

# حکم المحكمة التجارية بالدار البيضاء

رقم 6088

الصادر بتاريخ 06 يونيو 2017

في الملف رقم 2016/8205/10266

محل تجاري مملوك على الشياح - صدور وصل كراء عن مالكة للنصف - أثره.

الثابت من شهادة الملكية أن العقار مملوك لعدة أطراف وأن المدخلة في الدعوى لا تملك في العقار إلا نصفه، أي أنها لا تتوفر على نسبة ثلاثة أرباع التي تخولها إدارة العقار طبقا للفصل 971 من ق.ل.ع، وبالتالي فإن تمسك المدعي بكونها سلمته موافقة على كراء المحل لا تجديبه نفعا في غياب موافقة باقي الورثة خاصة وأنها لا تتوفر على أية وكالة من باقي الورثة.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/06/06 وهي مؤلفة من السادة:

المملكة المغربية  
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

علي عباد رئيسا ومقررًا  
محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

سارة حلمي عضوا. المحكمة التجارية بالدار البيضاء

كوثر مزوزي عضوا.

وبمساعدة نجة اوخريب كاتب الضبط.

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه:

بناء على المقال الذي تقدم به المدعي بواسطة دفاعه والمؤدى عنه بتاريخ 2016/11/11 والذي يعرض فيه أنه اشترى الأصل التجاري الكائن بحي (... ) الزنقة (... ) الرقم (... ) البيضاء. وبعد القيام بإجراءات تسجيل العقد بدأ العارض في تجهيز المحل تمهيدا لممارسة نشاطه كما أدى كراء شهر مارس 2016 وحصل على وصل مصادق عليه. إلا أنه فوجئ مؤخرا بالمدعى عليهم يمنعه من فتح محله وذلك بأن أحكموا إغلاقه بقفل من الحجم الكبير. وقد تم إجراء معاينة واستجواب تضمنت تأكيد المدعى عليهم أنهم يمنعون العارض من فتح المحل، ملتصقا بالحكم على المدعى عليهم بالسماح للعارض بفتح محله تحت طائلة غرامة تهيديية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير، وفي

حالة امتناعهم اعتبار الحكم بمثابة إذن للعارض بفتح محله بواسطة قسم التنفيذ بهاته المحكمة مع ما يترتب عن ذلك قانونا مع النفاذ المعجل والصائر.

مدليا بصورة عقد البيع مصادق عليها وصورة وصل كراء مصادق عليه وأمر مبني على طلب وطلب إجراء معاينة ومحضر معاينة واستجواب وإشهاد بالموافقة وشهادة السجل التجاري.

وبناء على جواب نائب المدعى عليهم والذي جاء فيه أن العارضين هم أطراف مدنية وغير تجار ولا يسري عليهم قانون إحداث المحاكم التجارية، ملتتمسا الحكم بعدم الاختصاص النوعي مع إحالة الملف على المحكمة المختصة نوعيا.

وبناء على إحالة الملف على النيابة العامة وإدلائها بمستنداتها الرامية إلى التصريح بالاختصاص النوعي لهذه المحكمة.

وبناء على الحكم الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2016/12/27 تحت عدد 1474 القاضي باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في النزاع.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية بجلسة 2017/04/11، جاء فيها أنه سبق للمدعي أن تقدم بمقال استعجالي صدر بشأنه حكم بعدم الاختصاص، وأنه خوفا من صدور أحكام متناقضة في الموضوع ونظرا لوحدة الأطراف والموضوع والسبب يتعين ضم الملف عدد 2016/8101/2603 إلى الملف الحالي، وأنه بالرجوع إلى وثائق الملف سيتبين أن العقد المذكور جاء خارقا لمقتضيات مدونة الحقوق العينية وأنه وإن كان حسب بنود العقد أن المدعي سلم للبائع ثمن محل البيع والمحدد في مبلغ 140.000,00 درهم فإن البائع سبق له وأن فسخ عقد كراء المحل التجاري مع السيدة (ك.ف) بتاريخ 2011/09/13 بمقتضى عقد عرفي يشهد بموجبه أنه فسخ العقد الذي كان بينه وبين هذه الأخيرة حول المحل التجاري الكائن بحي (...). الزنقة (...). الرقم (...). الدار البيضاء العقد الذي كان مؤرخا بتاريخ 2002/10/25 تحت رقم (...). والذي ورد به: "وبناء عليه وابتداء من تاريخ التوقيع والمصادقة يصبح العقد بيننا مفسوخا وغير معمول به بعد أن سوينا جميع الأمور الكرائية وأخذت مبلغ الضمانة الذي هو 10.000,00 درهم وإفراغ المحل في تاريخ 2001/1/1 وسلمتها المفاتيح بدون أية توابع بيننا لاحقا"، وأنه بناء على عقد فسخ الكراء بادرت السيدة (ك.ف) وباقي المالكين آنذاك إلى التشطيب على عنوان من الأصل التجاري وذلك بناء على الحكم القضائي القاضي بالتشطيب على العنوان المشار إليه أعلاه من السجل التجاري عدد (...). مع النفاذ المعجل، وأن مالك الأصل التجاري سبق له وأن فسخ عقد الكراء مع السيدة (ك.ف) يكون بالتالي الأصل التجاري قد فقد أهم عنصر في قيامه وهو الحق في الكراء، مما يصبح معه عقد البيع هو والعدم سواء، كما أن المحل المتنازع حوله هو جزء من العقار المسمى "م.ك" ذي الرسم العقاري عدد (...). يملكه على الشيعاء كل من (ك.ف) بنسبة 128/641 إلى جانب كل من

