

# حكم المحكمة التجارية بالدار البيضاء

رقم 3193

الصادر بتاريخ 22 مارس 2017

في الملف رقم 2016/8214/704

التسجيل في السجل التجاري - إثبات ملكية الأصل التجاري - قرينة بسيطة - العلاقة الكرائية -  
الطعن بالزور الفرعي - التشطيب على التسجيل - حجية الأحكام - الفصل 418 من ق.ل.ع - الفصل 444  
من ق.ل.ع.

التسجيل بالسجل التجاري وأداء الضرائب ليسا دليلين على ملكية الأصل التجاري، بل هما  
مجرد قرينتين بسيطتين يمكن دحضهما بإثبات العكس. كما أن الأحكام الصادرة عن المحاكم تعد حجة  
على الوقائع المثبتة فيها ولو قبل صيرورتها نهائية. إذا ثبت أن ملكية الأصل التجاري تعود لطرف بناء  
على إثبات العلاقة الكرائية بينه وبين مالكي العقار، وظهر أن تسجيل طرف آخر في السجل التجاري  
ليس له سند قانوني، جاز للمحكمة الحكم بالتشطيب على هذا التسجيل من السجل التجاري.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/03/22

وهي مؤلفة من السادة:

المملكة المغربية

عبد الواحد بالعايدي رئيسا،

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

عزيزة ذكرا لله مقررًا.

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

نورة سنصلي عضوا.

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

بمساعدة مريم ايد اعمار كاتبة الضبط.

في جلستها العلنية الحكم الاتي نصه :

## الوقائع:

بناء على المقال الذي تقدم به المدعي بواسطة نائبه لدى كتابة ضبط هذه المحكمة بواسطة و المؤدى  
عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/01/22 و الذي يعرض فيه ان موكله يكتري المحل الكائن ب (...) الدار  
البيضاء من عند الهالك السيد (د.ص) منذ 1980 حسب الثابت من وصولات الكراء المدلى بها ، و أن المدعى  
عليه كان يشتغل آنذاك في محل آخر عند العارض وبحكم رابطة الأخوة كان يأتي بين الفينة و الأخرى إلى  
المحل أعلاه من أجل المساعدة في غياب المسير الفعلي للمحل منذ تأسيسه السيد (ف.إ) الذي يشتغل  
بمقابل وأن المدعى عليه لم يسبق له أن اشتغل مع المسير بهذا المحل ولم يسبق إن جمعتهما أية علاقة  
حسب الثابت من محضر المعاينة المدلى به مؤرخ في 2015/11/19، إلا أنه استغل ثقة العارض به وفي غفلة

منه عمد إلى التسجيل بضريبة الباتانتا الخاصة بنفس المحل دون التوفر على عقدة كراء ولا تفويض من العارض و دون الإدلاء بوصولات الكراء أو أية وثيقة تثبت تملكه للمحل المذكور مكتفيا بتصريح شفوي أدلى به للمراقب المكلف عند مروره حسب الثابت من محضر الاستفسار المدلى به وبناء عليه عمد إلى التسجيل بمصلحة السجل التجاري بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء بنفس عنوان المحل وكمؤسس للأصل التجاري تحت عدد (...) ودون سند قانوني يبرر هذا التسجيل مخالفا بذلك الفصل 61 من م.ت، وأن التسجيل بالسجل التجاري مجرد قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس، والتمس التصريح بمعاينة بطلان تسجيل المدعى عليه بمصلحة السجل التجاري المودع تحت عدد (...) بكتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء والتشطيب عليه مع ما يترتب عن ذلك قانونا وبشمول الحكم بالنفاد المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر، وأدلى بوصولات كراء ومحضري معاينة و نسخة نموذج 7.

