

La résiliation du bail commercial pour défaut de paiement des loyers suppose une créance d'au moins trois mois échus (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63129	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3742
Date de décision 20230605	N° de dossier 2023/8206/421	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Usufruitier, Résiliation du bail, Rejet de la demande d'éviction, Qualité à agir du bailleur, Partage successoral, Mise en demeure de payer, Loi 49-16, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Condition de trois mois de loyers impayés, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur les conditions de validité d'un congé pour défaut de paiement délivré par un héritier devenu propriétaire exclusif d'un local commercial à la suite d'une division successorale. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en validation du congé et en paiement. L'appelant, bailleur, soutenait que l'acte de partage lui conférait la qualité de créancier unique des loyers et que le paiement tardif des échéances visées au congé justifiait l'expulsion, tandis que le preneur contestait sa qualité à agir avant l'inscription du partage au registre foncier et, subsidiairement, l'existence d'un manquement justifiant la résiliation. La cour écarte d'abord le moyen tiré du défaut de qualité à agir, en retenant que l'acte de partage produit ses effets entre les parties avant même son inscription et que le titulaire d'un droit d'usufruit est fondé à percevoir les loyers. Toutefois, elle relève que lorsque le droit au bail était antérieurement l'objet d'un litige entre cohéritiers, l'héritier attributaire est tenu de notifier formellement l'acte de partage au preneur pour lui rendre le changement de créancier opposable. Surtout, la cour retient que le congé ne peut être validé dès lors qu'au moment de sa délivrance, le preneur n'était redevable que de deux mois de loyer, alors que l'article 8 de la loi 49-16 exige un arriéré d'au moins trois mois pour caractériser le manquement justifiant l'éviction. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

حيث تقدم الطاعن مصطفى (أ.) بواسطة نائبه الأستاذ إبراهيم (م.) بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 18/01/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الابتدائي عدد 7299 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/07/2022 في الملف عدد 4885/8219/2022 القاضي في منطوقه برفض الطلب.

وحيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن الطاعن تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء تعرض فيه أنها بتاريخ 13/05/2022 يعرض من خلاله أنه يتقدم بمقال هذا الرامي إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ لعللة التماطل في أداء الواجبات الكرائية في إطار مقتضيات قانون 16/49 وأن هذا المقال مقبول شكلا لاستيفائه جميع الشروط القانونية صفة وأداء وحيث إنه قدم بعد توجيه إنذار للمدعي عليها بصفتها مكترية وبعد انصرام الأجل المضروب لها في الإنذار وأن المدعى عليها تكتري منه المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء بسومة كرائية محددة في مبلغ 2600.00 درهم شهريا والمستخرج من الرسم العقاري عدد c/11089 وأن المدعى عليها امتنعت عن أداء الواجبات الكرائية منذ غشت 2021 الى متم شهر فبراير 2022 مما تخلد بدمتها مبلغ 18200.00 درهم وأنه بادر إلى إنذار المدعى عليها بتاريخ 2022/02/01 بعد ان كانت تودعها في صندوق المحكمة وان الإنذار بقي دون جدوى. نسخة من الإنذار ومحضر تبليغه وأنه يتوجه إلى المحكمة للمطالبة بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ والأداء في جدي سبب الإفراغ فإن امتناع المكترية عن أداء الواجبات الكرائية يجعلها متماطلة في الأداء ويحق له المطالبة بالإفراغ طبقا لمقتضيات المادة 26 من قانون 16/49 وقد بادر إلى إنذار المدعى عليها عن طريق السيد المفوض القضائي هروال (ع.) بتاريخ 2022/02/21 بقي دون جدوى وأن سبب الإفراغ جدي بعد أن سلك مسطرة المادة 26 من قانون 16/49 وفي الأداء فإن المدعى عليها امتنعت عن أداء الواجبات الكرائية المتخلدة بدمتها منذ غشت 2021 الى متم شهر فبراير 2022 والتي و جب فيها مبلغ 18200.00 درهم وهو المضمن بالإنذار، ملتصقا بقبول المقال شكلا وموضوعا بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ لجدي سببه والحكم بإفراغ المدعى عليها شركة G.S.I. من المحل الذي تكتريه منه الكائن بـ [العنوان] البيضاء هي ومن يقوم مقامها والحكم على المدعى عليها بأدائها للمدعى مبلغ 18200.00 درهم عن الواجبات الكرائية المتخلدة بدمتها والثابتة بالإنذار الموجه إليها والحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر. وأرفق المقال بصورة من طلب إيداع الكراء بصندوق المحكمة من طرف المدعى عليها وشهادة الملكية ونسخة من الإنذار بالإفراغ ونسخة من محضر تبليغ الإنذار.

