

Bail commercial : L'offre de paiement des loyers au nouveau propriétaire vaut reconnaissance de sa qualité de bailleur et supplée au défaut de notification formelle du transfert de propriété (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64611	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4816
Date de décision 20221101	N° de dossier 2022/8206/359	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Validité de l'injonction de payer, Transfert de propriété du local, Reconnaissance du nouveau bailleur, Notification au preneur, Éviction du preneur, Défaut de paiement du loyer, Compétence du tribunal de commerce, Cession de créance, Bail commercial, Activité artisanale	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du nouveau propriétaire. L'appelant soulevait principalement le défaut de qualité à agir du bailleur et l'inopposabilité de la cession du droit au bail, faute de notification formelle de la cession de créance au visa de l'article 195 du code des obligations et des contrats. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en retenant que la notification de la cession n'est soumise à aucune forme particulière et que la connaissance de cette opération par le preneur peut être déduite de faits non équivoques. Elle relève ainsi que l'offre de paiement des loyers faite par le preneur au nouveau bailleur, l'exécution du jugement de première instance et la contestation de certaines charges constituent une reconnaissance implicite mais certaine de la qualité de créancier du nouveau propriétaire, rendant la cession opposable. La cour écarte également les moyens tirés de la nature prétendument civile de l'activité du preneur, qualifiée d'activité commerciale par nature, et de l'irrégularité de la sommation de payer. Le jugement est par conséquent confirmé, la cour faisant en outre droit à la demande additionnelle en paiement des loyers échus en cours d'instance, tout en rejetant la demande relative aux charges de nettoyage prévues comme incluses dans le loyer par le contrat initial.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة نجاه (ع.) بواسطة دفاعها والمؤداة عنه بتاريخ 03/01/2022، تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 21/09/2021 تحت عدد 8085 في الملف عدد 3398/8219/2021 القاضي بأدائها مبلغ 7700,00 درهم عن واجبات الكراء بخصوص المدة المتراوحة من 01/05/2020 إلى 30/03/2021 . وبالمصادقة على الانذار بالأداء والإفراغ المبلغ لها بتاريخ 03/12/2020 وبإفراغها من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] المحمدية هي و من يقوم مقامها. وشمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود واجبات الكراء و بتحصيل المدعى عليها الصائر و برفض باقي الطلبات .

وبناء على المقال الاضافي الذي تقدم به السيد محمد (ر.) بواسطة دفاعه والمؤدى عنه بتاريخ 24/02/2022 يلتمس من خلاله الحكم على المستأنفة بأدائها مبلغ 8470.00 درهم الذي يشمل واجبات الكراء والنظافة عن المدة من 01/03/2021 الى 20/02/2022

وبناء على المقال الاضافي الذي تقدم به السيد محمد (ر.) بواسطة دفاعه والمؤدى عنه بتاريخ 05/09/2022 يلتمس من خلاله بالحكم على المستأنفة بأدائها مبلغ 2310,00 درهم الذي يمثل واجبات الكراء والنظافة عن المدة من تاريخ 2022/02/21 إلى 30/09/2022 مع النفاذ المعجل وتحميلها الصائر.

في الشكل :

حيث إن الثابت من وثائق الملف خاصة غلاف التبليغ أن الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 22/12/2021 وتقدمت بالاستئناف بتاريخ 03/01/2022 مما يكون معه الاستئناف قد تم داخل أجل 15 يوما المتطلب قانونا فيكون حريا التصريح بقبول استئنافها من هذه الناحية.

وحيث إن المقالين الإضافيين قدما وفق الشكل المتطلب قانونا مما يتعين معه قبولهما شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المستأنف ان السيد محمد (ر.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنه أكرى للمستأنفة المحل الكائن بحي [العنوان] المحمدية بسومة شهرية قدرها 700,00 درهم ، و أنها تقاعست عن أداء واجبات الكراء منذ 01/05/2020 إلى غاية 30/03/2021، ليتخذ بزمته ما مجموعه 7700,00 درهم وعن واجبات النظافة من 01/11/2018 إلى 30/03/2021 بمبلغ 1960 درهم، رغم إشعارها بالأداء والإفراغ بواسطة إنذار توصلت به بتاريخ 03/12/2020 بقي دون جدوى، لأجله يلتمس الحكم بأدائها للعارض مبلغ 7700,00 درهم عن واجبات الكراء و مبلغ 1960 درهم عن واجبات النظافة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وإفراغها هي و من يقوم مقامها من المحل المذكور الذي هو عبارة عن كراج بسفلي العقار ، مع الحكم عليها بغرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير م تاريخ الامتناع و تحميلها الصائر.و أدلى ب :شهادة ملكية- إنذار- محضر تبليغ.