(ب) و(س) و(ف) و(ع) و(م) الملقبين جميعا بـ (ن) و(ض.ل) كلهم بنسبة 128/64، وأن زعم المدعي كونه أكرى المحل من السيدة (ك.ف) التي لا يحق لها التصرف في المال المشاع لحسابها الخاص أو لحساب باقي المالكين على الشياخ إلا إذا كانت تتوفر على وكالة خاصة للتسيير أو تملك ثلاثة أرباع المحل، كما أن الثابت من شهادة الملكية أن النصاب القانوني المخول لها قانونا لإدارة وتسيير المحل غير مكتمل، مما تكون معه صفة السيدة (ك.ف) منعدمة في إبرام العقد بصفة منفردة، وأن المدعي لم يثبت أنه فعلا تسلم المحل وقام بفتحه وإنما أثبت أنه عند رغبته في تجهيز المحل منع من طرف المدعى عليهم، مما تكون معه واقعة التسليم غير قائمة في نازلة الحال، وبالتالي اختلال أحد أركان العقد مما يكون معه العقد منتجا لأثره بين عاقيه في حدود الإنشاء، أضف إلى ذلك أن المحل المتنازع حوله كان يستغله السيد (ع.خ) إلى حدود 26 فبراير 2016 حيث عمد إلى إفراغ المحل وتسليمه للسيدة (ك.ف). بمقتضى إشهاد بتنازل مصحح الإمضاء بهذا التاريخ وأن هذا الأمر أن دل على شيء فإنه يدل على أن السيد (غ) لم يبقى مستغلا للأصل التجاري وأنه بمجرد ما أفرغ المحل من طرف هذا الأخير قاموا بصفته مالكين على الشياخ ويستغلون العقار لحسابهم بتغيير أفعال المحل إلى حين تسوية وضعيته مع السيدة (ك.ف) التي ظلت تستغله على وجه الكراء لحسابها الخاص.



لأجله يلتمسون الحكم برفض الطلب مع تحميل المدعي الصائر.

وأرفقت المذكرة بـ: استدعاء، مقال استعجالي، فسخ عقد كراء، إشهاد بتنازل، شهادة ملكية، نموذج "ج" به تقييد التشطيب على عنوان وحكم تجاري.

وبناء على الحكم القاضي بإجراء محضف التجارية بالدار البيضاء  
المحكمة التجارية بالدار البيضاء

وبناء على تعقيب نائب الطرف المدعى عليه على البحث والذي جاء فيه أنه لا يوجد من بين الورثة شخص يسمى (س)، وبالتالي فالدعوى قدمت ضد من لا صفة له، وأنه بالاطلاع على الوثائق يتضح أن المدعي اشترى أصل تجاري تنعدم فيه أحد الأركان الأساسية وهو الحق في الكراء لكون المسمى (س.غ) قام بفسخ عقد الكراء منذ سنة 2011 والذي حل محله السيد (ع.خ) إلى حدود سنة 2016، وأن العارضين تقدموا بدعوى رامية إلى التشطيب على عنوان من الأصل التجاري. وأن السيدة (ك.ف) لا تتوفر على أية وكالة، وأن المدعي صرح كذلك أن (ك.ف) أخبرته أنها لا تملك سوى النصف، وأن المدعي لم يخبر باقي المالكين بالكراء، كما أن العارضين أكدوا أنه وبمجرد ما أن فسخ السيد (ع.خ) عقد الكراء سلمهم المفاتيح، وأنه لا وجود لموافقة العارضين على الكراء، ملتصا بالحكم برفض الطلب.

وبناء على تعقيب نائب الطرف المدعي مع المقال الإصلاحي ومقال إدخال الغير في الدعوى المؤدى عنهما بتاريخ 2017/05/29 والذي جاء فيه أنه يتقدم بإصلاح المقال ذلك أنه سبق أن تضمن اسم (س) والذي لا وجود له، لذلك يصلح المقال ويوجه الدعوى ضد (م) بدل (س) إلى جانب باقي المدعى عليهم.

وبجلسة البحث فقد تأكد أن العارض كان يجوز المحل وأن المدعى عليهم قاموا بمنعه، وأن السجل التجاري مملوك للسيد (س.غ) إلى حدود تاريخ البيع.