وبناء على إداء نائب المدعى عليها بمذكرة جواب عرض فيها من حيث انعدام صفة المدعي وخرق مقتضيات الفصل الأول من ق م م سلاحظ أنها لا تثبت ان العقار المكري له والكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء يعود للمدعي وأن العنوان المضمن بشهادة الملكية يشير الى الدار البيضاء فقط، فشهادة الملكية المدلى بها من طرف المدعي تشير إلى ان العقار هو عبارة عن فيلا ومرافق في حين أن المحل

المكرى يتواجد ضمن عمارة مكونة من طوابق وهو ما يثبتته تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير المعماري أحمد (أ). المعين بناء على أمر قضائي صادر بتاريخ 2018/03/30 في الملف عدد: 2018/8103/8878 ويدلي بنسخة عن تقرير الخبرة المذكور المتضمن لصور فوتوغرافية تثبت أن العقار المكري يوجد ضمن عمارة ذات طوابق وليس فيلا بالإضافة إلى تصريح الخبير بذلك ضمن الصفحة الثالثة من التقرير اثر معاينته لذلك وبالإضافة الى ذلك، فالمساحة الإجمالية للعمارة المتضمنة للمحل المكري تبلغ 600 متر مربع تقريبا في حين أن مساحة العقار المدلى بشهادته ملكيته من طرف المدعي تشير الى مساحة 219 متر مربع فقط وأنه وعلاوة على عدم ادلاء المدعي بأية وثيقة تثبت تملكه للمحل المكري والمتواجد بـ [العنوان] الدار البيضاء، فإنه لم يدل برسم القسمة الذي يثبت أن المحل المذكور آل إليه عن طريق القسمة وأن المحل المكري هو ملك على الشياح لورثة المرحوم بلعيد (أ). وأن تقدم المدعي بطلبه على هذا النحو ودون الإدلاء بما يثبت صفته الدعوى يشكل خرقا للفصلين 1 و 32 من ق م م ، ومن حيث كون الدعوى سابقة لأوانها فبرجوع المحكمة إلى الإنذار المبلغ لها ستلاحظ أنه معنون بإخبار بالحوالة مع الإنذار بأداء الواجبات الكرائية لكنه كان على المدعي ان يبلغ بحوالة الحق بصفة مستقلة عن أي مسطرة أخرى لا أن يجمع بين الإشعار بحوالة الحق وأداء الواجبات الكرائية والافراغ وكان على المدعي ان يبلغ حوالة الحق تبليغا رسميا وأن تقبل ذلك في محرر ثابت التاريخ خصوصا وأن مورث المدعي خلف ورثة آخرين على الشياح الى جانب المدعي، والذين طلبوا منه إيداع المبالغ الكرائية بصندوق المحكمة وأن هذا ما جاء في الفصل 195 من ق ل ع الذي ينص على أنه "لا ينتقل الحق المحال له به تجاه المدين والغير الا بتبليغ الحوالة للمدين تبليغا رسميا أو بقبوله إياها في محرر ثابت التاريخ....." وكان على المدعي ان يسلم العارضة سند رسميا يثبت وقوع الحوالة والبيانات اللازمة لمباشرة الحقوق المحولة وأن هذا ما جاء في الفصل 199 من ق ل ع الذي نص على ما يلي: " يجب على المحيل أن يسلم للمحال عليه سندا يثبت وقوع الحوالة " وأنه وأمام عدم قيام المدعي بإمداد بما يفيد حوالة الحق فإن طلبه يعتبر سابقا لأوانه وأن حتى ورثة المكري لم يسلموا سندا يثبت وقوع الحوالة للمدعي والتمس المدعي بمقتضى مقاله أداء له مبلغ 18200.00 درهم عن الواجبات الكرائية منذ غشت 2021 إلى متم فبراير 2022 مع افراغه من المحل الذي يكتريه