وبناء على جواب المدعى عليه بواسطة نائبه جاء فيه أن المدعي لم يحترم الاختصاص النوعي للنزاع لكون المحاكم التجارية غير

مختصة في الدعوى الحالية على اعتبار أن مبلغ الطلب لم يتجاوز قيمة 20.000,00 درهم و أن المحكمة الابتدائية بالمحمدية هي المختصة ، والتمس الحكم بعدم اختصاص هاته المحكمة و القول باختصاص المحكمة الابتدائية بالمحمدية و تحميل المدعي الصائر .

وبناء على تعقيب المدعي بواسطة نائبه جاء فيه أنه خلافا لما تزعمه المدعى عليها فإن أصل الدعوى هو المصادقة على الانذار بالإفراغ و الأداء للمتامل و أن المحكمة التجارية هي التي يعود لها النظر في مثل هاته القضايا ملتصقاً بالحكم وفق مقال العارض المضمنة بالمقال جملة و تفصيلا .

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الرامية إلى رد الدفع و الحكم باختصاص هاته المحكمة نوعياً للبت في الطلب بحكم مستقل .

وبناء على الحكم الصادر عن هاته المحكمة بتاريخ 15/06/2021 تحت عدد 1190 و القاضي باختصاصها نوعياً للبت في الدعوى مع حفظ البت في الصائر .

وبناء على إدراج الملف بجدول الجلسات بعد البت في الاختصاص النوعي .

وبعد مناقشة القضية أصدرت المحكمة التجارية الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفته السيدة نجاة (ع).

أسباب الاستئناف

حيث جاء في بيان أوجه الاستئناف حول انعدام الصفة فإن المستأنف عليه ادعى في مقاله الافتتاحي بأنه يكرى للمستأنفة المحل الكائن في حي [العنوان] في حين أنه لم يدل لمحكمة الدرجة الأولى بما يفيد العلاقة الكرائية واكتفى بإرفاق مقاله بشهادة الملكية و نسخة من الإنذار . وأنها تقر بكونها تكتري المحل الكائن بالعنوان أعلاه غير أن هذه العلاقة الكرائية تقوم بينها وبين السيد محمد (و.) وذلك منذ سنة 2005 إلى غاية يومه و أن ما يثبت ذلك هو عقد الكراء الموقع و المصحح بالإمضاء بتاريخ 2005/02/02. وأن المستأنف عليه تعمد عدم الإدلاء بعقد الكراء المذكور أعلاه واكتفى بالإدلاء بشهادة الملكية ونسخة من الإنذار بالأداء و الإفراغ وان ذلك كان بقصد مغالطة المحكمة و بالتالي التقاضي بسوء. وأن المستأنف عليه تقاضى بسوء نية مخالفاً مقتضيات المادة 5 من ق.م.م التي تلزم الأطراف التقاضي بحسن نية مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي التصريح والحكم بعدم قبول الطلب.

وحول عدم الإشعار بحوالة الحق: فان المستأنف عليها لم تنتقل له ملكية المحل الكائن بعنوانه أعلاه إلا سنة 2018 وانه لم يعتمد إلى إشعار المستأنفة بانتقال ملكية العقار المتواجد به المحل المذكور أعلاه ولم يبادر الى تجيد عقد الكراء معها أو إشعارها بطريقة لأداء الوجيبة. وانه لكي ينتقل الحق في الكراء من المكري إلى المشتري منه ويصبح المكتري في حالة مطل اذ لم يؤد الكراء الذي انذر بأدائه للمشتري يتعين تبليغه بما يفيد انتقال الحق. وانه في نازلة الحال فان المستأنف عليه يبقى مجهولاً بالنسبة للمستأنفة طالما انه لم يبلغها بما يفيد انتقال حق الملكية إليه وان العلاقة الكرائية لازالت في الأصل قائمة بينها وبين المسمى محمد (و.) كما هو ثابت من خلال عقد الكراء المدلى به. و ان المستأنف عليه بعدم إشعاره المستأنفة بانتقال ملكية المحل المذكور أعلاه له فانه بذلك يكون قد خرق مقتضيات الفصل 195 من ق.ل.ع الذي جاء في فقرته الأولى: " لا ينتقل الحق للمحال له به تجاه المدين و الغير إلا بتبليغ الحوالة للمدين تبليغاً رسمياً أو بقبوله إياها في محرر ثابت التاريخ...".

