القرار عدد 258

الصادر بتاريخ 07ابريل 2022

في الملف التجاري عـــدد 2019/2/3/190

وصل كراء – صدوره عن إحدى المالكات لأقل من نصف العقار المشاع – أثره.

إن المحكمة التي استدل الطاعن أمامها بوصل كراء صادر عن إحدى المالكات على الشياع وثبت لها أن حصة هذه الأخيرة في المال المشاع لا تتجاوز النصف من العقار المشاع، وبالتالي لا تتوفر على الأغلبية التي تخولها التصرف فيه لحسابها الخاص أو لفائدة باقي المالكين واعتبرت عن صواب أن عقد الكراء المبرم بينها وبين الطاعن لا يلزم باقي المالكين المطلوبين، تكون قد طبقت تطبيقا سليما مقتضيات الفصل 971 من ق. ل. ع فجاء قرارها معللا تعليلا سليما ومعللا بما يكفي لتبريره وغير مشوب بأي تحريف.

رفض الطلب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/09/28 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الرامي إلى نقض القرار رقم 5266 الصادر بتاريخ 2017/10/23 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2017/8205/4357.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها بالملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 1974/9/28 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الامر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ: 2022/03/24.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 07 ابريل 2022.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السعيد شوكيب والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالب تقدم بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه اشترى الأصل التجاري الكائن بحي الفلاح الزنقة... الر قم... الدار البيضاء، وبعد أن شرع في تجهيزه وأداء كراء شهر مارس 2016 فوجئ بالمدعى عليهم يمنعونه من فتحه بعد أن أحكموا إغلاقه، ملتمسا الحكم عليهم بالسماح له بفتح محله تحت طائلة غرامة تهديدية وفي حالة امتناعهم اعتبار الحكم بمثابة إذن له بفتحه بواسطة قسم التنفيذ. وأجاب المدعى عليهم بان المدعي اشترى الأصل التجاري من بائع سبق له أن فسخ عقد كراء المحل مع المكترية المسماة (ك) بتاريخ 2011/9/13 بمقتضى العقد المؤرخ في 2002/10/25 وأنه بناء عليه افرغ المحل المذكور بتاريخ 2011/11/1 وسلمها مفاتيحه وبفسخ عقد الكراء المشار اليه يكون الأصل التجاري قد فقد أهم عنصر فيه وهو الحق في الكراء ويصبح معه عقد البيع والعدم سواء. وبعد الدفع بعدم الاختصاص النوعي وصدور حكم باختصاص المحكمة التجارية نوعيا للبت في النزاع وإجراء البحث والتعقيب عليه وإدلاء المدعي بمقال إصلاحي وبطلب إدخال الغير في الدعوى وانتهاء الإجراءات صدر الحكم القاضي بعدم قبول مقال إدخال الغير في الدعوى شكلا ورفض الطلب أيد استئنافيا بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

المملكة المغربية
محكمة النقض

في شأن الوسيلة الفريدة للنقض:

حيث ينعى الطاعن على القرار فساد التعليل ونقصانه والانحراف عن موضوع الدعوى وقلب عبء الإثبات وتحريف معطيات ووقائع ثابتة، بدعوى ان المحكمة مصدرته أوردت تعليلا جاء فيه (..أن عقد شراء العارض للأصل التجاري أنجز على محل للعقد منعدم بما أن البائع سبق له أن فسخ عقد كراء المحل التجاري مع المكرية، ولا دليل بالملف على ثبوت حيازته للمحل حيازة مادية، و أن ما استدل به من وصل كراء إحدى المالكات على الشياع غير جدير بالاعتبار لعدم توفرها على أغلبية المال المشاع) وهو تعليل يشكل تحريفا لمعطيات النازلة وانحرافا عن موضوعها، لأن دعوى الطاعن تهدف إلى فتح المحل لتمكينه من استرجاع حيازته التي تمت ماديا استنادا إلى عقد شرائه الأصل التجاري وعقد كراء المحل ولا تتعلق ببطلان أو صحة عقد البيع وعقد الكراء، وأن مناط البت في

