

La cession de droit au bail non valablement notifiée au bailleur lui est inopposable, le preneur initial restant tenu au paiement des loyers et aux conséquences de son manquement (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59273	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5936
Date de décision 20241128	N° de dossier 2024/8219/1324	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Quittances non signées, Preuve du montant du loyer, Preneur initial, Notification au bailleur, Inopposabilité de la cession, Expulsion, Défaut de paiement, Cession de droit au bail, Bail commercial, Arriérés de loyers	
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, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la validité d'une injonction de payer. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en paiement des arriérés locatifs, en validation de l'injonction et en expulsion.

L'appelant soulevait la nullité de l'acte au motif, d'une part, qu'il avait été délivré à une partie dépourvue de qualité à défendre suite à une cession de droit au bail et, d'autre part, que le montant du loyer y figurant était erroné. La cour écarte le premier moyen en retenant que l'inopposabilité de la cession du droit au bail au bailleur avait été définitivement jugée par un précédent arrêt de la Cour de cassation, faute de notification régulière.

Elle rejette ensuite l'argument relatif à l'inexactitude de la somme réclamée, au motif que les quittances produites pour établir un loyer inférieur étaient de simples photocopies non signées et donc dépourvues de force probante. En l'absence de paiement des loyers et les moyens de nullité de l'injonction étant écartés, le jugement entrepris est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت [شركة س.] بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 08/02/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم القطعي عدد 7329 الصادر بتاريخ 25/07/2023 في الملف عدد 1659/8219/2023 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء و القاضي في الشكل: قبول الطلب و في الموضوع: بأداء المدعى عليها [شركة س.] في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعية [فندق د.] في شخص ممثلها القانوني واجبات كراء المحل التجاري الكائن ب 25 - 35- زاوية زنقة اودجاري وعبد الله المديوني الدار البيضاء عمالة مقاطعات انفا مبلغ 115500 عن المدة من 01/01/1995 إلى متم غشت 2013 بحسب وجيبة شهرية قدرها 1100.00 درهم، وتعويض عن التماطل قدره 3000 درهم، وبالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 03/01/2013، وبإفراغها من المحل أعلاه هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها وبتحميلها الصائر و برفض باقي الطلبات.

في الشكل : سبق البث فيه بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي عدد 250 الصادر بتاريخ 15/04/2024

في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليها تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/09/2013 تعرض من خلاله أنها تملك العقار ذي الرسم العقاري عدد 9239 س الكائن ب 25 - 35- زاوية زنقة اودجاري وعبد الله المديوني الدار البيضاء عمالة مقاطعات انفا يوجد محل تجاري بيد [شركة س.] على وجه الكراء بمشاهدة قدرها 1100 درهم الا انها لم تؤد واجب الكراء من 01/01/1995 الى متم غشت 2013 أي 105 يجب فيها 1100×105-115500 درهم، وان المدعية قد وجهت لها انذار مؤرخا 2010/10/14 الا ان المدعى عليها رفضت التوصل به بتاريخ 03/01/2013 تطلب منه فيه الاداء والافراغ مشعرة اياها بمقتضيات الفصل 27 من ظهير 1955/5/24 وانها لم تتقدم بدعوى الصلح وبالتالي فان العارضة محقة في طلب المصادقة على الانذار وحيث ان المدعى عليها لم تؤد واجبات الكراء من 1995/1/1 الى متم غشت 2013 وحيث ان المدعى عليها برفضها الانذار فانها أصبحت في حالة مطل وبالتالي فإنها محقة في طلب التعويض عن ذلك تقدره في مبلغ 20.000 درهم وحيث ان المدعى عليها لم تتقدم بدعوى الصلح وانها لم تؤد داخل الاجل المحدد وبالتالي فإنها تبقى محقة في طلب الحكم بإفراغها من المحل التجاري الذي بيدها على وجه الكراء هذه الأسباب تلتزم المصادقة على الانذار بالافراغ المؤرخ 2010/10/14 والمبلغ اليها بتاريخ 03/01/2013 طريق المفوض القضائي تحت عدد 2012/8356. الحكم عليها بادائها للعارضة مبلغ 115500 درهم واجبات الكراء من 1995/1/1 الى متم غشت 2013 حسب 1100 درهم بادائها مبلغ 20.000 درهم كتعويض عن التماطل بافراغها من المحل الذي بيدها على وجه الكراء الكائن بقسارية داس - 25-35 زنقة اودجاري وعبد الله مديوني رقم المحل 29 عمالة مقاطعات انفا الدار البيضاء منها ومن متعتها ومن يقوم مقامها تحت غرامة تمديد قدرها 200 درهم يوميا من تاريخ صيرورة الحكم قابلا للتنفيذ وعلى المدعى عليها الصائر.

وبناء على المذكرة الإدلالية لنائب المدعي التي أدلى من خلالها بطلب تبليغ إنذار وأمر مبني على طلب، وشهادة تسليم الإنذار.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف والذي استأنفته المستأنفة مركزة استئنافها على الأسباب التالية:

أسباب الاستئناف

حيث ان ما تنعاه الطاعنة عن الحكم الحالي هو مجانيته للصواب فيما قضى به ونقصان التعليل الموازي لانعدامه ومخالفته القانون وانها لم يتسنى لها فرصة الدفاع عن مصالحها في الملف وانه ومما للأثر الناشر للاستئناف في اعادة بسط وقائع الملف من جديد وتكييف الوقائع والحجج، فإنها تود خلال هاته المرحلة مناقشة الانذار الذي استندت اليه محكمة الدرجة الاولى واعتبرته قرينة قاطعة

أسست عليها حكمها القاضي بالمصادقة على الإنذار بالافراغ، دون معرفة حجية الوثيقة المستند إليها ودون معرفة صفة مستغل المحل التجاري موضوع النزاع، وأن محكمة الدرجة الأولى ولما عللت حكمها بما يلي: " أنه وبثبوت التماطل في حق المدعى عليها والذي يشكل اخلافاً بأهم التزام يقع على عاتق المكثري وهو اداء واجبات الكراء مقابل الانتفاع بالعين المكتناة ومن الاسباب الموجبة للافراغ يكون طلب المصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 03/01/2013 وبافراغها من المحل موضوع النزاع مؤسساً بعد مرور الاجل الممنوح له ويتعين الاستجابة له".

وانها تؤكد للمجلس ان المستأنف ضدها قد اخفت عن المحكمة خلال المرحلة الابتدائية ان المحل مستغل من طرف الغير وليس الطاعنة، وان المستأنف ضدها تعلم علم اليقين مستغل المحل، ومع ذلك بادرت وبسوء نية الى توجيه انذارها تطالبه فيه بالاداء، وانها لا تنكر على الاطلاق انها كانت في السابق تستغل على وجه الكراء المحل موضوع النزاع الا انها بتاريخ 09/03/2010 قامت بتفويت حق الكراء المتعلق بالمحل الكائن بقيسارية داس 25 و 35، زنقة اودجاري وعبد الله المديوني المحل رقم 29 للسيدة [خديجة (ن.)] وان السيدة [خديجة (ن.)] قد اصبحت هي المستغلة للمحل أي اصبحت لها الصفة القانونية كمكثرية اصلية للمحل بعد تفويت حق الكراء لها من طرف الطاعنة، وانها قامت باسعار المستأنف ضده الفندق بحوالة الحق بتاريخ 16/04/2010 عن طريق المفوض القضائي السيد [الخلوقي (ب.)] الذي صرح ان الطي رفض من طرف زوجة حارس الفندق وتم ذكر اوصافها. وان السؤوال المطروح هو كيف للمستأنف ضدها بعد تبليغها بحوالة الحق ان تتعمد بيعت انذار للطاعنة تطالبها فيه بالاداء ضاربة عرض الحائط الاشعار المبلغ لها في الوقت الذي تعلم فيه انها قد وجهت انذارها ضد غير ذي صفة، وان شرط الصفة يجب ان يتوافر في طرفي النزاع معا ان لا يمكن رفع دعوى ضد شخص لا صفة له في النزاع تحت طائلة التصريح تلقائياً من طرف المحكمة بعدم قبولها. وان صفة السيدة [خديجة (ن.)] كمكثرية للمحل بمقتضى التنازل عن حق الكراء الصادر عنها لفائدتها والمصادق على توقيعه بتاريخ 09/03/2010 هي صفة ثابتة وان الإنذار الذي تم توجيهه من قبل المستأنف ضده للطاعنة كان بتاريخ لاحق على علمه بحوالة حق الكراء من طرفها الى السيدة [خديجة (ن.)]، مما يكون معه الإنذار الذي بنيت عليه الدعوى قد وجه لغير ذي صفة خاصة وان الاشعار بحوالة الحق بلغ بتاريخ 16/04/2010 وهو الثابت بمقتضى المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي السيد [خلوقي (ب.)] والذي رفضت حارسه الفندق تسلمه وتم ذكر اوصافها، وبالتالي فالصفة قائمة للسيد [خديجة (ن.)] وليس للطاعنة حسب حوالة الحق المبلغة للمستأنف ضده وبالتالي يكون الإنذار المبلغ للطاعنة هو انذار بلغ لغير ذي صفة والذي يجعل منه انذار باطل.