وحول نقصان التعليل الذي يوازي انعدامه: فان الحكم المطعون فيه معللاً تعليلاً ناقصاً وذلك لكون محكمة الدرجة الأولى اعتمدت في حكمها على ما أدلى به المستأنف عليه دون أن تعمد إلى إنذاره بالإدلاء بما يفيد العلاقة الكرائية بينه و بين المستأنفة مما يجعل حكمها غير مؤسس قانوناً. والتمست لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب بخصوص الإفراغ. واحتياطياً برفض الطلب بخصوص الإفراغ. و ارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف و طي التبليغ و صورة لعقد كراء.

وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب اضافي المؤدى عنه والمدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسته 03/03/2022 جاء فيهما أن المستأنفة تحاول جادة اخفاء بعض الحقائق عن المحكمة وذلك بعدم ذكرها كونها توصلت بإنذار غير قضائي من أجل اداء

واجبات الكراء المترتبة بذمتها عن المدة من تاريخ 2020/05/01 الى 30/02/2021 وكذا واجبات النظافة عن نفس المدة وأنها املت ذلك اجل 15 يوما من تاريخ التوصل إلا أنها لم تستجب لفحوى هذا الانذار. كما انها تزعم كونها لا علم لها بمالك العقار الجديد، مع العلم انها كانت تدفع له واجبات الكراء عن المدة من سنة 2018 الى تاريخ توقفها عن الاداء وهو 01/05/2020 . مما يجعلها تعلم علم اليقين المالك الجديد والذي يسكن فوق محلها التجاري موضوع النزاع وقد ادت بين يديه مبالغ كرائية سابقة عن المدة المطلوبة بالانذار المبلغ لها . وبالتالي تقر بانتقال العلاقة الكرائية بينها وبين العارض وبنفس الشروط المتفق عليها سابقا مما يتعين معه رد الدفعات المثارة لكون الهدف من ذلك هو ربح المزيد من الوقت للمماطلة والتسويق والاضرار بمصالحه.

وبخصوص المقال الاضافي : فإن المستانفة ترتب بذمتها مبالغ اضافية عن المدة من 01/03/2021 الى 30/02/2022 وجب فيها مبلغ 7700.00 دهم بحسب مبلغ 700 درهم شهريا وكذلك مبلغ 770.00 درهم عن واجب النظافة عن نفس المدة مما يتعين الحكم تبعا لذلك والحكم عليها باداء مبلغ 8470.00 درهم. والتمس لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به جملة وتفصيلا . وفي المقال الاضافي: الحكم على المستأنفة بأدائها مبلغ 8470.00 درهم الذي يشمل واجبات الكراء والنظافة عن المدة من 01/03/2021 الى 20/02/2022 وشمول الحكم بالافراز المعجل وتحميل المستانفة الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستانفة بواسطة دفاعها بجلسة 24/03/2022 جاء فيها انها أدلت بنسخة من عقد الكراء الرابط بينها وبين المالك السابق للمحل التجاري الكائن بحي [العنوان] المحمدية وتلتمس الحكم عن المدة المطلوبة وفق السومة الكرائية المحددة في العقد. كما تريد لفت انتباه المحكمة لكون المحل التجاري موضوع حكم الإفراز هو محل يتم استغلاله في عمل ذو طابع اجتماعي يعود لمنفعة عامة إذ يساهم في تحسين الوضع الاجتماعي والمادي لفئة معوزة من النساء المعوزات. وأنه لإثبات حسن نيتها فإنها تدلي بما يثبت كونها سبق لها أن تقدمت بطلب عرض وإيداع واجبات الكراء عن المدة المطلوبة خلال المرحلة الابتدائية لفائدة السيد محمد (ر.) أمام المحكمة الابتدائية بالمحمدية غير أن طلبها قوبل بالرفض بعلته عدم قيام العلاقة الكرائية بالمطلوب العرض عليه. كما أنها عملت على تأدية كل المبلغ المحكوم به رغم أن المدة تزامنت و الحجر الصحي وعدم استغلالها للمحل وأنها مستعدة لأداء جميع المبالغ المتخلدة بذمتها وتجديد عقد الكراء مع المستأنف عليه. والتمست لاجل ما ذكر الحكم الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول طلب الافراز. وادلى بنسخة من عقد كراء المحل -نسخة من توصيل- نسخة من وصل ايداع وثائق تعاونية - نسخة من الأمر - نسخة من السجل التجاري - نسخة من شهادة استعمال الشارة الوطنية للصناعة التقليدية المغربية.

وبناء على المذكرة التوضيحية المدلى بها من طرف المستانفة بواسطة دفاعها الاستاذ صالح (أ.) بجلسة 05/05/2022 جاء فيها أنها بينت في معرض جوابها عدم اختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء وأن المحكمة الابتدائية بالمحمدية تبقى هي المختصة كما بينت في طلبها الحالي انعدام صفة السيد محمد (ر.) من جهة ، وعدم قيام المستأنف عليه بما تقتضيه لزوما مقتضيات الفصل 195 من مدونة التجارة. وأنها بالإضافة على ما ستسطره بعده لتؤكد ما أشير إليه من دفعات جدية لترى تبيان طبيعة ما تبديه لتأكيد ذلك.

وبخصوص طبيعة نشاط المحل المكترى : فإنها بينت في مذكرتها الجوابية بان المحل موضوع النزاع محل يتم استغلاله في عمل ذو طابع اجتماعي يعود لمنفعة عامة إذ يساهم في تحسين الوضع الاجتماعي والمادي لفئة معوزة من النساء المعوزات. و انها تأكيدا لما اشير إليه ، يبين جليا من خلال النظام الأساسي للتعاونيات "أصالة نجاة (ع.) للخياطة والطرز" المرفقة بمذكرتها المشار إليها أنها تمتهن الخياطة التقليدية وتدلي بنسخة من النظام التأسيسي للتعاونيات واتحاداتها "أصالة نجاة (ع.) للخياطة والطرز" والذي يبين جليا أن من بين الأغراض التي حددتها الخياطة التقليدية والطرز، خلق فرص الشغل وتكوين الفتيات في حرفة الخياطة التقليدية والطرز في إطار عملية التكوين بالتدرج، تكوين الأرامل والمطلقات والنساء التي في وضعية الهشاشة في حرفة الخياطة التقليدية والطرز. و أن ما تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد واعتبارا لما سبق تسطيره قبله ، أن طبيعة المحل تنزع عنه الصفة التجارية و أن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء ذهبت في هذا المنحى وأكدت في قرارها الصادر في إحدى قراراتها بعد أن بينت أن التعاونيات خاضعة لمقتضيات القانون 24.83 (القانون رقم 112.12 حاليا) ، أشارت إلى أنها لا يسوغ اعتبارها تاجرة ولو كانت تتخذ شكل مقولة، مضيفة أن " طبيعة القانونية للتعاونيات تبقى صبغتها المدنية مفترضة ولو أنها تمارس أنشطة مصنفة في عداد الأنشطة التجارية . (قرار استئنافي تجاري عدد: 2005/3594 صادر بتاريخ: 04/10/2005 في القضية التجارية الإستئنافية عدد: 2005/11/1780)

بخصوص بطلان الإنذار غير القضائي بمخالفته لنص المادة 44: فإنه يبين للمحكمة أن الكاتب المحلف للمفوض القضائي قام بتبليغ الإنذار المتوصل به بتاريخ: 03/12/2020 و أن مقتضيات المادة 44 المذكورة تلزم توافر شرط مزدوج يترتب حين انتفاءه بطلان الإنذار: - أن يوقع أصول التبليغات المعهود إلى الكتاب المحلفين بانجازها - أن يؤشر على البيانات التي يسجلها الكتاب المحلفون في الأصول المذكورة. وأنه تطبيقا لها أيضا: أولا: يجب أن تتضمن نسخة الإنذار ثلاث توقيعات بالإضافة إلى توقيع الشخص المبلغ له توقيع المفوض القضائي القبلي عند تكليفه لكاتبه بالقيام بإجراءات التبليغ، المنتفي في مضمّن الإنذار، توقيع العارضة وعليه طابع الكاتب ؛ توقيع الكاتب المحلف بعد بيانه للشخص المبلغ له بنسخة الإنذار المدلى بها متن طرف السيد (ر.)؛ توقيع المفوض القضائي للتأشير على إنجاز المأمورية (الفقرة الثانية المنتفي أيضا في نسخ الإنذار وبإطلاع المحكمة على نسخة الإنذار المذكورة نجدها لا تتضمن أي توقيع يذكر للمفوض القضائي. و أن ما تجدر الإشارة إليه أن السيد المفوض القضائي قام بإجراء يتم يتجلى في التأشير بطابعه على جميع نسخ الإنذار قبل تكليفه للكاتب بانجاز عملية التبليغ الشئ الذي يبين من نسخة الإنذار المدلى بها في نازلة الحال أو النسخة التي توصلت بها بتاريخ 2020/12/03، مخالفا بذلك ما تلزمه المادة 44 من القانون المنظم مهنة المفوضين القضائيين وإنه بانتفاء أي توقيع للمفوض القضائي على أصول الإنذار لا القبلي منه أو البعدي يجعل الإنذار بذلك باطلا كما تقتضي ذلك المادة 44 المستدل بها. وثانيا: يجب أن تتضمن نسخ الإنذار أيضا طابعين اثنين يتعلق أولهما بطابع المفوض القضائي مشفوعا بتوقيعه قبل القيام بإجراءات التبليغ وإطلاعه الفعلي على محتويات الإنذار، وذلك تنفيذا للفقرة الأولى من المادة 44 المستدل بها، وثانيهما طابعه مشفوعا بتوقيعه أيضا للتأشير بعد الإنتهاء من إجراءات التبليغ تنفيذا للفقرة الثانية من المادة المذكورة. ثالثا: طابع وتوقيع الكاتب المحلف . وأنه وكما سلف ذكر ذلك ، يتعين القول ولانتفاء ما سطر قبله الجزم ببطلان الإنذار المبلغ بتاريخ 03/12/2020 طبق ما تقتضيه المادة 44 من القانون رقم 81.03 المتعلق بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين. رابعا: وجود طابع المفوض القضائي بيسار الإنذار دون توقيع من طرفه ووجود ما ذكر لا يغني عن التوقيع ويكون مخالفا لما توجبه المادة 44. تحت طائلة البطلان