الدعوى ينحصر في البت فيما إذا كان المدعى عليهم قاموا بمنع الطالب من دخول المحل بعد حيازته له ماديا أم قبل ذلك وأن انصراف المحكمة إلى بحث ما إذا كان عقدي البيع والكراء صحيحين أم لا واستنادا إلى الموقف المتخذ بشأنهما يشكل انحرافا واضحا عن موضوع الطلب. كما أن المحكمة أغفلت وقائع ثابتة ومنتجة في الدعوى، إذ بالرجوع إلى وثائق الملف إذ و محضر جلسة البحث المأمور به ابتدائيا يتبين أن المسمى (س) هو المالك الأصلي للأصل التجاري قبل أن يقوم ببيعه للمسمى (ع. خ) متخليا عن حق الكراء الذي انتقل مباشرة للمشتري المذكور هذا الأخير الذي تنازل بتاريخ 2016/2/26 للمسمى (س)عن الأصل التجاري الذي سبق أن اشتراه منه، ومباشرة بعد ذلك بتاريخ 2016/2/29 باع (س)الأصل التجاري للطاعن وهذه المعطيات ثابتة بمقتضى الوثائق المدلى بها والاعترافات الصريحة للمدعى عليهم وبالتالي لا محل للاستناد فقط إلى التخلي الحاصل من (س) بتاريخ 2011/9/9 والتوقف دون اعتبار أن هذا التخلي تم لفائدة المشتري آنذاك (ع.خ) الذي حل محل البائع في العلاقة الكرائية واستمر في استغلال الأصل التجاري إلى غاية 2016/2/26 تاريخ تنازله عنه لمالكه الذي فوته للطاعن، وأن القول بان عقد شراء الطاعن انصب على محل منعدم بسبب التخلي المشار إليه قول لا أساس له من الصحة ويشكل تحريفا للمعطيات التي تثبت استمرار الأصل التجاري والعلاقة الكرائية إلى غاية تاريخ إبرام عقد البيع للطالب والذي انصب على محل قائم وليس على محل منعدم. مضيفا أن محكمة الاستئناف التي عللت قرارها بان عقد الكراء المبرم مع المسماة (ك) المالكة على الشياع لا يلزم باقي المالكين لعدم توفرها على النصاب يكون قد أغفل ما ثبت من مجريات البحث المأمور به ابتدائيا من كون عقد الكراء قد تم إبرامه في الأصل مع موروث المالكين على الشياع وهو ما أقر به المدعى عليهم في شخص المسمى (ن. ب). وبما أن الأصل التجاري المدعى فيه ظل قائما منذ تأسيسه من طرف المسمى (س. غ) وبعد انتقاله إلى المسمى (ع.خ)ثم انتقل إلى (س) من جديد ثم إلى الطاعن فإن العلاقة الكرائية تكون مستمدة من عقد الكراء المبرم مع موروث المطلوبين، إلا أن المحكمة استندت في تعليلها إلى أنه لا دليل بالملف على ثبوت حيازة الطالب للمحل حيازة مادية، والحال أن الحيازة لصيقة بالأصل التجاري وتنتقل معه من البائع للمشتري، وأن الطالب أكد في جلسة البحث بأنه تسلم المحل من البائع وقام بأشغال التنظيف والتجهيز قبل أن يقوم المطلوبون بوضع قفل خاص ومنعه من الدخول إليه، وبثبوت استمرار الأصل التجاري وعلاقة الكراء فإن المطلوبين هم من يقع عليهم عبء إثبات ادعائهم أن الحيازة كانت بيدهم ولم تكن بيد الطاعن وأن مطالبته بإثبات حيازته له يشكل قلبا لعبء الإثبات نجم عن تحريف

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

المعطيات بخصوص استمرار الأصل التجاري وبخصوص العلاقة الكرائية، مما يتضح معه ان المحكمة انحرفت بقرارها المطلوب نقضه عن موضوع الدعوى واستندت إلى تحريف وإغفال لمعطيات ثابتة ومنتجة وقلبت عبء الإثبات فجاء فاسد وناقص التعليل الموازي لانعدامه مما يتعين نقضه.

لكن لما كانت دعوى الطاعن تهدف إلى السماح له بفتح المحل المدعى فيه والذي لم يتمكن من استغلاله لمنعه من ذلك من طرف المطلوبين، مستندا في ذلك إلى عقد شرائه للأصل التجاري المؤسس بالمحل المذكور وعلى وصل كرائه فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي بتت في الدعوى على هذا الأساس بعد أن ثبت لها أن الطاعن لم يسبق له أن حاز المحل موضوع الدعوى حيازة مادية و أن عقد شراء الأصل التجاري المتمسك بـــه من طرفه المؤرخ فـــي 2016/2/29 لا يمكن أن ينصب على المحل موضوع النزاع لسبق فسخ عقد كرائه من طرف البائع له المسمى (س) بتاريخ 2011/9/9 مع المكترية المسماة (ك)، وأن إقدام الطاعن على إبرام عقد البيع المذكور رغم علمه بفسخ عقد كرائه يجعل شراءه قد أنجز على محل منعدم الوجود تكون قد بررت ما انتهت إليه بما يكفي مادام أن الحق في الكراء الذي يعتبر من أهم عناصر الأصل التجاري لا يمكن أن يوجد إلا في الحالة التي يكون فيها صاحب الأصل التجاري مكتريا للعقار الذي يستغل فيه الأصل التجاري عملا بالمادة 80 من مدونة التجارة فالأصل التجاري ويتعلق وجوده واستمراره في البقاء باستغلاله. كما أن المحكمة التي استدل الطاعن أمامها بوصل كراء صادر عن إحدى المالكات على الشياع المسماة (ك) وثبت لها أن حصة هذه الأخيرة في المال المشاع لا تتجاوز النصف من العقار المشاع وبالتالي لا تتوفر على الأغلبية التي تخولها التصرف فيه لحسابها الخاص أو لفائدة باقي المالكين واعتبرت عن صواب أن عقد الكراء المبرم بينها وبين الطاعن لا يلزم باقي المالكين المطلوبين تكون قد طبقت تطبيقا سليما مقتضيات الفصل 971 من ق. ل. ع فجاء قرارها معللا تعليلا سليما ومعللا بما يكفي لتبريره وغير مشوب بأي تحريف وكان ما استدل به الطاعن غير جدير بالاعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقـض بالربـاط و كانت الهيئـة الحاكمـة متركبة مـن **رئيسة الغرفـة** السيدة خديجة الباين رئيسة والمستشارين:السعيد شوكيب **مقـررا** ، و محمد الكراوي، و حسن سرار ومحمد طيبي وزاني

أعضاء وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد صادق وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد عبد الرحيم ايت علي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض