

Cession de l'immeuble loué : le preneur qui n'a pas été notifié de la vente est libéré par le paiement des loyers, même par anticipation, entre les mains du bailleur originaire (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59733	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6264
Date de décision 20241218	N° de dossier 2024/8219/4785	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux		Mots clés Subrogation du nouveau propriétaire, Poursuite du bail, Paiement anticipé des loyers, Opposabilité au nouveau bailleur, Notification de la cession au preneur, Effet libératoire du paiement, Cession de l'immeuble loué, Cession de créance, Bail commercial, Absence de notification	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en paiement de loyers et en expulsion formée par le nouveau propriétaire d'un local commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'opposabilité au preneur des actes conclus avec l'ancien bailleur. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande, faute de notification de la cession de propriété au preneur. L'appelant contestait cette analyse et soutenait que le paiement anticipé des loyers par le preneur à l'ancien propriétaire ne lui était pas opposable. La cour rappelle que le preneur, tiers au contrat de vente, doit se voir notifier la cession pour que le droit du nouveau bailleur à percevoir les loyers lui soit opposable, en application des articles 195 et 196 du dahir des obligations et des contrats. Elle retient en outre que l'accord conclu entre le preneur et l'ancien propriétaire, portant sur le paiement anticipé des loyers, est pleinement valable et s'impose au nouveau propriétaire qui se trouve subrogé dans les droits et obligations du vendeur. La demande en paiement des loyers, y compris celle formée par voie additionnelle en appel, est donc infondée dès lors que la quittance donnée par l'ancien bailleur libère valablement le preneur pour la période litigieuse. Le jugement est confirmé et la demande additionnelle rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت السيدة آسية (ب.) بواسطة دفاعها بمقال استئنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 20/09/2024. تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/06/2024 تحت عدد 7077 ملف عدد 1300/8219/2024 والقاضي في الشكل في طلب الإدخال بعدم قبوله مع إبقاء الصائر على رافعه و في الطلب الأصلي بقبول الطلب الأصلي و في الموضوع برفض الطلب مع إبقاء الصائر على رافعه.

و حيث قدم الاستئناف الطلب الإضافي و وفق للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنفة تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلالها أنها أصبحت المالكة للعقار الكائن بدرب الدوام شارع إدريس الحارثي رقم 370 و 372 قرية الجماعة عمالة سيدي عثمان البيضاء، وذلك منذ 2023/06/12 وحيث أن المدعى عليه كان يكتري المحل المذكور من السيد "فيصل (أ.)" بمشاهدة قدرها 1200 ده وانتقلت ملكيته لها، وحيث أن المدعى عليه امتنع عن أداء واجب الكراء منذ 2023/06/12 إلى متم نونبر 2023 مما حدا بالعارضة إلى توجيه إنذار مباشر له من أجل أداء ما بذمته من واجبات كراء داخل أجل لا يتعدى 15 يوما تحت طائلة المطالبة بالأداء والافرج وذلك بالعنوان الوارد بعقد الكراء الذي ينص في بنده السابع " على أن محل المخابرة معه بعنوانه الوارد بالعقد"، لكن تعذر على المفوض القضائي تبليغه لكون المحل مغلقا باستمرار فحرم محضرا بذلك بتاريخ: 2023/12/11 وحيث أن المادة 26 من القانون رقم 16.49 تجيز للعارضة إقامة دعوى المصادقة علنا لإنذار بعد مرور الأجل المحدد فيه وحيث إن مجموع ما بذمة المدعى عليه من واجبات كراء من 2023/06/12 إلى متمفبراير 2024 هي: عن شهر يونيو 2023 مبلغ 720,00 درهم، عن شهرين من يوليو 2023 إلى فبراير 2024 مبلغ: 9.600,00 درهم، ليكون المجموع هو 10.320,00 درهم، لهذه الأسباب: تلتمس المصادقة على الإنذار المحرر بتاريخ: 11/12/2023 والحكم على المدعى عليه بأدائه لها مبلغ 10320 درهم كما هو مفصل أعلاه، وبإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن بدرب الدوام شارع إدريس الحارثي رقم 370-372 قرية الجماعة الدار البيضاء" بجميع مرافقه هو ومن يقوم مقامه متاعا وأشخاصا تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير . شمول الحكم بالنفاذ المعجل والصائر والإكراه في الأقصى.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه التي عرض من خلالها أولا : حول بطلان الإنذار وإجراءات التبليغ حيث أن الإنذار لا يستجيب للشكليات المتطلبة قانونا اعتبارا لكون الطرف المدعي لم يقم بتبليغ العارض بأنه تم تفويت المحل إليه من طرف المالك الأصلي المتعاقد معه ، بل حتى أن هذا الأخير نفسه التزم من خلال الاتفاق الملحق بالعقد الأصلي، رفقته في حالة تفويت أو بيع العقار بإخبار المفوت له أو المشتري والموثق محرر العقد بمقتضيات هذا الاتفاق الملحق وكذلك العقد الأصلي و أن المحل التجاري أعلاه يكتريه المكتري و تعود ملكية حق الكراء و الأصل التجاري للمنوب عنه ، أن العارض لا يتحمل مسؤولية إخلال المكري الأصلي ببند العقد الأصلي الملحق ، و أن المدعية التي لم تسلك طلب الإذن لها بتوجيه الإنذار عن طريق السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء كما استقر عليه العمل القضائي واجتهاد المحكمة الموقرة مفضلة تقديم طلب مباشر إلى السيد المفوض القضائي لم تحترم إجراءات التبليغ كما أنها لم تنص بالإنذار على السومة الحقيقية المتفق عليها بالعقد الملحق و هي 600 درهم بدلا من 1200 درهم وحيث أن المدعى عليه لا يتحمل مسؤولية كذب و إخفاء الحقيقة من طرف السيد فيصل (أ.) المالك السابق على المدعية بصفتها خلفا

خاصا و يعتبر خالها حيث أن والدتها تسمى رقية (أ). مما يوضح أن المضاربة العقارية واردة في هذا الصدد كما أن الأمر ينطوي عن سوء نية مبيتة من طرف المكري الأصلي الذي باع محل النزاع دون إخبار المنوب عنه عنوة بعدما أن حاز المبلغ الذي يعفي المكري من شرط المدة المنصوص عليه في المادة 4 من القانون رقم 16 49 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للإستعمال التجاري والصناعي أو الحرفي وقدره 970.000 درهم و حيث أنه تبعا لما سلف يتبين أن الإنذار و إجراءات تبليغه لم تحترم القانون والاتفاق و بالتالي تعد باطلة ملتصا التصريح بطلانها .

ثانيا: حول تسبب الإنذار حيث أن السبب الذي بني عليه الإنذار غير وجيه وجدي و يتنافى مع بنود العقد الملحق بالعقد الأصلي الذي صادق عليه الأطراف بتاريخ 2021/06/24 رففته نسخة طبق الأصل و الذي جاء معدلا و ملحقا بالعقد الأصلي المدلى به من طرف المدعية وحيث أن الاتفاق الملحق أعلاه أخفاه المالك الأصلي عن المدعية ابنة أخته وذلك من أجل إغرائها بشراء المحل، كيف يعقل أن يضاف للعقد الأصلي إشهاد يزكيه والحال كان من الواجب عليه إخبارها بالإتفاق الملحق، و حيث أن عدم وجاهة السبب تتمثل في كونه أبرأ ذمته من واجبات الكراء سواء في إطار السومة القديمة المضمنة بالعقد الأصلي 1200 درهم أو تلكالمضمنة بالعقد الملحق 600 درهم . ذلك أنه تبعا لما جاء بالبند الثالث بعقد الكراء الأصلي ومن أجل إعفاء المكري من شرط المدة المنصوص عليه في المادة 4 من القانون رقم 16 49 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للإستعمال التجاري والصناعي أو الحرفي ، اتفق المكري فيصل (أ). و المستأنف عليه على أن يقوم هذا الأخير بتسليم المكري المذكور سالفا مبلغ 900.000 درهم تسعمائة ألف درهم كمقابل لحق الكراء وقت المصادقة على العقد الأصلي المصادق عليه بتاريخ 2020/12/03 ، و هو ما خول للمنوب عنه بأن يصبح معه مستفيدا من كافة الامتيازات الممنوحة للمكري بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 4 من القانون أعلاه بما فيها ملكيته للأصل التجاري بكافة عناصره المادية والمعنوية و كذلك حق الكراء كما أضاف إلى الطرف المكري بمقتضى الاتفاق الملحق المصادق عليه 2021/06/24 إبان تملكه محل النزاع مبلغ 70.000 درهم سبعون ألف درهم إلى مبلغ 900.000 درهم أعلاه ليصبح المجموع 970.000 تسعمائة و سبعون ألف درهم وتبعا لذلك تم تخفيض السومة الكرائية رضائيا للمحل موضوع النزاع من مبلغ 1200 درهم إلى مبلغ 600 درهم ستمائة درهم شاملة لضريبة النظافة كما أن البند الثالث ينص صراحة على تعديل البند الرابع من العقد الأصلي حول السومة الكرائية بحيث تم تحديد سومة كرائية شهرية جديدة و مخفضة عن كراء المحل التجاري موضوع النزاع و العقد الأصلي في مبلغ 600 درهم (ستمائة درهم) شاملة لضريبة النظافة بدل 1200 درهم تؤدي عند نهاية كل شهر و تسري هذالسومة الجديدة من فاتح يوليوز 2021، وحيث أنه بنفس الملحق تم إبراء ذمته من واجبات الكراء بكاملها و تم التنصيص على ذلك صراحة بالبند الرابع و الذي اتفق من خلاله الطرفان على أنهتمت تسوية وضعية واجبات الكراء المتعلقة بهذا المحل التجاري موضوع هذا الإتفاق بالأداء الكلي منذ إبرام العقد الأصلي في 2020/12/03 إلى متم يونيو 2021 بحسب السومة الكرائية القديمة وقدرها 1200 درهم للشهر أي ستة أشهر من نهاية يناير 2021 إلى متم يونيو 2021 كما نص على ذلك البند الخامس من العقد الأصلي وجبفيها مبلغ 7200 درهم سبعة آلاف و مائتي درهم، كما أدى إلى الطرف المكري وقت المصادقة على الاتفاق الملحق الحالي إضافة لمبلغ 70.000 درهم المشار إليه أنها واجبات الكراء بحسب السومة الكرائية الشهرية الجديدة 600 درهم ستمائة درهم عن المدة من فاتح يوليوز 2021 إلى متم دجنبر 2024 أي ما مجموعه 30 شهرا و جب فيه مبلغ 18000 درهم ثمانية عشر ألف درهم سلمها إلى الطرف المكري وقت المصادقة على الإتفاق الملحق الذي بمقتضاه أبرى المكري ذمة المكري من هذه الواجبات الكرائية السابقةواللاحقة إلى غاية نهاية شهر دجنبر لسنة 2024، و أن المنوب عنه من جهة أخرى لا يتحمل مسؤولية عدم تقصي المدعية لحقيقة تواجده كمكري بمحل النزاع و وجود عقدين أصلي و ملحق معدل له، و أن العقد شريعة المتعاقدين (الفصل 230 من ق ل ع ، وانه من جهة ثالثة و أمامإستناد المدعية على سبب جدي في طلب الإفراغ اعتبارا إلى كون عنصر التماطل منتفي بالمرّة كما سلف بيانه فإنه يلتزم حفظ حقه فيطلب التعويض لهذه الاسباب يلتسفي الشكل: عدم قبول المقال وفي الموضوع أساسا الحكم برفض طلب المدعية مع تحميلها الصائر وبناء على المذكرة الإدلالية لنائب المدعية التي أدلى من خلالها بنسخ من طلبات عروض، وبأمر بتحويل بنكي، وبكشف حساب، وأدلى بنسخة من العقد الملحق.

وبناء المذكرة التعقيبية لنائب المدعية مع مقال اصلاحي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 25/03/2024 التي عرضت من خلالها من حيث إصلاح المقال الافتتاحي: حيث شاب المقال الافتتاحي خطأ مادي غير مقصود يتمثل في الاسم العائلي للمدعى عليه حيث ورد خطأ (ن.) في حين الصحيح هوالنافيع ملتصا إصلاحه من حيث التعقيب: ان ما يدفع به المدعى عليه من كونه لم يبلغ بتفويت العقار

هو دفع غير وجيه ذلك ان العارضة أشعرته بمقتضى المحضر الإخباري المرفق بالمقال الافتتاحي وذلك بتاريخ : 2023/12/11 لكن تعذر على المفوض القضائي تبليغه لكون المحل مغلقا بل وقامت بإشعاره أيضا في المحل التجاري موضوع النزاع بتاريخ 2024/01/08 وتعذر من جديد تبليغه لكون المحل لازال مغلقا منذ كرائته من المالك السابق في 2020/12/03 بحيث لم تمارس فيه أية تجارة بعد طيه نسخة من الإنذار مع محضر إخباري) وبذلك تكون العارضة قد احترمت مقتضيات المادة 26 من القانون 49.16 الذي يجيز إقامة الدعوى بعد مرور الأجل الوارد بالإنذار ولو تعذر التبليغ بالنسبة للمنازعة في سبب الإنذار فان المدعى عليه أدلى بصورة مصادق عليها لما أسماه اتفاق ملحق لعقد الكراء لكن بعد الاطلاع عليه تبين انه مصادق عليه في الصفحة الثالثة فقط دون الصفحتين الباقيتين والعارضة تطالب بالإدلاء بأصل العقدين الأصلي والملحق للتأكد من سلامتهما سيما وان العقدين تمت المصادقة عليهما في نفس المقاطعة الحضرية 60 مكرر عمالة بن امسيك التي هو موظف برتبة شيخ المقدمين بها وهذا مايتنافى مع قانون الوظيفة العمومية، لذا فالعارضة تحتفظ بحقها في سلوك المساطر اللازمة للسبب المذكور وبخصوص السومة الكرائية الواردة في ملحق عقد الكراء المدلى به فإنها تنتظر الإدلاء بأصل العقدين للرد عليهما، أما الدفع بكونه أدى واجبات الكراء إلى متم دجنبر 2024 فان العارضة وان كانت تستغرب الملحق عقد الكراء المدلى به فالمدعى عليه كان يجب عليه أداء واجب الكراء لها بالسومة الكرائية التي يعتقد أنها السومة الحقيقية لأنه لم يكن ملزما بدفعه للمالك السابق ولو كان ما دفعه هو نتيجة غلط في الواقع أو في القانون وذلك تطبيقا لمقتضيات الفصل 68 من ق ل ع ، فملحق عقد الكراء المزعوم مصادق عليه في يونيو 2021 إلى ان المدعى عليه أدى واجب 19 شهر مسبقا من يونيو 2023 إلى متم دجنبر 2024 وهي مبالغ لم يكن مدين بها ولم تكن مستحقة للمالك السابق وإذا كان الفصل 69 من ق ل ع ينص على من دفع باختياره مالا يلزمه عالم بذلك فليس له أن يسترد ما دفعه فبالأحرى أن تبرئ ذمته تجاه الدائنة صاحبة الحق في المطالبة بواجبات الكراء من تاريخ تفويت العقار لها في 2023/06/12 ويظل التماطل ثابت ويبرر طلبها من حيث إدخال الغير في الدعوى ان العارضة عند اقتنائها للعقار موضوع الدعوى لم تكن تعلم بوجود ملحق لعقد الكراء الذي تم فيه تغيير السومة الكرائية من 1200 إلى 600 شهريا، وكذا بواقعة أداء واجب الكراء للسيد فيصل (أ.) المالك السابق إلى متم دجنبر 2024 وان كان ذلك لا يبرئ ذمة المدعى عليه المكثري، ومن جهة أخرى فانه لا يلزم العارضة التي أصبحت المالكة للعقار منذ 2023/06/12 فان مصلحتها تقتضي إدخال البائع الذي أخفى هذه الواقعة ومواجهته بجواب المدعى عليه المكثري وذلك لتحقيق العدالة مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية ملتزمة استدعاء المدخل في الدعوى بعنوانه أعلاه، وذلك قصد سماعهم من حيث إصلاح الخطأ المادي: الإشهاد للعارضة بإصلاح الخطأ المادي الوارد بالاسم العائلي للمدعى عليه وجعله " (ن.) بدل " (ن.)" وضم المقال الإصلاحي للافتتاحي والحكم وفقهما من حيث التعقيب رد دفوع المدعى عليه لعدم ارتكازها على أساس والحكم وفق المقال الافتتاحي من حيث إدخال الغير في الدعوى والشك لقبول مقال إدخال الغير في الدعوى لتوفره على الشروط القانونية. في الموضوع: الحكم بإدخال السيد فيصل (أ.) الكائن بعنوانه اعلاه في الدعوى باعتباره المالك السابق للعقار لمواجهته بادعاءات المدعى عليه بخصوص ملحق عقد الكراء مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية، وأرفقته بإنذار مع محضر إخباري.