وانه ورفعا لكل غموض او لبس في الموضوع فإنها تدلي للمجلس بمحضر اخباري منجز من طرف المفوض القضائي السيد [محمد (ح.)] استنادا الى الامر الرئاسي من اجل عرض واجبات الكراء عن الفترة من فاتح يناير 2015 الى متم دجنبر 2016 على المستأنف ضده " [فندق د.] بناء على الطلب المقدم من طرف السيدة [خديجة (ن.)] بصفتها مستغلة المحل، والذي يشهد بمقتضاه انه لم يجد المكلف بحياسة الواجبات الكرائية حيث تم ترك اشعار بالمرور والذي بقي بدون جدوى. وان من جهة اخرى نجد ان محكمة الدرجة الأولى ولما قضت عليها بأداء الواجبات الكرائية عن الفترة من 01/01/1995 الى متم غشت 2013 فإنها قد اعتمدت السومة الكرائية المحددة من طرف المستأنف ضده وهي 1.100,00 درهم والحال ان المحل مكثري بسومة كرائية قدرها 70,00 درهم فقط. وان للتأكيد على ذلك فإنها تدلي للمجلس بنسخ من تواصيل الكراء تفيد ان السومة الكرائية هي 70,00 درهم والمؤداة سنويا في مبلغ 840,00 درهم. وان الإنذار المبني عليه الدعوى الحالية مبني على أساس ان السومة هي 1.100,00 درهم في حين ان حقيقة الامر مخالفة لما ذكر وانها قد بينت بما لا يدع أي مجال للشك بكون السومة الكرائية هي محددة في 70,00 درهم، وبالتالي فان الإنذار الذي ضمن سومة غير السومة الحقيقية يكون باطلا وان ما بني على باطل فهو باطل.

وانه واستنادا الى المعطيات المفصلة أعلاه سيتأكد للمجلس ان الإنذار الذي أسس عليه المستأنف ضده دعواه هو انذار باطل من كافة الأوجه، كونه من جهة وجه ضد غير ذي صفة وهي الطاعنة والحال ان المكثرية هي السيدة [خديجة (ن.)] استنادا الى حوالة الحق التي بلغت للمستأنف ضده. ومن جهة ثانية ان السومة الكرائية المضمنة بالانذار هي سومة غير حقيقية كما هو ثابت من تواصيل الكراء الصادرة عن هذا الأخير. مما تلتبس معه العارضة القول والحكم بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به، وبعد التصدي القول والحكم بعدم قبول الدعوى شكلا لبطلان الإنذار الذي أسست عليه .