مدليا برسالة انذار مع محضر تبليغها وانها اعتادت القيام بايداعات سنوية للواجبات الكرائية بصندوق المحكمة بعد وفاة المكري الأصلي المرحوم بلعيد (أ)، وطلب ورثته ذلك منها وأن العلاقة الكرائية كانت تربط أساسا بينها والمرحوم بلعيد (أ). منذ سنة 2002 وأنه وبعد وفاة المكري بلعيد (أ). نشأ نزاع بين الورثة بخصوص طريقة استيفاء المبالغ الكرائية وتدلي بحكم صادر بتاريخ 2017/02/27 في الملف عدد: 2016/1201/3477 في اطار دعوى مرفوعة من طرف ورثة المرحوم بلعيد (أ). ضد باقي الورثة منهم المدعي مما يفيد قيام نزاع بين المدعي وباقي الورثة وأنه برجوع المحكمة إلى الإنذار المذكور ستلاحظ أن المدعي يخبرها بمقتضاه أن المحل موضوع الدعوى قد آل إليه عن طريق القسمة مطالبا إياها بأداء الواجبات الكرائية بين يديه وأنها ولو أنها لم تتوصل بالإنذار المذكور الا شفويا عن طريق أحد المستخدمين، قامت بإرسال جواب الى المدعي توصل به عن طريق زوجته بتاريخ 2022/05/09 يخبره فيها بأن يمدده بشهادة ملكية للعقار وعقد القسمة ليتمكن من أداء الواجبات الكرائية بين يديه وأنه لم يتوصل باي جواب بخصوص ذلك وأن أساس عدم تمكن من أداء المبالغ الكرائية بين يدي المدعي هو "رسالة الجواب على اشعار بعرض مبالغ مالية" الذي سبق للعارضة وان توصلت بها بتاريخ 2010/11/11 من طرف دفاع احد الورثة والمالكين للعقار وهو السيد على (أ). يخبره فيها أن مورث المدعي السيد بلعيد (أ). قد وافقه المنية بتاريخ 11 ماي 2009، وأن الورثة لم يتفقوا بعد على طريقة استيفاء المبالغ الكرائية داعيا إياه إلى ايداعها لصندوق المحكمة وبعد ذلك توصلت العارضة كذلك من طرف دفاع ورثة المرحوم بلعيد (أ). المالكين على الشياح مع المدعي في العقار، برسالة انذار بتاريخ 2015/12/17 يندرونها فيها بأداء الواجبات الكرائية بين يديه أو بإيداعها بصندوق المحكمة مع امداده يوصل عن ذلك وكيف يمكن للعارضة أن تؤدي الواجبات الكرائية بين يدي المدعي بعد توصلها بالرسالتين من طرف باقي الورثة على الشياح ودون أدلاء المدعي بما يفيد صفته كمالك جديد في تسلم الواجبات الكرائية وأنه واثباتا لحسن نية العارضة، فقد قامت بايداع مبالغ الواجبات الكرائية المطالب بها بمقتضى طلب المدعي حتى قبل توصلها بالإنذار الموجه لها من طرفه ويدلي بوصول أداء الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة عن المدة المتراوحة من يناير 2021 الى غاية دجنبر 2021 ووجب فيها مبلغ 31200.00 درهم وقامت كذلك وزيادة في اثبات حسن نيتها، بايداع حتى مبالغ الواجبات الكرائية غير المطالب بها عن المدة المقبلة المتراوحة من يناير 2022 الى متم دجنبر 2022 بمبلغ 31200.00 درهم وذلك بعد تعذر عرضها على ورثة المرحوم بلعيد (أ). المالكين على الشياح للعقار المكتري وكان يجب على المدعي ان يبلغها بتملكه للعقار تبليغا رسميا لا ان يكتفي بمجرد الإعلام خاصة وانها تؤدي الواجبات الكرائية عن طريق الإيداع بصندوق المحكمة ولم يتم تبليغها من طرف ورثة المكري المرحوم بلعيد (أ). بانتقال حوالة الحق الى المدعي وبالتالي يبقى