وبناء على المدكرة التعقيبية لنائب المدعى عليه التي عرض من خلالها أولا: حول مقال إدخال السيد فيصل (أ.) في الدعوى حيث أن طلب المدعية إدخال المالك السابق و الذي هو خالها في الدعوى إنما ينطوي عن تقاضي بسوء نية خاصة و أن النزاع بعد محسوما نظرا لكونه سبق له أن أدلى بما يفيد براءة ذمته من واجبات الكراء المزعومة ذلك أن العارض أدلى باتفاق ملحق لعقد الكراء الأصلي يؤكد خلو ذمة المنوب عنه من واجبات الكراء المطلوبة قبل توجيه الإنذار إليه ، بل قبل تملك المدعية لمحل النزاع، وحيث أن العقد شريعة المتعاقدين اعتبارا لكون الفصل 230 من قانون الالتزامات و العقود يقضي بان الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها ، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون وحيث لأنه طبقا لما سلف لا يجوز تغيير ما اتفق عليه أو إلغاؤه إلا برضا الطرفين و تبعا لذلك لا يعتد بالإرادة المنفردة في هذا الإطار مما يعد معه الإشهاد المدلى من طرف المدعية لاغيا و لا يرقى لدحض ما جاء بالعقدين وحسما لكل نزاع بهذا الخصوص يدلى بإشهاد تأكيدي للعقدين مصادق عليه من طرف المالك السابق ينهض حجة قاطعة على كذب مزاعم المالكة الجديدة، ذلك أن السيد رشيد (ن.) عقد الكراء الأصلي المنصب على محل النزاع و المصادق عليه بتاريخ 2024/04/17 تحت عدد 1903 بأنه فعلا أبرم مع السيد رشيد (ن.) عقد الكراء الأصلي المنصب على محل النزاع و المصادق عليه بتاريخ 2020/12/03 على أساس سومة كرائية 1200 درهم و أنه تم تغييرها بعد ذلك بمقتضى الإنفاق الملحق المصادق عليه في 2021/06/24 من مبلغ 1200 درهم إلى مبلغ 600 درهم ستمائة درهم شاملة لضريبة النظافة بناء على الشروط التي تضمنها

العقد الملحق وبمقتضى الإشهاد المذكور الحاسم للنزاع يبرئ المالك القديم نمة السيد رشيد (ن.) من هذه الواجبات الكرائية السابقة واللاحقة المتعلقة بكراء المحل التجاري أعلاه إلى غاية نهاية شهر دجنبر لسنة 2024، وحيث أن العقد الملحق قد وقعه الطرفين وصادق عليه بتاريخ 2021/06/24 تحت عدد 15700 و تعلق بحق يملك المالك صلاحية التصرف فيه و لا يوجد ما يمنع ما تم الاتفاق عليه ما دام أنه تم في وقت لازال بيع العقار لم يتم ، كما أن الاتفاق لم ينصب على موضوع غير مشروع فضلا عن كون العقدين استجمع كافة شرائطهما و أركانهما القانونية وحيث أن المنوب عنه يطلب من المحكمة الموقرة الإشهاد على إقرار المدعية بأن البيع تم في 2023/06/12 و هو تاريخ لاحق على الاتفاق الأصلي و الملحق.

ثانيا : حول السومة الكرائية و طلب الإدلاء بأصلي العقد حيث أن المدعية رغم أنها هي التي بادرت إلى رفع النزاع أمام القضاء تطالب بالإدلاء بأصل العقدين وحيث أنه الذي لا يود الخوض مع المدعية في ما نسبته إليه من اتهامات هو و الإدارة التي ينتمي إليها ملتصقا بحفظ حقه في سلوك كافة المساطر الجنحية و المدنية في حقها في هذا الصدد يعزز مذكرته الحالية بصورتين بالألوان من العقد الأصلي و الاتفاق الملحق إضافة إلى صورة من الإشهاد المتحدث عنه أنفا و يضيف صور الصولات كراء تؤكد براءة ذمته بصفة قطعية، و حيث أنه لا يجوز أن تجزئ المدعية وسائل الإثبات كما ترغب و يروق لها بحيث أن العقدين صحيحين و مؤيدين بحجج ضافية و لا يمكن تحميله مسؤولية عدم تحري الحقيقة قبل شرائها للعقار مما تكتسي معه هذه الدعوى طابعاً كيدياً.