وبجلسة 2016/05/25 أدلى نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية يعرض فيها من حيث الشكل أن المدعى عليه إلى جانب إقامة الدعوى الحالية فإنه تدخل بشكل اختياري في الدعوى الرائجة أمام محكمة الاستئناف في الملف عدد 2015/8206/3886 مدرجة بجلصة البحث ليومه 2016/05/26 وتهدف إلى نفس الغاية التي تقدم بها السادة مالكي العقار ورثة (د.ص) الذي يتواجد به المحل التجاري موضوع النزاع بعد أن صدر فيها حكما بعدم القبول واستئنافه من قبلهم، وأن تدخله هذا ينشر النزاع أمام محكمة الاستئناف وبتقديم نفس الطلب يصبح النزاع نفسه معروضا أمام محكمتين مختلفتي الدرجة مما يعد مخالفة لقواعد الاختصاص ويتعين التصريح بعدم قبوله، وفي الموضوع احتياطيا فإن تواصل الكراء المستند إليها من قبل المدعي إثباتا لعلاقة الكراء مع مالكي العقار وملكية الأصل التجاري موضوع النزاع محررة باللغة الفرنسية والحال أن المالك السابق السيد (ص.د) رجل أمي و لا يعرف القراءة و لا الكتابة كما أنها باسم السيد (أ) والحال أن المالك اسمه (ص) وليس (أ) مما يتعين استبعادها، كما أنه بالرجوع إلى السجل التجاري المراد التشطيب عليه ستلاحظ المحكمة أن المدعي استصدر بشأنه أمرا بإجراء حجز تحفظي عليه ضمانا لأداء دين له بذمة العارض وأن القيام بالحجز يعد إقرارا قضائيا للملكية هذا الأخير للأصل التجاري وهو ثابت من مقاله المرفق طيه، أما التقييد فتم سليما وصحيحا طبقا للفصلين 405 و 410 من قلع أضف إلى ذلك أنه مسجل منذ سنة 1985 ويؤدي الضرائب عن المحل وأن المدعي لم يسبق له التسجيل أبدا ولا يؤدي أية ضرائب أو رسوم، ملتمسا الحكم أساسا بعدم قبول الدعوى واحتياطيا في الموضوع برفض الطلب، وأرفق المذكرة بنسخة مقال وأمر قضائي ونسخة مقال التدخل وتواصل ضريبة وصورة شمسية من السجل التجاري.

وبجلسة 2016/06/08 أدلى نائب المدعي بمذكرة تعقيب يعرض من خلالها من حيث الشكل أن الدعوى الرائجة أمام محكمة الاستئناف يقدم بها الورثة مالكي العقار في مواجهة المدعى عليه والسيدة (ب.ك) ترمي إلى طردهم بوصفهم محتلين للمحل دون سند مع التشطيب عليهم من السجل التجاري وأطراف الملف مختلفين عن أطراف الدعوى الحالية مما يجعل وحدة الأطراف والسبب غير متوفرين في نازلة الحال ومن حق العارض التدخل أمام محكمة الاستئناف طالما شعر أن الحكم سيمس بمصالحه

وحقوقه ولو أمام محكمة الاستئناف، وفي الموضوع فإن الدفوع المتمسك بها من قبل المدعى عليه واهية ولا دليل على ما يثبت علاقة الكراء بينه وبين مالكي العقار ولا ما يبرر تواجه بالمحل أو سند تسجيله بالسجل التجاري أو ضريبة الباتانتا بدليل أن المالكين رفعوا ضده دعوى لطرده باعتباره محتلا دون سند حسب الثابت من محضر جلسة البحث المنعقدة بمحكمة الاستئناف، وبالمقابل يقرون بوجود علاقة كراء بين مورثهم والعارض وأن تواجد قانوني ومشروع ووضعيته سليمة حسب الثابت من نسخ الشيكات تثبت أداء الكراء وتواصل الكراء والاشتراك بالماء والكهرباء والهاتف، ومن جهة أخرى فبخصوص الحجز التحفظي فلا يعتبر إقرارا بل لا يترتب عليه سوى وضع يد القضاء على الأصل التجاري و منع مالكة من التصرف فيه تصرفا يضر بدائنيه حسب ما تؤكد المادة 453 من ق.ل.ع، وأدلى بمجموعة قرارات محكمة النقض وصور شيكات ووصلات.