الشخص المحال له حوالة الحق مجهولا بالنسبة لها طالما انه لم يتم تبليغها بما يفيد انتقال حق الملكية للمدعي ولم يتم امدادها بالسند الذي يفيد ذلك، مما يترتب عنه استمرار العلاقة الكرائية مع ورثة المكري الأصلي المرحوم بلعيد (ا). وأنه وقبل نفاذ الحوالة في حق المدين تبقى علاقة الدائنية قائمة بينه وبين المحيل بحيث يظل المحيل هو دائنه أما المحال له فيظل أجنبيا لا تربطه به أية علاقة وأن هذا ما ذهبت اليه محكمة النقض في قرارها عدد: 4026 بتاريخ 2010/10/05 الصادر في الملف عدد: 2009/6/1/3791 ، ملتزمة أساسا الحكم بعدم قبول الطلب شكلا واحتياطيا الحكم برفض الطلب. وأرفقت المذكرة بنسخة عن تقرير الخبرة - نسخة عن الرسالة مع محضر تبليغها المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الرحمن (خ). - نسخة عن جواب على اشعار بعرض مبالغ مالية مع محضر تبليغها المنجز من طرف المفوض القضائي عبد الرحمن (ه). - نسخة عن رسالة الإنذار المتوصل بها - نسخة عن وصل الإيداع بصندوق المحكمة - نسخة عن وصل ايداع الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة عن المدة المتراوحة من يناير 2022 الى غاية متم دجنبر 2022 - نسخة عن المحضر الإخباري - نسخة عن عقد الكراء - نسخة عن الحكم .

وبعد استيفاء الإجراءات الشكلية والمسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفته الطاعنة للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث عرض الطاعن بأن الحكم المطعون فيه أن محكمة الدرجة الأولى اعتبرت الإنذار الموجه للمكترية مخالف للفصل 195 في حين انه بلغ المكترية باستفراده بالحق ذلك انه ليس أجنبي عن العقد الذي يربط الأطراف ذلك انه يتلقى الواجبات الكرائية وان لم تكن كاملة وأنه بلغ المكترية بالإنذار وباستفراده بالملكية ولا مجال لاعمال مقتضيات الفصل 195 من قانون الالتزامات والعقود على نازلة الحال إذ أن محكمة الدرجة الأولى قلبت المواقف وطبقت نصا في غير محله، لأن الاستفراذ هو " فرز للنصيب" وفقا لمعنى مؤسسة القسمة كما ينوه إليه المشرع في المواد 313 إلى 317 من مدونة الحقوق العينية رقم 39.08، وليس حوالة حق . وأنه بمراجعة أوراق الدعوى سوف تعين المحكمة بأن المستأنف عليها لم تبادر إلى إيداع مبالغ السومة الكرائية عن شهري يناير وفبراير 2022 إلا بتاريخ 26 ماي 2022 مما يجعل من التماطل ثابتا في النازلة الحالية وكان حريا بمحكمة الدرجة الأولى أن تنوه إلى تاريخ الإيداع لمعاينة وقوعه داخل الأجل القانوني من التوصل بالإنذار من عدمه وواقعا فساد التعليل الجزئي هذا جاء ثمرة للخلط بين المؤسسات القانونية لأنها تقيدت بمفهوم حوالة الحق في النازلة الحالية، والحال أن الأمر يتعلق بفرز مناب عقاري على ضوء قسمة بين الملاك على الشيع انتهى إليهم بالإرث ولزم على القضاء تطبيق النص القانوني الواجب لا الركون إلى المفاهيم المستعملة من قبل العامة - لأن الإنذار وجهه المكري شخصا - ومسايرة هذا الخلط، ملتزمة قبول الطعن بالاستئناف شكلا وموضوعا باعتبار الاستئناف والحكم بإلغاء الحكم رقم 7299 في الملف رقم 2022/8219/4885 الصادر بتاريخ 2022/07/05 والحكم بإفراغ شركة G.S.I. من المحل الذي تكتريه الكائن بـ [العنوان] البيضاء هي ومن يقوم مقامها. وأرفق المقال بالحكم الابتدائي موضوع الطعن وقرار محكمة النقض في نازلة ماثلة و صورة وصل أداء السومة الكرائية عن الفترة المتنازع عليها وصورة من ارائة وشهادة الملكية قبل القسمة وشهادة الملكية بعد القسمة.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائباها بجلسة 06/03/2023 التي جاء فيها أن نعى المستأنف عن الحكم الابتدائي فساده تعليله جزئيا، معتبرا ان الامر لا يتعلق بحوالة الحق، وانما بفرز منابه العقاري باعتباره لا يعتبر خلفا خاصا وأن ما دفع به المستأنف كان يمكن ان يتضمن نسبة من الصواب لو كان هو الوريث الوحيد لمورثه المرحوم بلعيد (ا)، الا ان الامر غير ان المستأنف يعتبر وريثا الى جانب سبعة ورثة تركة الهالك المرحوم بلعيد (ا)، مؤكدة سابق دفعاتहत وملتمسة رد استئناف المستأنف وتأييد الحكم الابتدائي فيما. وأرفقت المذكرة ب: صورة عن الشيك وصورة عن مقتطف من كشف حساب.

و بناء على المذكرة التوضيحية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائباها بجلسة 20/03/2023 التي جاء فيها أنها قامت بمراجعة مصالح المحافظة العقارية، فتبين لها أن المستأنف لم يصبح مالكا حصريا للعقار إلا بتاريخ 2022/04/01 وهو تاريخ تسجيل القسمة العينية بالمحافظة العقارية وأنه وطبقا لأحكام الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري فإن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير الا بتقييده، وابتداء من يوم التقييد في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية وأن المستأنف وجه الإنذار بأداء الواجبات الكرائية مع الإخبار بحوالة الحق بتاريخ 2022/02/21 وأنه بالتاريخ المذكور لم يكن المستأنف قد أصبح بعد مالكا

حصريا للعقار موضوع الدعوى وأن المستأنف لم يصبح مالكا حصريا للعقار إلا بتاريخ 2022/04/01 كما يظهر من خلال شهادة الإيداع وبالتالي ، يتضح أن المستأنف عند توجيه الإنذار للعارضه بتاريخ 2022/02/21 لم يكن يتوفر على فة لتوجيهه على اعتبار ان العقار بالتاريخ المذكور كان لازال مملوك على الشيعاء مع باقي الورثة ، ملتزمة رد استئناف المستأنف والحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به. وأرفقت المذكرة بشهادة الإيداع صادرة عن المحافظة العقارية.