وبجلسة 11/03/2024 ادلى نائب المستشارين عليها بمذكرة جوابية عرض من خلالها انه قد سبق للعارضة [شركة ف.د.] ان وجهت إنذارا الى [شركة س.] بتاريخ 14/10/2010 ، الا ان المدعى عليها رفضت التوصل به بتاريخ 13/01/2013 وانها لم تتقدم بدعوى الصلح في نطاق مقتضيات ظهير 24 ماي 55 ، وبتاريخ 11/11/2014 صدر حكم بقاء واجبات الكراء وبالمصادقة على الافراغ . وبتاريخ 09/03/2010 باعت [شركة س.] هذا المحل التجاري الى السيدة [خديجة (ن.)] وانها بتاريخ 18/04/2016 تقدمت بمقال الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء رام الى التعرض الغير خارج عن الخصومة كان موضوع الملف عدد 3545/8202/2016 الذي صدر فيه عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء حكم عدد 5408 بتاريخ 31/05/2013 قضى في الشكل بقبول الطلب الاصيل وفي الموضوع بالغاء الحكم المتعرض عليه رقم 17090 الصادر عن هذه المحكمة تاريخ 2014/11/11 في الملف 2014/15/8821. كما انها قد استأنفت هذا الحكم بتاريخ 08/12/2016 وان استئنافها كان موضوع الملف التجاري الاستئنافي عدد 123/8232/2017 الذي صدر فيه قرار بتاريخ 06/04/2017 قضى بتأييد الحكم المستأنف. كما انها طعنتم بالنقض في القرار السالف الذكر وبتاريخ 12/12/2019 صدر قرار عدد 607/2 في الملف التجاري عدد 2017/2/3/2247 قضى بنقض وإحالة الملف على نفس المحكمة لتبت فيه من جديد ومكونة من هيئة اخرى طبقا للقانون. وانه بعد النقض والإحالة صدر قرار عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 30/06/2021 تحت عدد 3559 في الملف التجاري الاستئنافي عدد 2020/8230/1554 قضى بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في الطلب الاصيل من الغاء للحكم المتعرض عليه ومن الحكم من جديد ببطان الإنذار المبلغ الى [شركة س.] مع الصائر والحكم من جديد برفض الطلب الاصيل مع تغريم المستأنف عليها مبلغ الضمانة المحدد في 100 درهم ودرهم وتأييده في الباقي وتحميل المستأنف عليها الصائر. وان القرار عدد 3559 كان موضوع طعن بالتعرض من طرف [شركة س.]. وبتاريخ 09/03/2022 صدر قرار عدد 1126 في الملف الاستئنافي عدد 2022/8232/158 قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع برفض الطلب وبقاء الصائر على رافعه. وانه تجدر الإشارة ان القرار القاضي بالنقض والإحالة عدد 607/2 قد علل ما قضى به استنادا الى نقطة قانونية تتعلق بمقتضيات الفصل 195 من قانون الالتزامات والعقود (حوالة الحق) وان محكمة الإحالة قد استجابت لذلك وبالتالي ما أثارته المستأنفة فيما يتعلق بمناقشة الحوالة قد سبق البت فيه بقرار حائز لقوة الشيء المقضي به . وان المستأنفة تدعي انها لم يتسن لها فرصة الدفاع عن مصالحها امام المحكمة مع انها توصلت بالاستدعاء وتخلت وبالتالي صدر الحكم في حقها. وانها تدعي ان العارضة قد اخفت عن المحكمة الابتدائية ان المحل مستغل من طرف الغير وادعاء يتنافى مع الواقع فالسيدة [خديجة (ن.)] لم يكن لها صفة اصلا في استغلال المحل موضوع النزاع وإنما تستغل [شركة س.] وان الشخص الذي بلغ بالاستدعاء خلال سريان المسطرة تربطه علاقة شغلية بشركة سينيت . وانها تناقش الصفة والحال انه بالرجوع الى قرار محكمة النقض والى الأحكام الصادرة عن المحكمة الابتدائية التجارية و محكمة الاستئناف التجارية المدلى بها يبقى الدفع المثار غير مجد ويتعين رده. وان المستأنفة تزعم ان السومة الكرائية هي محددة في 70.00 درهما مع ان السومة الكرائية الحقيقية 1100.00 درهم وبالتالي فان ادعاءها لا يركز على أي اساس ويتعين رده. لكل ما سلف تلتمس العارضة برده وتأييد الحكم المستأنف.

وبجلسة 25/03/2024 ادلى نائب المستشارين بمذكرة تعقيبية عرض من خلالها ان المستشارين عليها استهلكت مذكرتها الجوابية بملخص يشمل المراحل التي مر منها الملف الصادر بشأنه الحكم موضوع الاستئناف الحالي من تبليغ الإنذار للعارضة وصدور حكم بالاداء والافراغ في مواجهتها يليه التعرض الغير الخارج عن الخصومة الذي تقدمت به السيدة [خديجة (ن.)] الذي انتقلت اليها ملكية الأصل التجاري والذي صدر بشأنه قرار نهائي قضى بالغاء الحكم المتعرض عليه. وان السؤال الذي يطرح نفسه عندما عرضت المستشارين عليها ملخص مراحل الملف هل اجابت بما يكفي عن جميع النقاط التي ناقشتها العارضة في مقالها الاستئنافي، فاذا كان الإنذار الذي بلغ لها من طرف المستشارين ضدها والذي اعتبرته سببا وجيها لثبوت التماطل واستندت اليه المحكمة في اصدار حكمها الرام الى الافراغ قد بني على مغالطات ومعطيات غير صحيحة في تحديد السومة الكرائية للمحل والتي اعتمدها في مبلغ 1.100,00 درهم والحال ان المحل مكترى بسومة كرائية قدرها 70,00 درهم فقط. وانه وما دام ان الإنذار قد ضمن سومة غير السومة الحقيقية للمحل فانه يكون والحالة هاته إنذارا باطلا وان هذا ما لم تجب عنه البتة المستشارين عليها في جوابها الحالي، وانما حاولت التمويه على المجلس بقلب موازين القوى لصالحها لما جعلت من مناقشتها تقف عند حدود عرض شامل للمساطر التي مر منها الملف دون الاكترات ودون الإجابة على النقاط الأساسية الواردة بالمقال الاستئنافي للعارضة وامام مناقشة عقيمة لما ورد به . وانه وكما سيتضح للمجلس ان موضوع الإنذار الذي اعتمده محكمة الدرجة الأولى في اصدار حكمها مبني على وقائع غير صحيحة وان المحكمة قد قضت عليها التي لم تعد لها صفة