وبناء على مذكرة تعقيب نائب المدعي بجللسة 2017/01/25 أدلى خلاله بنسخة القرار الاستئنائي عدد 5480 موضوع الملف عدد 2015/8205/3886 قضى شكلا بعدم قبول التدخل الاختياري ويتضح من حيثيات ووقائع القرار أن ورثة (د.ص) باعتبارهم ملاك العمارة تقدموا بمقال رامي إلى طرد السيد (أ.ص) على أساس أنه محتل بدون سند ولا تربطهم به أية علاقة كرائية حتى يمكنه تأسيس أصل تجاري بمحلهم فأجرت محكمة الاستئناف بحثا في الموضوع وتم استدعاء العارض كشاهد للاستماع إليه حيث اختار التدخل في الدعوى إداريا وأدلى بما يثبت كرائه للمحل موضوع النزاع من خلال إدلائه بوصلات الكراء وكشوفات الماء والكهرباء وهذا ما أكدته الورثة المالكين وبه حسم النزاع بكون تواجد المدعى عليه يفتقر للسند القانوني، أما بخصوص الإشهادين المدلى بهما من قبل السيدين (ب.م) و(ج.ك) فقدما بناء على طلب المدعى عليه كما أنهما غير واضحين لأنهما لم يحضرا مجلس العقد ولم يتطرقا للسومة الكرائية ولا للالتزامات الأطراف كما أن عقد الكراء لا يثبت بشهادة الشهود بل يثبت بإقرار المكري أو بدلائل واضحة ومنسجمة وتدل قطعاً على وجود علاقة كراء مقابل أجره والالتزامات محددة ولا يثبت بشهادة أداء الضرائب ولا الاشتراك في الماء والكهرباء، كما أن المدعى عليه يتناقض في أقواله مرة يدعي الإداء بواسطة شيك وأخرى ينفي الأمر، كما عجز عن الإدلاء ولو بوصل كراء واحد علما أنه المكلف بإثبات علاقة الكراء المدعى بها، في حين، أن العارض يتوفر على عدة مراسلات من الأبنك له في المحل موضوع النزاع منذ الثمانينات، كما أن مجموع الإشهادات تؤكد قيام علاقة كراء مع المالكين يمكن للمحكمة الاستماع إليهم إذا ما ارتأت ذلك وأخيرا فإن إشهاد إدارة الضرائب يكذب وجود أية وثيقة تفيد تبرير تسجيل المدعى عليه بضريبة الباتانتا ولا وجود لعقد الكراء وبه يكون تسجيله بالسجل التجاري باطلا ومجرد قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس، والتمس رد الدفوعات والحكم وفق المقال الافتتاحي وأدلى بنسخة القرار الاستئنائي وقرارات ومراسلات وصور إشهادات.

وبناء على مذكرة جواب المدعى عليه بجللسة 2017/01/25 جاء فيها أن القرار الاستئنائي الصادر بتاريخ 2016/10/13 وبعد إجراء المحكمة لبحث في الموضوع حضر العارض (أ.ص) كشاهد الذي تدخل إداريا في الدعوى على أساس أنه هو المكثري للمحل وأن العلاقة تمت بينه وبين مورث المالكين الحاليين منذ

سنة 1985 واستمرت معهم بعد وفاته وأنه كان يؤدي واجبات الكراء بواسطة تواصل وأنها يؤدي الضرائب منذ التأسيس ويكلف أخاه - العارض - بأداء واجبات الكراء نيابة عنه وتسلم التواصل مقابل ذلك وبسبب نزاع بينهما حول تركة أبيهم استولى هذا الأخير على جميع الوثائق من بينها عقد الكراء، وبذلك فإن التواصل المدلى بها ليست صادرة عن (ص.د) لأنها محررة بالفرنسية والحال أنه كان لا يعرف القراءة ولا الكتابة وبالأحرى بالفرنسية كما أنها موقعة باللغة الفرنسية بعبارة (أ) والحال أن المالك يدعى (ص)، أضف إلى ذلك أن أحد الورثة المسمى (أ.د) أقر أنه هو من كان يوقع التواصل وبه فإنها صادرة عن طرف خارج عن دائرة العقد كما أن ممثل الورثة تناقض في أقواله مرة يدعي أن (م.ص) أجر منهم المحل سنة 1985 وهو من كان يتسلم تواصل الكراء ومرة أخرى يصرح أنه هو من كان يحضر التواصل ويوقعها وأنه أجر المحل من المالك سنة 1979 دون أن يثبت ذلك مما حدا به أن يطلب من الورثة الإدلاء بأصول التواصل المدلى بها دون أن يستجيبوا للطلب وأن المحكمة لم تقبل طلبه الرامي إلى التدخل الإرادي إلى جانب المالكين في إطار إجراءات التحقيق التي قامت به، وأكد باقي الدفوع بخصوص الحجز التحفظي زيادة أنه مسجل بالسجل التجاري منذ 1985 وبالمقابل لا يتوفر المدعي عليه ولم يسبق أن أدى أي ضريبة وبخصوص طلب الزور الفرعي فإن المدعي لم يدل بأية تواصل كرائية سابقة لتاريخ تسجيل العارض بالسجل التجاري وأن التواصل المدلى بها ليست محررة ولا موقعة من قبل السيد (د.ص) الذي وافته المنية بتاريخ 199/09/07 والتمس أساسا رفض الطلب واحتياطيا بخصوص الزور الفرعي تطبيق مقتضيات الفصول 92 من ق.م.م وما يليه وحفظ الحق في التعقيب، وأدلى بصورة قرار وعقد شراء وصورة إرث.