ثالثا : حول الدفع بمقتضيات الفصولين 68 و 69 من ق ل ع حيث الدفع بالفصلين 68 و 69 ق ل ع لا يخص النازلة اعتباراً لكونهما يخصان قانون عام بينما نحن إزاء قانون خاص، فضلا عن أنهما في كافة الأحوال يتعارضان مع الفصل 230 من ق ل ع . و من جهة أخرى فإن الدفع بالفصل 68 من ق ل ع لا ينطبق على النازلة كون ما فعله الطرفان لا يعد غلط ، وإنما هو نابع من التزامات متبادلة بين المكري و المكثري و لم تكن المدعية تتوفر على أي حق عيني على وقت الاتفاق الملحق و لم يكن يعلم بالبيع أما الفصل 69 فيظهر من مفهوم المخالفة أن العارض دفع يلزمه و أن واجبات الكراء مستحقة للمكري عليه و كان في حاجة ماسة لها لكونه كان مدينا للبنك بمبلغ 260.000 درهم و تراكمت عليه الأقساط مما دفعه إلى مطالبته كمكثري بتسبيق واجبات الكراء و مبلغ 70.000 درهم المضمن بالعقد الملحق ، بحيث أن العارض لم يكن بوسع سوى أن يضيف له المبلغ المذكور و واجبات الكراء إلى حدود دجنبر 2024 مقابل تخفيض الكراء إلى 600 درهم حسب الاتفاق المبرم بينهما وهذا ما أكده المالك السابق من خلال الإشهاد الموقع من طرفه مؤخرا و الذي يجزم فيه بصفة قطعية بأنه تم الأداء الكلي منذ إبرام العقد الأصلي في 2020/12/03 إلى متم يونيو 2021 بحسب السومة الكرائية القديمة و قدرها 1200 درهم للشهر أي ستة أشهر من نهاية يناير 2021 إلى متم يونيو 2021 ، و أن السيد رشيد (ن.) أدى له واجبات الكراء بحسب السومة الكرائية الشهرية الجديدة 600 درهم ستمائة درهم عن المدة من فاتح يوليوز 2021 إلى متم دجنبر 2024 و أنه تبعا لما سلف يكون طلب إدخال في الدعوى لا جدوى منه و مفرغ من محتواه و تبحت من خلاله المدعية عن دليل لا وجود له للبيع حيث أن المنوب عنه يود من خلال كل ما سبق أن يطلب من المحكمة الموقرة حماية مصالحه كمالك للأصل التجاري و التأكيد على كون الدعوى لا تكتسي طابعاً جدياً و لا ترتكز على أسس سليمة خاصة و أنه أنفق مبالغ طائلة من أجل تشييد العناصر

رابعا حول الوضعية القانونية التي اكتسبها المنوب عنه وكذلك وضعية العقار قبل المادية والمعنوية للأصل التجاري و الذي لا توليها المدعية أي اعتبار وفي هذا السياق يدلي المنوب عنه بخصوص وضعية العقار المادية بصورة شهادة ملكية قديمة وقت تملك المالك السابق للعقار فيصل (أ.) تبين حالة الضيق المادي التي دفعته إلى طلب تخفيض الكراء مقابل إضافة مبلغ 70.000 درهم مع أداء واجبات الكرائية إلى نهاية 31 دجنبر 2024 كما سبق تفصيل ذلك لهذه الأسباب بلتمس في الشكل: عدم قبول المقالين الأصلي و الرامي إلى الإدخال في الموضوع بالحكم برفض طلب المدعية مع تحميلها الصائر حفظ حق المنوب عنه في التعقيب و تقديم طلبات في النازلة، و أرفقها بصورة بالألوان من العقد الأصلي و الاتفاق الملحق بصورة طبق الأصل للإشهاد بصورة بالألوان للإشهاد المذكور، و بصور لسبع و صولات كراء مؤيدة للأداء و بصورة لشهادة الملكية وقت تملك العقار من طرف المالك السابق.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعية الذي عرض من خلالها ان المدعى عليه أدلى بصورة ملونة لعقدي الكراء و الملحق و هما مجرد صورتان شمسيتان ليس لهما نفس قوة الإثبات التي لأصليهما و ما تقاعسه للإدلاء بالأصل إلا حاجة في نفسه يخفيها أنها لا زالت تتمسك بمقتضيات الفصولين 68 و 69 من ق ل ع فهي المالكة الأصلية للعقار منذ 2023/06/12 كما يثبت ذلك رسم الشراء المدلى به و لا

يمكن تبرير الأداء بكون المالك السابق كان مدينا للبنك بمبلغ 260000 ده لان الرهن الرسمي مقيدبتاريخ 2017/09/21 وعقد الكراء محرر في : 2020/12/03 مضمناه أن المالك السابق تسلم مبلغ : 900.000 ده كمقابل لحق الكراء وكان بإمكانه تسديد القرض للبنك والتشطيب على الرهن بكل سهولة لكنه تراخى وبالتالي فان العارضة هي من سددت القرض للبنك أثناء عملية تفويت العقار لها وحصلت على شهادة رفع اليد منه بتاريخ 24/04/16 أي بعد حوالي 3 سنوات على ملحق عقد الكراء طيه صورة للشهادة وعليه فلا مجال لتبرير أداء الكراء الغير مستحق للمالك السابق لان تبريره غير واقعي وغير قانوني لكون المدعى عليه يعلم أن أداء واجب الكراء عن فترة غير حالة هو أداء غير مستحق وانه باختياره و بالتالي فالنازلة تخضع لمقتضيات ف 69 من ق ل ع وكان على المدعى عليه أداء واجب الكراء للعارضة بالسومة التي يعتقد أنها حقيقية وامتناعه عن ذلك يجعله ماطالاهذه الأسباب تلتمس رد دفعات المدعى عليه لعدم ارتكازها على أساس والحكم وفق المقال الافتتاحي، وأرفقته بصورة من رسم شراء، وبصورة لرفع اليد.

وبناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعى عليه التي عرض من خلالها أولا حول عدم الادلاء بأصلي العقدحيث أن المدعية تدعي من خلال مذكرتها التعقيبية بأنه أدلى بصورة ملونة لعقدي الكراء و الملحق و أنها مجرد صورتان شمسيتان ليس لهما نفس قوة الإثبات التي لأصليهما وما تقاعسه للإدلاء بالأصل إلا حاجة في نفسه يخفيها كما تدعي، غير أن ما تدعيه المدعية لا يمت للواقع أو القانون بأية صلة، اعتبارا لكونالطرف المدعي هو الملزم بالإثبات أولا ، و من جهة أخرى وحسما لكل نزاع يدفع بمقتضيات الفصل 440 من قانون الالتزامات و العقود الذي ينص صراحةعلى النسخ المأخوذة عن أصول الوثائق الرسمية والوثائق العرفية لها نفس قوة الإثبات التي لأصولها، إذا شهد بمطابقتها لها الموظفون الرسميون المختصون بذلك في البلاد التي أخذت فيها النسخ ويسري نفس الحكم على النسخ المأخوذة عن الأصولبالتصوير الفوتوغرافي وجدير بالذكر في هذا الصدد أن المنوب عنه قد أدلى بالصور الملونة إضافة لنسختين من العقد مصادق عليهما من طرف السلطات المختصة في تصحيح الإمضاء ولا يمانع في الإدلاء بالأصول إذا طلبت منه المحكمة ذلك.

ثانيا: حول ادعاء التراخي في تسديد القرضحيث أن المدعية لا زالت متمسكة بمقتضيات الفصلين 68 و 69 من ق ل ع مستندة في ذلك على كونها هي المالكة الأصلية للعقار منذ 2023/06/12 و حجتها فيذلك أن المالك السابق كان مدينا للبنك بمبلغ 260000 درهم وقد حاولت المدعية أن تبين كذلك بأن الرهن الرسمي مقيدبتاريخ 2017/09/21 بينما عقد الكراء محرر في 2020/12/03 وان البائع للعقار كان بإمكانه بكل سهولة أداء القرض و التشطيب عليه لكونه تسلم مبلغ 900.000 درهلكنه تراخي و سددته المدعية إلخ لكن ما تدعيه المدعية كله افتراء و كذب و يتنافى مع وثيقة رفع اليد المدلى بها والتي تشير صراحة أن السيد فيصل (أ.) هو من أدى مبلغ القرض ومن أدلى بحجة فهو قائل بها علما أن القرض هو مجرد عقد سلف عادي لا يمنعه من حق التصرف كماهو واضح من صورة شهادة الملكية المدلى بها سالفا، وحيث أن المدعية تحاول من خلال دفعها أن تصادر حق المالك السابق فيممارسته الحقوق المترتبة عن حق الملكية و محو الوضعية القانونية التي اكتسبها قبل بيعه للعقار اليها و كانه كان محجورا عليوحيث أن المالك السابق كان حرا في التصرف في ماله و لا يمكن الأخذ بما تدعيه من كونها هي التي سددت القرض للبنك أثناء عملية تفويت العقار لها وحصلتعلى شهادة رفع اليد منه بتاريخ 2023/04/24 أي بعد حوالي 3 سنوات، وحيث أنه يظهر بوضوح أن المدعية لاتود الاعتراف بكونها لم تؤد ثمن بيع العقار ناجزا إلى المالك السابق مما يثير اللبس بخصوص عملية البيع ، كما أنها تدعي أنها هي من أدت القرض رغم أنها لم تثبت ذلك، بل أكثر من ذلك أنها في محاولة يائسة تحاول أن تثبت أنها هي المالكة بأثر رجعي للعقار وقبل تسجيل حقها العيني بالمحافظة العقارية وايداع العقد و هو أمر لا يستساغ و يمس بحق الملكية الذي يعدحقا مطلقا لهذه الاسباب يلتمس رد جميع الدفع المثاره من طرف المدعية مع التصريح برفض الطلب.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة تنعى المستأنفة الحكم الابتدائي بانعدام الأساس القانوني فالفصل 196 من ق ل ع المتعلق بحوالة الحق هو قانون عام والمادة 26 من القانون – الذي يجيز إقامة الدعوى ولو تعذر التبليغ هو قانون خاص جاء من بعد القانون العام الذي لا يمكن

التمسك به علما ان المستأنفة لم تكتف بتوجيه الإنذار إلى العنوان الوارد بعقد الكراء الذي ينص في بنده السابع ((على أن محل المخابرة معه بعنوانه الوارد بالعقد لكن أيضا وجهت إنذارا ثانيا للمستأنف عليه بالمحل التجاري وتعذر التبليغ من جديد لكون المحل مغلقا باستمرار ولازال مغلقا إلى الآن، وكلا الإنذارين اللذان تعذر تبليغهما يشيران إلى انتقال ملكية العقار إلى المستأنفة منذ 2023/06/12 و بالتالي يكون ما علل به الحكم للمستأنف بعدم احترام مقتضيات ف 196 من ق ل ع غير ذي أساس وينبغي تصحيحه .