مكترية للمحل بالاداء على أساس سومة قدرها 1.100,00 درهم في الوقت الذي تعلم فيه المستأنف عليها علم اليقين ان السومة الحقيقية للمحل هي فقط محددة في 70,00 درهم .

وانه من نافلة القول فانه المستأنف عليها تتقاضى بسوء نية في الوقت الذي وجهت فيه إنذارا لها وهي تعلم فيه انها لم تعد مكترية اصلية للمحل، ومن جهة ثانية في تضمين الإنذار سومة غير السومة الحقيقية، والذي يجعل بالنتيجة من الإنذار باطلا .وان دفعت المستأنف عليها من جهة أخيرة ان العارضة تدعي انه لم يتسنى لها الدفاع عن مصالحها امام المحكمة مع العلم انها توصلت بالاستدعاء وتخلفت وبالتالي صدر الحكم في حقها .وانه كان على المستأنف عليها بدل الاحتجاج على العارضة بعدم حضورها رغم التوصل بالاستدعاء ان تقوم بقراءة متأنية لوقائع الملف والتي ورد فيها ما يلي : "وبناء على ادراج القضية بعدة جلسات اخرها جلسة 18/07/2023 حضر نائبا الطرفين والتمس نائب المدعى عليه مهلة إضافية فتقرر اعتبار القضية جاهزة وتم حجزها للمداولة ".أي ان دفاع العارضة قد التمس اجلا إضافيا للاطلاع على الملف قصد الجواب ولم تمهله المحكمة فقررت معه حجز الملف للمداولة.

وحيث انه سيتأكد للمجلس من خلال كل ما ذكر أن الإنذار المؤسسة عليه الدعوى الحالية هو انذار باطل بالأساس، وان ما بني على باطل فهو باطل، وان المستأنف عليها قد تعمدت تضمينه سومة غير السومة الحقيقية والأدل على ذلك انها لازالت تتماذى في جوابها الحالي في اخر صفحة منه بالادعاء ان السومة الحقيقية للمحل هي 1.100,00 درهم، و الحال انها فقط 70,00 درهم، علما ان السيدة [خديجة (ن.)] استمرت في أداء واجبات الكراء بعد العرض على أساس سومة قدرها 70,00 درهم فقط، وان الملف يخلو من أية وثيقة تفيد ان الكراء محدد في 1.100,00 درهم حسب مزاعم المستأنف عليها .مما تلتمس معه العارضة الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي القول والحكم بعدم قبول الدعوى شكلا لبطلان الإنذار الذي أسست عليه مع تحميلها الصائر.

وبجلسة 8/04/2024 ادلى نائب المستأنف عليها بمذكرة تعقيب عرض من خلالها فيما يتعلق بالسومة الكرائية ان المستأنفة تدعي ان السومة الكرائية هي 70 درهما وليس 1100 درهم الا ان ادعاءها لا يرتكز على اي اساس قانوني . وان الطاعنة قد سبق لها وان ادلت بمذكرة جوابية مؤرخة في 7/3/2024 مرفقة بحجج واحكام قضائية منها القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 6/4/2017 والذي طعننت فيه بالنقض وصدر فيه قرار عن محكمة النقض بتاريخ 12/12/2019 قضى بالنقض والاحالة وكذا القرار الصادر بتاريخ 30/6/2021 بعد النقض والاحالة عن محكمة الاستئناف التجارية قضى بالغاء الحكم المستأنف. وانته تجدر الاشارة الى ان [شركة س.] قد سبق لها ان باعت اصلها التجاري للسيدة [خديجة (ن.)] وانها قد توصلت بثمن بيع الاصل التجاري، وان قرار محكمة النقض القاضي بالنقض والاحالة عدد 607/2 قد علل ما قضى به استنادا الى مقتضيات الفصل 195 من ق ل ع المتعلق بحوالة الحق وبالتالي فالمستأنفة ليس لها الصفة وبالتالي يتعين ابعاد مزاعم المستأنفة وكذا ابعاد الصور الشمسية لوصولات الكراء المدلى بها والحكم باعتبار المستأنفة انها قد سبق لها ان باعت الاصل التجاري للسيدة [خديجة (ن.)] وليس لها الصفة كما تم ايضاحه اعلاه والحكم وفق جميع دفع ومستنتجات العارضة.