وإذا كان الطرف المدعي قد أدلى بإشهاد مؤرخ في 2011/09/13 بخصوص فسخ عقد الكراء، فإن العارض أدلى بإشهاد مصحح الإمضاء من طرف (ك.ف) بتاريخ 2016/02/26 تمنح العارض الحق في استغلال المحل بصفته مكتري جديد للمحل، وأن البحث لم يكن مجدياً في غياب الأطراف المؤثرة لذلك يلتمس إدخال كل من (ك.ف) و(س.غ) و(ع.خ)، مدلياً بشهادة السجل التجاري ووصل ضرائب.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 2017/05/30، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وتم حجزها للمداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 2017/06/06. وبعد المداولة طبقاً للقانون.

**في طلب الضم:** حيث إنه فيما يخص المطالبة بضم الملف الحالي للملف المعروف على القضاء الاستعجالي، فإنه يتعين الإشارة إلى أن لكل دعوى إطارها القانوني الخاص بها وأنه لا يمكن ضم ملف معروف على القضاء الاستعجالي لملف معروف على قضاء الموضوع، خاصة وأن القضاء الاستعجالي له شروطه الخاصة التي تحوله النظر في نزاع معين على خلاف قضاء الموضوع، الأمر الذي يتعين معه رفض طلب الضم.

**في الشكل:** حيث إنه فيما يخص مقال الإدخال فإنه وفضلاً عن كون الطرف المدعي لم يتقدم بمطالب محددة في مواجهة المطلوب إدخالهم في الدعوى، فإن طلب الإدخال لم يقدم إلا بعد أن أصبحت القضية جاهزة.

وحيث إن الطرف المدعي لم يبرر طلب الإدخال كما أنه لم يوضح أوجه تأثير المطلوب إدخالهم في الدعوى على النزاع، وبالتالي فإن طلب الإدخال يكون غير مقبول.

وحيث إن المقال الافتتاحي والمقال الإصلاحي قدما وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانوناً الأمر الذي يتعين معه التصريح بقبولهما

**في الموضوع:** حيث إن الطلب يهدف إلى الحكم وفق ما سطر أعلاه.

وحيث إن المدعي يؤسس طلبه استناداً إلى كونه اشترى الأصل التجاري المستغل بالمحل موضوع النزاع كما أنه حصل على موافقة المسماة (ك.ف) إلا أن المدعى عليهم منعه من استغلال المحل.

وحيث إنه بالاطلاع على وثائق الملف يتضح أن المدعي اشترى الأصل التجاري من المسمى (س.غ) بتاريخ 2016/02/29، إلا أنه وبالاطلاع على فسخ عقد كراء محل تجاري يتضح أن المسمى (س.غ) قام بفسخ عقد الكراء بتاريخ 2011/09/09 وأنه بالاطلاع على عقد الفسخ المذكور يتضح أنه يشير إلى عقد الكراء الذي كان يربطه بالمسماة (ك.ف) بتاريخ 2002/10/25.

وحيث إنه بالاطلاع على شهادة الملكية يتضح أن العقار مملوك لعدة أطراف وأن المسماة (ك.ف) لا تملك في العقار إلا نصفه، وبالتالي لا تتوفر على نسبة ثلاثة أرباع التي تخولها إدارة العقار طبقا للفصل 971 من ق.ل.ع، وبالتالي فإن تمسك المدعي بكونها سلمته موافقة على كراء المحل لا تجديه نفعاً في غياب موافقة باقي الورثة، خاصة وأنها لا تتوفر على أية وكالة من باقي الورثة.

وحيث إنه وفضلاً عن ذلك فإن مالكي العقار الموجود به المحل بما في ذلك المسماة (ك.ف) التي سلمت الموافقة للطرف المدعي سبق لهم أن استصدروا أمراً قضائياً بتاريخ 2016/09/07 قضى بالتشطيب على عنوان المحل من السجل التجاري الخاص بالمسمى (س.غ) وذلك بناء على الفسخ والإفراغ.

وحيث إنه وفضلاً عن ذلك فإن المحل كان مستعلاً من طرف المسمى (ع.خ) إلى غاية 2016/02/26.

وحيث إنه يتضح مما ذكر أعلاه أن عقد شراء الأصل التجاري الذي يتمسك به لا يمكن أن ينصب على المحل موضوع التزاع لسببية فسخ كراءه من طرف البائع وللتشطيب على العنوان من الأصل المذكور ولكونه كان مستعلاً من غير البائع، هذا فضلاً عن كون الموافقة الصادرة عن (ك.ف) لا تلزم باقي الورثة. المحكمة التجارية بالدار البيضاء

وحيث إنه واعتباراً لما ذكر فإن مطالب الطرف المدعي تكون غير مؤسسة ويتعين التصريح برفضها.

وتطبيقاً للفصول 1، 3، 32، 50، 55، 71 و 124 وما يليه من ق.م.م.

#### لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنياً ابتدائياً وحضورياً.

في الشكل: قبول المقال الافتتاحي والمقال الإصلاحي وعدم قبول مقال الإدخال.

في الموضوع: برفض الطلب وإبقاء الصائر على المدعي.

وبهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه.