستئناف التجارية عدد 5052 فاستصدرت في مواجهته أمرا استعجاليا عدد: 2167 بتاريخ 2024/04/03 في الملف عدد: 2024/8101/1741 قضى لها بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه ، و الذي يعني إرجاعها إلى المحل التجاري الذي كانت تكتريه منه قبل صدور قرار من السلطات المحلية بهدمه لكون محدد بالسقوط هذا الأمر الاستعجالي كما بينه في استئنافه مجاني للصواب لأن المستأنف عليها السيدة سعاد (خ.) انقطعت صلتها بالمحل التجاري بسبب بيعه بالمزاد العلني في إطار ملف تنفيذي عدد :2016/66 مفتوح ضد الأصل التجاري من طرف أحد دائنيها ، و أنه أدلى بمحضر إرساء المزاد العلني، غير أن السيد رئيس المحكمة التجارية بصفته قاضيا للمستعجلات أصدر في مواجهة العارض الأمر الاستعجالي بتاريخ: 2024/04/03 عدد : 2167 ي : 2024/8101/1751 موضوع الاستئناف الحالي .

في المستنتجات الإضافية : أن العقار المتواجد به الأصل التجاري تم هدمه فعليا بموجب قرار السلطات المحلية كما سبق بيانه و أنه هو بصدد بناء عقار اخر مكانه و مازالت أشغال البناء لم تنته بعد و لم يتم إكماله لحد اليوم كما هو ثابت على محضر المعاينة المنجزة على العقار و المرفقة بالصور و لم يحصل بعد العارض على رخصة السكن لهذا السبب و أن هذا أمر مستبعد جدا بل مستحيل أن تكون المستأنف عليها محقة بالتقدم بطلب إرجاع الحال إلى ما كانت عليه إلا أنه نظرا لكون العقار تم هدمه بأمر من السلطات المحلية لكونه كان يشكل خطرا محققا على مستغليه و المارة كما هو ثابت على الوثائق أدلى بها العارض خصوصا خبرة LPEE و قرار رئيس مقاطعة الفداء و شرع في بناء عقار آخر مكانه بتصميم مغاير و مخالف لما كان عليه العقار القديم المهديم فإن المشرع نص في الفصل 659 من قانون الالتزامات و العقود على انفساخ عقد الكراء إذا هلك العين المكتراة أو تعيبت أو تغيرت كلياً أو جزئياً . و هو المعطى القانوني الذي أقرته محكمة النقض في قرار عدد 558 الصادر بتاريخ 8 فبراير 2011 في الملف المدني عدد 2009/7/1/4033 و من جهة ثانية ، فإنه قبل هدم هذا العقار الآيل للسقوط كان يتوفر على ثلاث محلات تجارية كما هو ثابت على صورة من الخبرة الأولى المنجزة من قبل المختبر ع.ت.د. (LPEE) بأمر السلطات المحلية محل تجاري أول كان مملوكا للمستأنف عليها سعاد (خ.) و هو الذي تم بيعه بالمزاد العلني في إطار ملف التنفيذ عدد: 2016/66 رسا المزاد على أخيها المسمى عز الدين (خ.) و ذلك بعد مباشرة العارض المسطرة إفراغها منه للتماطل في أداء الكراء في إطار ظهير 24 مايو 1955 و أن محلين تجارين اثنين مملوكين للسيدة عائشة (ب.)، و هذين المحلين التجاريين الآخرين باشر فيهما العارض مسطرة الإفراغ بسبب كون العقار آيل للسقوط في إطار الفصل 13 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي و المحل التجاري الأول تم إفراغه استعجاليا بموجب أمر استعجالي صادر عن رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ: 2021/09/22 تحت عدد: 5024 في الملف عدد: 2021/8117/1138 و قرار استئنافي صادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ: 2022/11/24 تحت عدد 5249 في الملف عدد :2021/8225/5572 و أن المحل التجاري الثاني تم إفراغه استعجاليا بموجب أمر استعجالي صادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2021/09/22 تحت عدد: 5025 في الملف عدد 2021/8117/1139 و قرار استئنافي صادر عن

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء صادر بتاريخ: 2022/03/01 تحت عدد 913: في الملف عدد: 2021/8225/6247 و أنه بناء على هاته الأحكام القضائية تم إفراغ المكترية السيدة عائشة (ب.) من محليها التجاريين و ما زالت لم تمارس مسطرة الرجوع إليها التي احتفظ لها بهما الحكمين أعلاه و ذلك بسبب عدم انتهاء أشغال إعادة بناء العقار الجديد الذي حل مكان العقار المهدم و عدم حصوله على رخصة السكن من السلطات المحلية فالعقار إذن قبل هدمه بقرار للسلطات المحلية بسبب كونه آيل للسقوط كان يحتوي على ثلاث محلات تجارية ، لكن بالرجوع إلى التصميم الهندسي للعقار الجديد الذي حصل عليه العارض و صادقت عليه السلطات المحلية فإن العقار أصبح لا يتوفر إلا على محلين تجاريين فقط و ليس ثلاثة كما كان عليه الأمر في العقار الذي تم هدمه تفاديا للسقوط ، كما هو ثابت على صورة من التصميم الهندسي المنجز للعقار و أن هذين المحلين اللذين سيوفرهما البناء الجديد مستقبلا مستحقين للمكترية السيدة عائشة (ب.) بموجب حق الرجوع الذي ضمنته لها الأحكام القضائية المشار إليه أعلاه على اعتبار أن هاته المكترية مارست حقها المخول لها قانونا بموجب الفصل 13 من القانون رقم 49.16 كما هو ثابت من الأحكام القضائية أعلاه، في مقابل أن المطلوبة السيدة سعاد (خ.) و من معها لم يسلكا هذه المسطرة على الإطلاق و أن هذا المعطى يشكل أيضا استحالة واقعية وقانونية يعتذر معها الاستجابة لطلبها القاضي بإرجاعها الحالة إلى ما كانت عليه و من جهة أخيرة ، كذلك فإن المستأنف عليها كانت قد طعنت بالنقض في القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء عدد : 4701 الصادر في الملف 2019/8206/3181 و الذي كان قد قضى بتأييد الحكم القاضي عليها بالأداء و الإفراغ و رد مقال التدخل الإرادي و ان محكمة النقض بالرباط أصدرت بتاريخ : 2022/10/20 قرارها تحت عدد 727 في الملف عدد : 2020/2/3/684 قضى برفض طلب النقض و تأسيسا على هذا القرار ذلك فإن النزاع بالنسبة للمستأنف عليها أصبح باتا ومحسوما و لا رجعة فيه و من ثم انقطعت صلتها نهائيا بالمحل التجاري الذي كانت تكتريه منه و أفرغت منه للتماطل ، لذلك يلتمس الحكم بإلغاء الأمرين الاستعجاليين المطعون فيهما بالاستئناف و الحكم من جديد بعدم قبول الطلب شكلا و برفضه موضوعا .

و أدلى : صورة من محضر معاينة للعقار مرفق بصور فوتوغرافية و صورة من قرار محكمة النقض عدد 558 المستشهد به في النازلة و صورة من الخبرة المنجزة على العقار بأمر من السلطات المحلية من طرف المختبر ع.ت.د. (LPEE) . و صورة من الأمر عدد 5024 و القرار عدد 5249 . و صورة من الأمر الاستعجالي عدد 5025 و القرار الاستئنافي عدد 913 و صورتين من محضري إفراغ المحلين التجاريين المملوكين للسيدة عائشة (ب.) و صورة من التصميم الهندسي للعقار الجديد الذي سيبني مكان العقار الذي تم هدمه و صورة من التصريح بافتتاح الورش و صورة من قرار محكمة النقض عدد 727 .

و بجلسة 15/10/2024 أدلى دفاع المستأنف عليها سعاد (خ.) بمذكرة جوابية جاء فيها أن المستأنف أسس استئنافه على انعدام صفتها في التقدم بطلب إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه و أنها سبق وأن أفرغت المحل التجاري موضوع الارجاع بمقتضى القرار عدد : 4701 في الملف عدد 2019/8206/3181 و تم نقض القرار موضوع التنفيذ و بعد الاحالة أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء القرار رقم 5025 بتاريخ 2023/09/14 في الملف عدد : 2023/8219/1565 القاضي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ و الحكم برفض الطلب و أنه وبعد الرجوع إلى تعليقات محكمة النقض و القرار الإستئنافي بعد النقض نجد أن السيد عز الدين (خ.) أصبح هو المالك للأصل التجاري بعد أن رسي عليه المزاد بعد صدور القرار الاستئنافي الذي قضى بالحكم بالإفراغ، وأن الانذار أصبح موجها ضد غير ذي صفة ، بعد سلوك مسطرة التقويت وذلك حسب المادة 25 من قانون 49.16 و أن شراء السيد عز الدين (خ.) الاصل التجاري عن طريق البيع في المزاد العلني لا يسوغ اعتباره سببا منفيًا لصفقتها في الدعوى لان آثار تنفيذ المقرر الملغى بوشرت في مواجهتها باعتبارها مكترية أصلية قبل تقويت الأصل التجاري موضوع الارجاع وإشعار المكري بحوالة الحق فإن صفتها قائمة وبالتالي يبقى لها الحق في طلب ارجاع الحال إلى ما كان عليه قبل تنفيذ الحكم باعتبارها هي المعنية بالتنفيذ و أن فاضي الأمور المستعجلة ذهب في نفس هذا الاتجاه وهو الصائب لأنها تتوفر فيها الصفة في التقدم بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه و أنها ترد على الدفع المتعلق بأن المستأنف أكتشف صدقة بأنها قد صدر ضدها حكم بالتصفية، وأن لا صفة لها في التقدم بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بل سنديك التصفية هو من له الحق و أنها توضح للمحكمة بأن ملف التصفية لازال لم يحل بعد لأن الدائنين لازالوا إلى حد الساعة لم يتوصلوا بأي مبلغ وباسم الاستفادة من أي تعويض طوال 5 سنوات المائدة الدائنين و أنه وما دام الأمر كذلك فالمستأنف عليها لها الصفة في التقدم بمقال إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه ما دامت صفتها قائمة ، كما دفع المستأنف بأن العقار المتواجد به الأصل التجاري تم هدمه