وبخصوص تبليغ الإنذار من طرف الكاتب المحلف : فانه من الثابت في نازلة الحال ومن إطلاع المحكمة سواء على نسخة الإنذار ضمن وثائق الملف أو من محضر تبليغه ، قيام الكاتب المحلف بإجراءات تبليغ الإنذار غير القضائي إلى المستانفة وذلك بتاريخ 03/12/2020. و أن مهام الكاتب محصورة في إجراءات التبليغ وفق ما تقتضيه المادة الفقرة الأخيرة من المادة 15 من القانون رقم 81.03 وما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض في هذا المجال وتأكيدها على اقتصار مجال تفويض المفوض القضائي لكاتبه على تبليغ استدعاءات التقاضي واستدعاء الحضور(قرار عدد: 542 صادر بتاريخ 14/04/2011 في الملف التجاري عدد 207/3/2/2010) مما يكون معه تبليغ الإنذار أيضا باطلا.

وبخصوص حوالة الحق: فانها اقتنت المحل موضوع النزاع على سبيل الكراء من مالكة السابق السيد محمد (و.) منذ 2003 كما يبين من صورة عقد الكراء المؤرخ في 06/06/2003. و ان السيد محمد (ر.) أصبح المالك الجديد للعقار كما يبين من شهادة الملكية العقارية المرفقة بطلبه ، إلا أن الثابت بصفة قطعية أنه لم يبادر كما يبين من مجريات القضية إلى إعلامها بحوالة الحق كما تقتضي ذلك المقتضيات القانونية خاصة الفصل 195 من قانون الإلتزامات والعقود. وأنه تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد أنها وكما أثبتت ذلك بمقتضى مذكرتها بادرت إلى عرض وإيداع الواجبات الكرائية المطلوبة وذهبت المحكمة إلى اعتمادها لرفض الطلب على عدم الإدلاء بأية قرينة تفيد قيام العلاقة الكرائية مما يستشف سيرها في الإتجاه المتعلق بتبليغ ما يفيد انتقال حق الملكية.

وبخصوص المقال الإضافي: ان السيد (ر.) تقدم بمذكرة جوابية مع طلب إضافي يطالب بمقتضاه الحكم له بالواجبات الكرائية عن الفترة المتراوحة بين 01/03/2021 و متم شهر فبراير 2022 بحسب سومة شهرية قدرها: 700,00 درهما مضيفا إليها واجب النظافة وانها تستغرب لطلبه ، ذلك ان السيد (ر.) يتقاضى بسوء نية مخالفة بذلك مقتضيات المادة الخامسة من قانون المسطرة المدنية التي تقتضي حسن النية عند التقاضي الأمر الذي يبين جليا انه يطالب بواجب النظافة مع علمه التام برفض طلبه بشأنها بمقتضى الحكم المطعون فيه. ومن جهة ويتجاهل من جهة أخرى وعن قصد مضمن عقد الكراء مع المالك السابق السيد محمد (و.). وأن السيد (ر.) يطالب بواجب كراء شهر مارس 2021 ضمن طلبه الإضافي بالرغم من مطالبته به بمقال الإفتتاحي و صدور حكم بأداء الواجبات الكرائية بدخول الشهر المذكور، بل وقيام السيد محمد (ر.) بتنفيذ الحكم المستأنف في شقة المتعلق بالأداء مما يتعين رفض الطلب

بشأنه، والتمست إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب. وارفقت مذكرتها بوثائق.

وبناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 07/06/2022 اكد من خلالها ما جاء في مذكرته السابقة.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 05/07/2022 جاء فيها بخصوص الإختصاص النوعي: بان الحكم الأولي بالإختصاص والصادر بتاريخ 15/06/2021، لا يوجد بوثائق الملف ما يفيد قيام المستأنف عليه بطلب تبليغه للمستأنفة، كما لا يوجد أيضا ما يفيد كونه أضحى نهائيا. و أن السيد محمد (ر.) يقر بكون الحكم المذكور غير قطعي ولم يكتسب قوة الشيء المقضي به بقوله بالحرف "وبالتالي كان على المستأنفة استئناف هذا الحكم" وأن القواعد العامة تعتبر الإختصاص النوعي من قبيل النظام العام بل ويمكن للأطراف أن يدفعوا به في جميع مراحل الدعوى الشيء الذي سلكته وبينت بمقتضى مذكرتها التوضيحية كل جوانب هذا الأمر. وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض في قرارها الصادر تحت عدد 1049 وتاريخ 29/3/2006 في الملف المدني عدد 3769/1/2/2004. وأنه يتعين تبعا لذلك إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وإرجاع الملف إلى المحكمة التجارية لتدارك الإخلال الحاصل وصيرورة الحكم البات في الإختصاص نهائيا.

وحول ما جاء بصدد الإنذار غير القضائي: فإن ما ورد بمقتضيات المادة 44 المستدل به تتضمن قواعد أمره رتبت عند انتفائها البطلان. وأنه وإذا ما لمت جدلا بمزاعم السيد (ر.)، فإنه يجب الإحتكام إلى الواقع الذي يتمثل في الإنذارين المتوصل أحدهما به والمدلى بتأنيهما من طرف السيد (ر.) واللذين يفندان كليهما مزاعمه. والمحكمة ستلاحظ أن الإنذار المتوصل به لا يحمل إلا توقيعها وطابع المفوض دون توقيعها. وان الإنذار المدلى به من طرف المستأنف عليه مضمن به توقيع كل من المستأنفة يمينا وتوقيع كاتب المفوض وسط اليسار وأن توقيع المفوض يتواجد فقط بمحضر تبليغ الإنذار ولا يتواجد البتة بالإنذارين غير القضائيين. و أنه يبين وعلى العكس مما يدعيه المستأنف عليه ويصفه بالدفع المجاني، بطلان الإنذار تطبيقا للقواعد الآمرة لمقتضيات المادة 44 المستدل بها وهي بذلك الحكم الفيصل

وبخصوص طلب واجب شهر مارس 2021 وواجبات النظافة: فان ما لا يتوافق أيضا مع الحقيقة أمر مطالبته مرتين لواجب شهر مارس 2021، ولم يكلف السيد (ر.) نفسه مشقة التراجع والتنازل عن طلب الشهر المذكور بالرغم من استصدار حكم به ضمن الفترة المطلوبة ابتداءا، والأدهى قيامه بتنفيذه لمقتضياته مما يثبت سوء نيته مخالفا بذلك مقتضيات المادة الخامسة من قانون المسطرة المدنية. و أن السيد محمد (ر.) بذلك لا يستطيع أن ينفي عنه سوء النية. و أن الحكم المستأنف قضى برفض واجبات النظافة ناهيك عن إدلائها بنسخة من عقد الكراء المبرم مع المالك السابق والناص على كون الوجيبة "متضمنة لواجب النظافة". مما يثار عندها عدم جدية السيد (ر.) في طلبه. وانها تؤكد مضمن ما جاء بمذكراتها ملتزمة بإلغاء الحكم المستأنف وإرجاع الملف للمحكمة الابتدائية لمواصلة الإجراءات فيه طبق ما يقتضيه القانون.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال اضافي المؤدى عنه والمدلى به من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 06/09/2022 جاء فيهما أن المستأنفة ترتب بذمتها مبالغ اضافية عن واجبات الكراء والنظافة، وذلك عن المدة الممتدة من تاريخ 2022/02/21 إلى متم شهر شتنبر 2022 والتي ترتب فيها مبلغ 2100,00 درهم عن واجبات الكراء ومبلغ 210,00 درهم عن واجب النظافة عن نفس المدة. والتمس تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به جملة وتفصيلا و في المقال الاضافي الثاني : بالحكم على المستأنفة بأدائها مبلغ 2310,00 درهم الذي يمثل واجبات الكراء والنظافة عن المدة من تاريخ 2022/02/21 إلى 30/09/2022 مع النفاذ المعجل وتحميلها الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 06/09/2022 جاء فيها أن محكمة الدرجة الأولى قضت باختصاصها نوعيا في البت في الدعوى وذلك بمقتضى الحكم الصادر بتاريخ 15/06/2021 مع تعيين القضية بعده بجلسة 2021/09/14 والتي أدرجت فيها بالمداولة قصد النطق بالحكم فيها دون أن يستدع لها دفاعها لإبداء ملاحظاتها حول موضوع النزالة ناهيك عما أشير إليه في مذكرة سابقة بشأن عدم تبليغ الحكم القاضي بالإختصاص النوعي. وأن محكمة النقض في قرارها عدد 749 والصادر بتاريخ 2018/12/04 في القضية المدنية عدد 2682/1/4/2018، يذهب إلى أنه "يستلزم دعوة الخصم للجواب صراحة وفقا