كما تنعى المستأنفة على الحكم الابتدائي بفساد التعليل الذي يوازي انعدامه فهو قد اعتبر المكتري برا ذمته إلى دجنبر 2024 وانه لا حق للمستأنفة في طلب واجب الكراء عن المدة التي تسبق علم المكتري بصفتها كمكترية وبذلك يكون هذا التعليل يتناقض و الفصل 68 من ق ل ع الذي ينص ((من دفع ما لم يجب عليه ظنا منه انه مدين به نتيجة غلط في القانون أو الواقع كان له حق الاسترداد على من دفعه له...)) فملحق عقد الكراء مصادق عليه في يونيو 2021 إلا أن المستأنف عليه أدى واجب كراء 19 شهر مسبقا من يونيو 2023 إلى متم دجنبر 2024 وهي واجبات كرائية لم يكن مدينا بها ولم تكن مستحقة للمالك السابق كما انه إذا كان ف 69 من ق ل ع ينص ((من دفع باختياره ما لا يلزمه عالم بذلك فليس له ان يسترد ما دفعه فكيف بالأحرى تبرئة ذمته اتجاه الدائنة صاحبة الحق في المطالبة بواجب الكراء من تاريخ تفويت العقار لها والحكم للمستأنف بعدم رده على مقتضيات الفصلين 68 و 69 من ق ل ع يكون قد جانب الصواب وينبغي تصحيحه.

من حيث الطلب الإضافي : ان المستأنف عليه تخلفت بذمته بمبالغ كرائية إضافية من مارس 2024 إلى متم نونبر 2024 حسب السومة الكرائية الواردة في ملحق عقد الكراء أي ما مجموعه 600 ده x 9 أشهر = 5400 دهم وان المستأنفة أذرت المستأنف عليه بالأداء بمقتضى إشعار مباشر توصل به بتاريخ 2024/06/05 لكن دون جدوى مما يكون معه من حق المستأنفة طلب هذه الواجبات ، ملتزمة بقبول الاستئناف لوقوعه داخل الأجل وبالصفة المتطلبة قانونا وموضوعا إلغاء الحكم للمستأنف وبعد التصدي الحكم وفق المقالين الافتتاحي و من حيث الطلب الإضافي: الحكم على المستأنف عليه بأدائه للمستأنفة مبلغ : 5400 ده الذي يمثل واجب كراء 9 أشهر من فاتح مارس 2024 إلى متم نونبر 2024 و شمول الحكم بالنفاذ المعجل والصائر والإكراه في الأقصى.

وبناء على مذكرة مرفقة بوثيقة المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 13/11/2024 جاء فيها أنه تأييدا لجوابه يود الادلاء بصورة بالألوان الإشهاد يحسم النزاع و يبرئ ذمته والذي قد سبق أن أشار إليه بمذكرته المدلى بها بجلسة 2024/10/30 و أدلى به كذلك بالمرحلة الابتدائية ، ملتمسا إضافة الوثيقة رفقته إلى ملف النازلة مع رد جميع الأسباب و الدفع المثارة من طرف المستأنفة و التصريح برفض الاستئناف و الطلب الإضافي مع تأييد الحكم للمستأنف و تحميل رافعته الصائر .

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بجلسة 04/12/2024 جاء فيها ان جواب المستأنف عليه لا يرتكز على أي أساس كم انه لم يسبق له الدفع بخرق مقتضيات ف 196 من ق ل ع إلا بعد إثارته من طرف المحكمة الابتدائية عند تعليلها للحكم، والمستأنفة ردت عليه بما فيه الكفاية بمقالها الاستئنافي. وبخصوص المنازعة في الفصلين 68 و 69 من ق ل ع فان ما حاول المستأنف عليه الرد به هو تأويل مجاني للصواب والمحكمة الابتدائية بدورها لم تنشر إليهما إطلاقا مما يجعل حكمها مشوب بالقصور ويتعين تصحيحه ، و ان المستأنفة عند إبرامها لعقد البيع لم يكن لديها أي علم لا بعقد الكراء ولا بملحقه بدليل أن المالك السابق للعقار قد سلمها إشهادا بتاريخ : 2024/01/17 يشهد فيه أن المستأنف عليه يكتري المحل التجاري بمشاهدة قدرها 1200 ده والمصادقة على الإشهاد كانت بعد شراء العارضة العقار بأكثر من 6 أشهر ، ملتمة رد دفعات المستأنف عليه لعدم ارتكازها على أساس والحكم وفق مقالها الاستئنافي.

وبناء على مذكرة رد المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 11/12/2024 جاء فيها أولا حول ما جاء بمذكرة المستأنفة بخصوص ف 196 من ق ل ع : أن العارض سبق له أن أكد بأن الفصلين 195 و 196 من ق ل ع جاءت قواعدهما أمرة و تعد من النظام العام يمكن أن تثيرها المحكمة تلقائيا وهذا ما تضمنه الحكم للمستأنف عن صواب . كما أن الفصل 694 من ق ل ع لا يخرج عن هذا السياق ، و وقد أدى السيد رشيد (ن.) للمالك القديم واجبات الكراء بحسب السومة الكرائية الشهرية الجديدة 600 درهم ستمائة درهم عن المدة من فاتح يوليوز 2021 إلى متم دجنبر 2024 أصبحت ذمة العارض بريئة من هذه الواجبات الكرائية السابقة واللاحقة المتعلقة

بكره المحل التجاري أعلاه إلى غاية نهاية شهر دجنبر لسنة 2024 ، و في هذا السياق وتأكيدا لما سبق ينص الفصل 694 من ق ل ع على انه يحل المالك الجديد محل المالك السابق في الالتزامات و الحقوق الناتجة من الكراء القائم و أن الحكم الابتدائي أخذ بما تم الاتفاق عليه بين العارض و المالك القديم من خلال العقد الأصلي و الملحق خاصة البنود الرابع منه.