وبناء على مذكرة تعقيب نائب المدعي بجلسة 2017/02/15 أكد من خلالها دفوعاته السابقة بخصوص إقرار مالكي العقار بعلاقة الكراء التي تربطهم بالعارض وأدلى بمجموعة وصولات الكراء مما تبقى معه دفوعات المدعي عليه مفتقرة للإثبات وتفنده الإثباتات المدلى بها أعلاه كما أن مسير المحل أيضا نفى علاقة الكراء معه السيد (إ.ف) ما عجز بجلسة البحث عن الإدلاء بنظير عقد الكراء أو تواصل الكراء وبخصوص الطعن بالزور الفرعي فيبقى غير مقبول لأنه غير مقدم من قبل المالكين بل العكس لأنهم يقرون بعلاقة الكراء مع العارض ولا يطعنون في الوصولات كما أن نفس التوقيع يوجد في كافة التواصل الصادرة عن مورثهم قبل وفاته ومشفوعة بتأشيرة والتمس في الطلب الأصلي رفضه وفي طلب الزور الفرعي عدم قبوله.

وبناء على مذكرة جواب نائب المدعي عليه بجلسة 2017/03/08 جاء فيها أن المدعي عليه تغافل الإشارة إلى الإقرار الصادر عنه بكون العارض هو صاحب الأصل التجاري للمحل موضوع النزاع استنادا إلى الفصلين 405 و410 من ق.ل.ع وهو حجة ضده وأنه سيد الإثبات وأنه يتناقض في أقواله وبه يبطل ادعاؤه أما الدفع بالزور فهو احتياطيا فقط.

وبناء على إدراج ملف القضية بجلسة 2017/03/08 ألفي بالملف مذكرة جواب وحضر الأستاذ (ز) وتسلم نسخة، فحجزت القضية للمداولة قصد النطق بالحكم في جلسة 2017/03/22.

## وبعد المداولة طبقا للقانون

في الطلبين الأصلي وطلب الزور الفرعي :

في الشكل:

حيث إن الطلب الأصلي وطلب الطعن بالزور الفرعي قدما وفقا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا لذلك يتعين التصريح بقبولهما.

في الموضوع:

حيث يهدف الطلب الأصلي إلى معاينة بطلان تسجيل المدعى عليه بمصلحة السجل التجاري المودع تحت عدد (...) بكتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء والتشطيب عليه مع ما يترتب عن ذلك قانونا وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر، في حين يهدف طلب الزور الفرعي إلى تطبيق المسطرة المنصوص عليها في الفصل 92 وما يليه من ق.م.م على تواصل الكراء المدلى بها من قبل المدعي.

وحيث استند المدعي في طلبه الرامي إلى التشطيب، إلى كون تسجيل المدعى عليه يفتقر إلى السند القانوني الذي يبرره على أساس أنه المالك الحقيقي للأصل التجاري وأن العلاقة الكرائية بخصوص المحل موضوع النزاع كانت تربطه هو مع مالك العقار السيد (د.ص) واستمرت مع ورثته من بعده وأدلى إثباتا لذلك بمجموعة تواصل كرائية بعضها قبل وفاة المالك والبعض الآخر بعد وفاته.

وحيث نازع المدعى عليه في ملكية الأصل التجاري للمدعي محتجا بتسجيله بالسجل التجاري منذ سنة 1985 ويؤدي عنه ضريبة الباتانتا وواجبات الاشتراك في شبكاتي الماء والكهرباء والهاتف، كما طعن في التواصل الكرائية المدلى بها ونفى أن تكون صادرة عن السيد (د.ص) قيد حياته بحجة أنها محررة بالفرنسية والحال أن هذا الأخير كان أميا ولا يعرف الكتابة بالعربية وبالأحرى الفرنسية التي حررت بها التواصل ملتمسا تطبيق مسطرة الفصل 92 وما يليه من ق.م.م مدليا بتوكيل خاص.