بموجب قرار السلطات المحلية وأنه بعد بناء عقار آخر وما زالت أشغال البناء لم تنتهي بعد و أن مقتضيات الفصل 659 المستدل بها لا تتعلق بنازلة الحال أولا لكون المحلات التجارية المتواجدة بالعقار لم يتم هدمها قط ولكون قرار السلطات المحلية في شخص رئيس مقاطعة مرض السلطان أمر فقط بالإصلاح وليس الهدم فيما يتعلق بالمحلات التجارية المتواجدة بسفلي العقار و أن الدفع بأن العقار غير منتهي البناء قول مردود لعدة أسباب أولها أن العقار وبعد إجراء معاينة سيتضح المحكمة بأنه مكمل البناء وثانيا إذا ما رجعنا إلى التصريح بافتتاح الورش فإنه نجد أن تاريخ بدى الاشغال هو 2022/09/19 ومدة الاشتغال هي 12 شهر ابتدأت من تاريخ بدء الاشغال بل حتى محضر المعاينة المدني به من طرف المستشارف يؤكد ذلك و أن المستشارف عليه يحاول تمويه المحكمة بشتى الطرق من أجل التعسف ومنعها من إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه باعتبارها المكترية الأصلية والذي رغب في محوها بشتى الوسائل بل وصل به الأمر إلى إزالة مدخل المحل التجاري و ترك مدخلين فقط لمحليين تجاريين و إقفال مدخل المحل التجاري الثالث بواسطة الاسمنت والأجور بل وعمد الى إهمال العقار بعد بنائه حتى يتحلى بأن العقار غير مكتمل البناء ويحتج بذلك أمام المحكمة وهو على العكس من ذلك لان العقار لم يتم هدمه فقط بل فقط دخلت إصلاحات على المحلات التجارية المتواجدة بسفلي العقار ، مما يتعين معه رد جميع دفعوات المستشارف لإنعدام أساسها القانوني والواقعي السليم و تاييد الأمر الاستعجالي فيما قضى به و تحميل المستشارف الصائر .

و أدلت: محضر معاينة .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 15/10/2024 حضرت ذة/ المنصوري عند الزوات و ادلت بمذكرة جوابية مرفقة بمحضر معاينة و اثبات حال و تخلف ذ/ حدام رغم سابق الاعلام و تخلف السيد عز الدين (خ.) و أفيد عنه أن المنزل مغلقا ، فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 29/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك المستشارف بمجانبة الامر المستشارف للصواب وعدم ارتكازه على اي اساس من القانون للعلل الواردة بمقال طعنه .