و بناء على القرار التمهيدي عدد 630 الصادر بتاريخ 15/04/2024 و القاضي بإجراء بحث بين الطرفين

و بناء على قرار المحكمة الصادر بتاريخ 10/10/2024 و القاضي بإجراء بحث تكميلي.

وبجلسة 14/11/2024 ادلى نائب المستأنفة بمذكرة توضيحية بعد اجراء بحث تكميلي بتاريخ 31/10/2024 عرض من خلالها ان العارضة [شركة ف.د.] حضرت في جلسات البحث وان [شركة س.] لم تحضر جلسات البحث رغم توصلها ولاجله تلتمس العارضة الحكم وفق مستنتجاتها وقرار محكمة النقض القاضي بالنقض والاحالة وبتحميل رافعه الصائر.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 14/11/2024 حضر دفاع المستأنف عليه ادلى بمذكرة توضيحية بعد البحث جاء فيها أنها أدلت بمستنتجات معززة بأحكام حائزة لقوة الشيء المقضي به و بالتالي فهي تؤكد مستنتجاتها منذ مواصلة الدعوى بعد النقض، فتقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 28/11/2024.

حيث عرضت الطاعنة أسباب إستئنافها وفق ما بسط أعلاه.

و حيث إنه فيما يخص السبب المؤسس على كونها قامت بتفويت حق الكراء بتاريخ 09/03/2010 للسيدة [خديجة (ن.)] و أن الإشعار بحوالة الحق ثم بتاريخ 16/04/2010، فإن الثابت من وثائق الملف أن قرار محكمة النقض عدد 607/2 الصادر بتاريخ 12/12/2019 في الملف التجاري عدد 2247/3/2/2017 بث في هذه النقطة المتعلقة بحوالة الحق في إطار دعوى تعرض الغير الخارج عن الخصومة المقدمة من قبل السيدة [خديجة (ن.)] بحضور الطاعنة وفي نفس موضوع النزاع، و إعتبر " أن إجراءات التبليغ لم تتم لممثلها القانوني أو لأحد مستخدميها أو لمن لهم الصفة في تسلم التبليغ بتاريخ إنجاز إجراءاته في 05/04/2010 .." و قضى بنقض القرار المطعون فيه ، و عليه لا يسوغ التمسك بنفاذ حوالة الحق في مواجهة المستأنف عليها إعمالا للمادة 369 ق.م.م. مما يكون معه السبب المؤسس على حوالة الحق غير ذي موضوع و يتعين رده.

و حيث تخلفت الممثل القانوني للطاعنة عن الحضور لجلسات البحث و أفيد من طرف دفاعها بأن ممثلها القانوني توفي و أشعر للإدلاء بما يفيد تسوية الوضعية القانونية للشركة، و أرجع الملف لجلسة البحث تخلف لها الطرفان .

و حيث إنه فيما يخص السبب المؤسس على كون السومة الكرائية المطالب بها غير حقيقية و أن المحل مكترى بمبلغ 70 شهريا و ليس 1100 درهم، فإن الوصولات الكرائية المدلى بصور شمسية منها بالمذكرة التعقيبية بجلسة 25/03/2024 لا تحمل أي توقيع مما يكون ما تمسكت به المستأنف عليها بهذا الخصوص في محله و يتعين تبعا لذلك عدم إعتبارها.

و حيث إنه في غياب أداء الواجبات الكرائية عن المدة المطلوبة و أمام بث محكمة النقض في النقطة المتعلقة بحوالة الحق ، فيبقى ما أثير من أسباب بخصوص بطلان الإنذار لتوجيهه إلى غير ذي صفة غير مؤسس قانونا و يتعين تبعا لذلك تأييد الحكم المستأنف في الباقي مع جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: سبق البث فيه بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي.

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة المصاريف.