وحيث إنه وحسما لكل نقاش بخصوص التواصل الكرائية المذكورة فإن المحكمة ارتأت صرف النظر عن الطعن بالزور الفرعي لأن الفصل في الدعوى الحالية لا يتوقف عليها وبالتالي استبعاد جميع التواصل الموقعة من قبل المالك السابق السيد (د.ص) قيد حياته من الدعوى واعتبارها كأنها لم تكن طبقا للفصل 92 من ق.م.م.

وحيث إن المحكمة وبعد اطلاعها على وثائق الملف لاسيما القرار الاستئنافي عدد 5480 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 2010/10/13 في الملف رقم 2015/8205/3886 والمتمحور حول الطلب المقدم من مالكي العقار المؤسس عليه الأصل التجاري موضوع الدعوى وهم السادة ورثة (د.ص)، والرامي إلى طرد المدعى عليه الحالي السيد (أ.ص) بعلّة عدم توافره على سند قانوني يبرر تواجده بالمحل المملوك لهم، اتضح لها أن البحث المجري بين أطراف الدعوى بمن فيهم المدعي الذي تدخل إداريا في المرحلة



الاستئنافية أسفر عن إقرار الورثة مالكي العقار بجلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2015/12/31 بوجود علاقة كراء سابقة ربطت بين مورثهم السيد (د.ص) قيد حياته والسيد (م.ص) - المدعي حاليا - واستمرارها حتى بعد وفاته الذي كان يؤدي واجبات الكراء مقابل تواصل كرائية يسلمونها له وهو ما يفسر كون التواصل الكرائية المدلى بها حررت لصالح المدعي وموقعة باسم ورثة (د.ص)، بالمقابل نفوا وجود أية علاقة كراء مع السيد (أ.ص) - المدعى عليه الحالي -.

وحيث إن الأحكام الصادرة عن المحاكم المغربية والأجنبية تعتبر حجة على الوقائع التي تثبتها ولو قبل صيرورتها واجبة التنفيذ طبقا للفصل 418 من ق.ل.ع، وأنه واستنادا إلى ما فصل أعلاه واعتبارا لما جاء في جلسات بحث رسمية تمت أمام هيئة محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء يتبين أن العلاقة الكرائية ثابتة بين المدعي ومالكي العقار.

وحيث إن التسجيل بالسجل التجاري وأداء الضرائب لا يعتبران دليلا على ملكية الأصل التجاري بل يبقى مجرد قرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها (أنظر قرار محكمة النقض عدد 339 الصادر بتاريخ 1993/02/23 في الملف عدد 89/3547 منشور بكتاب قضاء محكمة النقض في الكراء التجاري من سنة 1957 إلى 2013 للأستاذ عبد العزيز توفيق الصفحة 382 وما يليها)، وهو ما ثبت للمحكمة استنادا إلى إقرار الورثة المالكين للعقار والمدعم بوصولات الكراء الصادرة عنهم شخصا وبصفتهم تلك، بما يفيد قطعاً أن الأصل التجاري موضوع النزاع هو ملكية خالصة للمدعي لم يتصرف به بأي وجه من الأوجه منذ اكترائه إلى الآن.

وحيث إنه بخصوص الإشهادات المدلى بها من قبل المدعى عليه على كونه المكثري للمحل فغير مؤثرة لأنه لا يجوز إثبات ما يخالف ما جاء في الحجج الكتابية بشهادة الشهود طبقا للفصل 444 من ق.ل.ع. وحيث إنه واستنادا إلى كل ما فصل أعلاه يكون تسجيل المدعى عليه بالسجل التجاري موضوع الدعوى مفتقرا إلى الوثائق المؤيدة لمدخل تملك الأصل التجاري وكذا السند القانوني المبرر لإنشائه، ويكون طلب التشطيب عليه من السجل التجاري عدد (...) مؤسسا ويتعين الاستجابة له.

وحيث إن طلب شمول الحكم بالنفذ المعجل لا مبرر له لعدم توافر موجباته ويتعين رفضه.

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

وتطبيقا للفصول 1 و2 و3 و18 و32 و37 و38 و45 و50 و124 و147 ق.م.م. والفصول 230 و231 من ق.ل.ع ومواد مدونة التجارة.

#### لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا:

في الشكل: بقبول الطلبين الأصلي والطعن بالزور الفرعي.

في الموضوع: بالتشطيب على تسجيل المدعى عليه من السجل التجاري عدد (...) المسجل بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء وبرفض باقي الطلبات بما فيه الطعن بالزور الفرعي وتحمله كافة الصوائر. وبهذا صدر الحكم وتلي بالجلسة العلنية في اليوم والشهر والسنة أعلاه.