لأحكام المادة 406 من قانون الالتزامات والعقود مع التنبيه على ما يرتبه السكوت من آثار الشيء المنتفي في نازلة الحال. وأنه بالإضافة إلى ما أثير في طلب ومذكراتها السابقة وما سطر قبله يشفع كل ذلك للمستأنفة في طلبها وتلتمس الحكم لها بما جاء في مقالها الاستئنافي ومذكراتها المدلى بها.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 04/10/2022 جاء فيها أن السيد (ر.) يتقاضى بسوء نية بمطالبته بواجب كراء شهر فبراير 2022 في مقالة الإضافي الأول المدلى به لجلسة 2022/03/03 ضمن الفترة المحددة بين شهري مارس 2021 وفبراير 2022، علما أنه بمقتضاه طالب بواجب شهر مارس المذكور والحال أنه حكم له به بمقتضى الحكم المطعون فيه. وأنه يتقاضى بسوء نية أيضا بتشطيره لشهر فبراير 2022 في مقاله الإضافي لجلسة 06/09/2022 مطالبا بالفترة من 2022/02/21 وكامل الوجيبة الشهرية بغيته في ذلك الإثراء بدون سبب. وأنه يطالب ثانية بواجب النظافة والحال أنه تم رفض طلبه بشأنها كما سبق بيانه، وشمول الوجيبة الكرائية الشهرية لواجب النظافة. والتمست الحكم وفق ما جاء بطلباتها.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 04/10/2022 حضرها الاستاذ (ش.) عن الاستاذ الحسين (ز.) وحضر الاستاذ صالح (ا.) عن المستأنفة وادلى بمذكرة تعقيبية وحاز الحاضر نسخة منها، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 01/11/2022

محكمة الاستئناف

في الاستئناف المقدم من المستأنفة نجاة (ع.):

حيث عابت المستأنفة على الحكم المطعون فيه نقصان التعليل بحجة أن المستأنف عليه ليس له الصفة في مقاضاتها وأن المكري هو السيد محمد (و.) ومن جهة أخرى فإن المستأنف عليه لم يشعرها بحوالة الحق ولم يبادر إلى تجديد عقد الكراء ملتزمة تبعاً لما ذكر إلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم بعدم قبول طلب الإفراغ واحتياطيا الحكم برفضه.

وحيث إن المستشف من وثائق الملف أن المستأنف عليه قام باشعار المستأنفة بكونه المالك الجديد للعقار فقامت من جهتها بعرض الواجبات الكرائية فعليا على المكري (المستأنف عليه) مما تكون معه صفة هذا الأخير ثابتة في نازلة الحال ويكون الدفع المثار بخصوصها غير مبني على اساس ليم ويتعين رده.

و حيث من ناحية ثانية، فإن الثابت قانونا والمستقر عليه قضاء أن المشرع لم يحدد طريقة معينة للتبليغ بحوالة الحق ولا أجلا معيناً لهذا التبليغ كما أنه يمكن استخلاص تبليغ حوالة الحق من وقائع النازلة والحجج المدلى بها في الملف ويدخل في هذا الباب عرض الواجبات الكرائية على الطرف المكري، واليبين من وثائق الملف أن المستأنفة سبق لها أن عرضت واجبات الكراء على المستأنف عليه باعتباره مكريا عن المدة من ماي 2020 إلى دجنبر 2020 بل عمدت إلى تنفيذ مقتضيات الحكم المطعون فيه رقم 8085 المؤرخ في 21/09/2021 بإيداعها لمبلغ 8391,80 درهم كما أن منازعتها في استحقاق المستأنف عليه لواجب الكراء عن شهر مارس 2021 وعن واجب النظافة يعد دليلا إضافيا يفيد علمها بانتقال حوالة الحق وإقرارها بالعلاقة الكرائية مع المستأنف عليه الشيء الذي يجعل الدفع المثار بخصوص الصفة وعدم تبليغ الحوالة غير مبني على أساس ويتعين رده.

راجع في هذا الصدد : قرار محكمة النقض 18/06/2003 تحت عدد 762 في الملف التجاري عدد 240/2002 منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 98 ص 116 وما بعدها.