وحيث صح ما تمسك به المستشارف ذلك أن البين من وثائق الملف خاصة الاحكام و القرارات المدلى ابها ابتدائيا أو خلال هذه المرحلة ان المستشارف سبق له ان استصدر حكما عن تجارية الدار البيضاء تحت عدد 6282 بتاريخ 03/06/2015 في الملف رقم 1687/8206/2015 قضى على المستشارف عليها سعاد (خ.) بالأداء و افراغ المحل موضوع الدعوى الحالية وأنها استأنفته و طعنت كذلك بالطعن بالزور الفرعي في محضر تبليغ الانذار موضوع المصادقة فاصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قرار رقم 4538 بتاريخ 13/07/2016 في الملف رقم 4167/8206/2015 قضى بالغاء الحكم المستشارف فيما قضى به من اداء و المصادقة على الانذار و الافراغ و الحكم من جديد برفض الطلب بشأنها و تأييده في الباقي ... وهو القرار الذي تم نقضه من طرف محكمة النقض (بناء على عريضة النقض التي تقدم بها المستشارف حاليا بواسطة دفاعه) بمقتضى قرارها عدد 48/2 المؤرخ في 31/01/2019 الصادر في الملف التجاري عدد 368/3/2017 حيث صدر القرار الاستئنافي بعد الاحالة من النقض عدد 4701 بتاريخ 17/10/2019 في الملف عدد 3181/8206/2019 والذي قضى برد الاستئناف و تأييد الحكم المستشارف (القاضي بالاداء و الافراغ) ورد مقال التدخل الارادي الذي تقدم به المسمى عز الدين (خ.) الذي اشترى الاصل التجاري الذي يشغل فيه المحل موضوع النزاع بمقتضى محضر ارساء المزاد العلني المنجز في ملف التنفيذ عدد 66/2016 هذا الاخير اي عز الدين (خ.) تقدم بعريضة النقض في القرار المذكور لتصدر محكمة النقض قرارها عدد 84/2 المؤرخ في 02/02/2023 في الملف التجاري عدد 685/3/2/2020 حيث نقض القرار عدد 4701 المشار اليه ليصدر القرار الاستئنافي عدد 5052 بتاريخ 14/09/2023 في الملف رقم 1565/8216/2023 القاضي بالغاء الحكم المستشارف فيما قضى به من مصادقة على الانذار و الافراغ و التعويض و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بهم و تأييده في الباقي وهو ما جعل المستشارف عليها ان تتقدم بطلب ارجاع الحالة الى ما كانت عليه ليصدر الامر موضوع الطعن بالاستئناف الحالي .

وحيث ان البين كذلك من وثائق الملف و خاصة محضر ارساء المزاد العلني موضوع ملف التنفيذ عدد 66/2016 أن المسماة تورية (ج.) سبق لها و أن استصدرت القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/12/2015 تحت عدد

6826/2016 في الملف رقم 5157/8205/2015 القاضي بتأييد الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 20/05/2015 تحت عدد 5740 في الملف عدد 1150/8205/2015 القاضي بالاذن بالبيع الاجمالي للاصل التجاري المسجل بالسجل التجاري عدد 320080 الكائن بحي السمارة الزنقة 36 الرقم 14 البيضاء (موضوع الافراغ) وبعد سلوك جميع الاجراءات المتعلقة بذلك رسي المزداد العلني على المسمى عز الدين (خ.) حسب المحضر المذكور و المؤرخ في 26/01/2017 .

وحيث تأسيسا على هذه المعطيات يكون المسمى عز الدين (خ.) هو المالك للأصل التجاري المذكور وأنه حل محل المستأنف عليها تطبيقا لأحكام حوالة الحق المنصوص عليها في الفصل 189 ق.ل.ع (يراجع في هذا الصدد قراري محكمة النقض الاول الصادر بتاريخ 27/04/2005 تحت عدد 470 في الملف التجاري عدد 568/02 منشور بمجلة قضاء المجلس الاعلى عدد 64 و 65 ص 253 و ما يليها و الثاني عدد 4877 بتاريخ 15/11/2011 في الملف عدد 3070/1/7/2010 منشور بمجلة دراسات قضائية عدد 8 و 9 ص 240 و ما يليها وهو ما أكده قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء عدد 5052 الذي صدر بعد الاحالة من النقض و الذي جاء في حيثيته الاخيرة : " وحيث إنه و طالما ان المتدخل في الدعوى اصبح هو المالك للاصل التجاري بمقتضى محضر إرساء المزداد العلني الذي يعتبر سندا للملكية يظهر الاصل التجاري من جميع التحملات وبالتالي انتقل اليه عقد الكراء و اصبح هو المكتري للمحل التجاري و من ثمة فإن توجيه الانذار و الدعوى في مواجهة المكترية السابقة اصبح موجها لغير ذي صفة بعد انتقال الحق في الكراء للمكتري الجديد ... "

و حيث و تأسيسا على ذلك فإن المستأنف عليها لم تعد لها الصفة في التقدم بطلب ارجاع الحالة الى ما كانت عليه وأن الامر المستأنف لما نحى خلاف ذلك يكون قد جانب الصواب و خرق مقتضيات المادة 1 من ق.م.م و لم يركز قضائه على اساس مما وجب معه الغاؤه فيما قضى به و الحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل رافعه الصائر.

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا في حق المستأنف عليها الأولى و غيابيا في حق الثاني .
في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : باعباره و الغاء الامر المستأنف فيما قضى به و الحكم من جديد برفض الطلب و تحميل المستأنف عليها الصائر .