ثانيا حول الفصلين 68 و 69 من ق ل ع: أن حق الملكية هو حق عيني يخول لصاحبه حق التصرف فيه بكل حرية و قد سبق له أن أوضح موقفه من إثارة المستأنفة للفصلين 68 و 69 ق ل ع ابتدائيا واستئنافيا ، و ذلك أن اقحام الفصلين المذكورين في النازلة أمر يثير الاستغراب حقا ، و بالتالي ليس الغرض منه سوى التشويش على حقه الثابت من خلال العقد الاصيلي و الملحق والمؤيد بوصول الكراء والإشهاد.

ثالثا : حول الدفع بعدم علم المستأنفة لا بالعقد الأصلي أو الملحق : أن المستأنفة تدعي عدم العلم بالعقد الاصيلي و الملحق و هو دفع لا يعني العارض في شيء خاصة و أن العقار المبيع مشيد من أربع طوابق و يقتضي تسليمه أثناء البيع الطواف مع معاينة العقار والاحاطة به ، و على العموم فقد أجاب الحكم الابتدائي المستأنفة بتعليل يصادف الصواب عندما اعتبرها على صفة المكري عند إبرام عقد الكراء و عدم أحقيتها في المطالبة بالواجبات الكرائية عن الفترة التي تسبق حرق علم ي بصفتها كمكريه ، وأنه يتمسك بسابق كتاباته مؤكدا ان الدعوى الحالية لاتعد ان تكون سوى دعوى كيدية الهدف منها النيل منه وهو الذي عانى من مضايقة المستأنفة له حتى وصلت هذه المضايقة المس بعمله و توجيه شكايات ضده مرفوعة إلى رؤسائه و محاربه بكل الوسائل ، ملتصا رد جميع الأسباب و الدفوع المثارة من طرف المستأنفة مع التصريح برفض الاستئناف و الطلب الإضافي مع تأييد الحكم المستأنف و مع تحميل رافعته الصائر .

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 11/12/2024 حضر خلالها نائب المستأنف عليه فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 18/12/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه استئنافها المسطرة أعلاه.

و حيث إنه خلافا لما نعتته الطاعنة، فإن تطبيق القانون الواجب في النوازل يرجع أمر تقديره إلى المحكمة و يعد من صميم عملها، على أنه يبقى للأطراف مناقشة ذلك التكييف من خلال طرق الطعن المخولة قانونا و انه لما كان المستأنف عليه غيرا عن الرابطة القانونية التي نشأت بين المستأنفة السيدة آسية (ب.) و السيد فيصل (أ.) الذي كان مالكا للمحل التجاري المكترى من قبل السيد رشيد (ن.) (المستأنف عليه) ، قبل أن يتم بيع المحل التجاري موضوع النزاع بتاريخ 12/06/2023 للمستأنفة ، فإنه و أمام عدم إثبات تبليغ المكترى بهذا التصرف يكون بذلك أعمال ما نصت عليه مقتضيات الفصول 195 و 196 من قانون الالتزامات و العقود المتعلقة بحوالة الحق هي الأولى بالتطبيق و أمام عدم إثبات إشعار المكترى بواقعة البيع فإن مطالبة المالكة الجديدة للمحل التجاري بالواجبات الكرائية تبقى عديمة الأثر و يكون ما عللت به محكمة أول درجة بهذا الخصوص صحيحا و النعي على خلاف ذلك في غير محله و يتعين رده .

و حيث إنه وبخصوص السبب المستمد من فساد تعليل الحكم الابتدائي الذي يوازي انعدامه عندما اعتبر المكترى قد أبرأ ذمته إلى متم دجنبر 2024 و أنه لا يحق لها المطالبة بواجب الكراء عن المدة التي تسبق علم المكترى بصفتها كمكريه ، و أنه يتعين أعمال مقتضيات الفصلين 68 و 69 من قانون الالتزامات و العقود ، فإنه و على خلاف ذلك ، يبقى للمالك مطلق الحق في التصرف في ماله و يحق له أن يبرم اتفاقا مع المكترى لاستخلاص واجبات كراء المحل المكترى على النحو الذي يرتضيه ، و أن مطالبة الطاعنة بالواجبات الكرائية التي تسبق تحقق علم المكترى بصفتها كما تمت الإشارة إليه تبقى في غير محلها و يكون السبب المتمسك به غير مؤسس و يتعين رده .

و حيث إنه استنادا لما ذكر يكون مستند الطعن غير مؤسس و الحكم صائب فيما قضى به مما يتعين معه تأييده و إبقاء الصائر على الطاعنة اعتبارا لما آل إليه طعنها .

في الطلب الإضافي :

حيث التمسست المستأنفة الحكم على المستأنف عليه بأدائه لفائدتها واجبات الكراء عن المدة من مارس 2024 إلى متم نونبر 2024 حسب السومة الكرائية الواردة في ملحق عقد الكراء أي ما مجموعه 600 ده 9 x أشهر = 5400 درهم .

وحيث إنه برجوع المحكمة لوثائق الملف لا سيما لإشهاد الموقع من طرف السيد فيصل (أ.) و المصحح الإمضاء بتاريخ 17 أبريل 2024 فإن المستأنف عليه سبق له أن أدى الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح يوليوز 2021 إلى متم دجنبر 2024 بحسب سومة شهرية محددة في 600 درهم و بالتالي يبقى طلب المستأنفة باستخلاص الواجبات الكرائية عن نفس المدة غير مبرر ويتعين رفضه مع إبقاء الصائر على رافعته .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا .

في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الإضافي .

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعته .

في الطلب الإضافي : برفضه و إبقاء الصائر على رافعته .