وحيث فضلا عن ذلك فإن البين من الإنذار المبعوث للمستأنفة والتي توصلت به شخصيا بتاريخ 03/12/2020 أنه تم إشعارها صراحة بكون المستأنف عليه هو المالك للعقار الكائن بحي [العنوان] المحمدية وأنها باعتبارها المكترية مدعوة داخل أجل 15 يوما لأداء المتخلف من الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح ماي 2020 إلى متم نونبر 2020 مما تكون معه قد أشعرت فعليا بحوالة الحق بالإنذار المتوصل به وان عدم مبادرتها للأداء سواء للمالك السابق أو المستأنف عليه كمالك جديد يفند ادعاءاتها بعدم الإشعار وبعدم التبليغ

بحوالة الحق. مما يكون معه الدفع المثار بانعدام الصفة وعدم التبليغ بحوالة الحق غير ذي اساس سليم ويتعين رده.

وحيث من جهة ثالثة، فإن الإنذار المبعوث خلافا لما نعته المستأنفة ورد سليما مستجمعا لشروطه المتطلبة من ذكر لسبب الإفراغ وللأجل الممنوح (15 يوم) ولنية باعته مما يكون معه الدفع بكون الإنذار معيب غير مبني على اساس سليم ويتعين رده.

وحيث من جهة أخرى فإن الدفع المثار من طرف المستأنفة بواسطة نائبها الاستاذ (أ.) والمتمثل في طبيعة النشاط المزاول بالمحل المكترى بالنظر لكونه ذا صبغة مدنية يتمثل في الخياطة التقليدية فيبقى دفعا مردودا بالنظر لكون الأمر يتعلق بنشاط حرفي يمارس عن طريق الاعتياد تنطبق عليه مقتضيات المادة السادسة من مدونة التجارة مما يجعله نشاطا تجاريا خاضعا في النزاع المثار بخصوصه لاختصاص المحاكم التجارية.

وحيث بذلك فإن الانذار ورد سليما من الناحية الشكلية والاجرائية وتم تبليغه بواسطة المفوض القضائي محمد (ن.) فتم التوصل به من طرف المستأنفة شخصيا مما يكون الدفع المثار بخصوص تبليغه غير مؤسس على اساس سليم ويتعين رده.

وحيث تبعا لذلك، يكون الحكم المطعون فيه مبني على أساس وما أثير من دفع غير ذي اعتبار مما يتعين معه تأييد الحكم فيما قضى به مع تحميل الطاعنة الصائر.

في الطلبين الإضافيين :

حيث التمس المستأنف عليه الحكم على المستأنفة بأدائها لفائده بمبلغ 7700,00 درهم واجبات الكراء عن المدة اللاحقة الممتدة من 1/3/2021 إلى 30/02/2022 وواجبات الكراء عن المدة من مارس 2022 الى شتنبر 2022 وواجب النظافة عن نفس المدة بمبلغ 770 درهم ومبلغ 2310 درهم عن المدة من 21/02/2022 إلى 30/09/2022 برسم واجب النظافة.

وحيث من ناحية أولى، فإن الثابت من عقد الكراء المبرم مع المالك السابق والذي تمتد آثاره بعد انتقال الملك العقاري للمستأنف عليه في علاقته بالمستأنفة أن السومة الكرائية وقدرها 700 درهم شاملة لواجب النظافة وبالتالي يكون الطلب المقدم بخصوص واجب النظافة غير ذي اساس ويتعين رده.

وحيث من جهة أخرى، ولما كان عقد الكراء من العقود التبادلية المتضمنة لالتزامات متبادلة بين المكري والمكترى ومن أهم تلك الالتزامات التي تقع على عاتق المكترى أداء الكراء نظير انتفاعه بالعين المكتراة الشيء الذي يجعل الطلب المقدم بهذا الخصوص جدير بالاعتبار ويتعين الاستجابة له كالتالي :

عن المدة من 1/4/2021 إلى متم شهر شتنبر 2022 ليكون المستحق طبقا للمقالين الإضافيين كالتالي : $18 \times 700 = 12.600$ درهم باعتبار أن شهر مارس 2021 سبق الحكم به لفائدة المستأنف عليه وتم تنفيذه تبعا لما ضمن بالملف من مستندات

وحيث بالنظر لما آل إليه الطعن فإنه يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا، أنتهايا وحضوريا:

في الشكل: قبول الاستئناف والمقالين الإضافيين

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.

في المقالين الإضافيين : بأداء المستأنف لفائدة المستأنف عليه مبلغ 12.600 درهم واجبات الكراء عن المدة الممتدة من 1/4/2021 إلى
تم شتنبر 2022 بحسب (700 درهم) في الشهر و تحميل المستأنف الصائر.