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 20/03/2023 التي جاء فيها أن المستأنفة عليها أن المستأنفة عليها توصلت بالإنذار والاستفراد بالحق عن طريق المفوض القضائي من طرف المالك السيد مصطفى (أ.) لأداء الواجبات الكرائية لاشهر غشت من سنة 2021 إلى متم فبراير 2022 عن طريق المفوض القضائي وتوصلت بتاريخ 2022/02/21 ولم تحرك ساكنا حتى التاسع من شهر ماي 2022 بعد مرور أكثر من شهرين على الاجل المقرر في الإنذار والمحدد بالمادة 26 من القانون 49/16 وأن ادعاء ان المستأنفة عليها لم تؤد الواجبات الكرائية داخل الاجل المقرر قانونا يرجع إليه لعدم رده على كتابها، ادعاء بان مع الاسف على الكذب، ذلك انه لم يتوصل بالإنذار المذكور إلا بتاريخ 2022/05/09 أي بعد مرور أكثر من ش ين فكان عليها الجواب على الإنذار داخل اجل 15 يوما المقرر لها إيجابا ام سلبا وأن القضاء اعتبر عدم الأداء داخل الاجل المقرر في الإنذار او الأداء بعد مرور الاجل المحدد قانونا بمثابة مطل يتحقق معه السبب الذي يعتمده المكري في تقديم دعوى المصادقة عليه وافراغه من العين المكراة مؤكدا ماسبق من دفعات وملتمتسا سماع الحكم وفق المقال الاستئنافي. وارفقت المذكرة بمحضر تبليغ و3 قرارات محكمة النقض في التماطل وقرار محكمة النقض في نازلة ماثلة.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 03/04/2023 التي جاء فيها من حيث الدفع بعدم قبول الإستئناف فإنه بمراجعة مصالح المحافظة العقارية، اتضح لها أن المستأنف قد وهب حق الرقبة في العقار المكري موضوع الدعوى إلى كل من السيدة رانيا (أ.) و اناس (أ.) وكذا مريم (ح.) وذلك بتاريخ 2023/02/07 كما يظهر من خلال شهادة الإيداع وأن الإستئناف على حاله يبقى مختلا شكلا لعدم توجيهه من قبل ذي صفة طبقا للفصل 142 من ق.م.م الشيء الذي يتعين معه سماع القول والحكم بعدم قبول الإستئناف وأن ما أدلى به المستأنف من قرارات لمحكمة النقض لا تنطبق على نازلة الحال وتؤكد بداية ان المستأنف لم يصبح مالكا حصريا للعقار إلا بتاريخ 2022/04/01 وبالتالي فإنه وقت توجيه الإنذار بتاريخ 2022/02/21 لم يكن يتوفر على الصفة لتوجيهه على اعتبار ان العقار بالتاريخ المذكور كان لازال مملوكا على الشيعاء مع باقي الورثة وأن دفع المستأنف ان النزاع الذي كان قائما بينه وبين الورثة انتهى سنة 2018 لكن كيف يمكن ان تعلم ان النزاع القائم بين المستأنف وباقي الورثة قد تم انهاءه خصوصا وانها لم تتوصل بأية رسالة تنفيذ ذلك، خصوصا بعد توصلها برسالة انذار بتاريخ 2015/12/17 من طرف نفس الورثة يندرونها فيها بأداء الواجبات الكرائية بين يدي دفاعهم أو بإيداعها بصندوق المحكمة مع امدادهم بوصول وتؤكد انها لم تتماطل في أداء واجبات كراء شهري يناير وفبراير 2022، وانما كانت تنتظر جواب المستأنف على رسالتها التي طالبت فيها بامدادها بالسند الذي يثبت ان المحل قد آل اليه عن طريق القسمة وكان على المستأنف ان يبلغها تملكه للعقار الذي تم بتاريخ 2022/04/01 تبليغا رسميا مع الإداء بما يفيد ذلك لا أن يكتفي بمجرد الإعلام خاصة وانها اعتادت ان تؤدي الواجبات الكرائية عن طريق الإيداع بصندوق المحكمة ولم يتم تبليغها من طرف ورثة المكري المرحوم بلعيد (أ.) بانتقال حوالة الحق إلى المستأنف الشيء الذي يتعين معه سماع القول والحكم برد الإستئناف من هذا الجانب أيضا ودفع المستأنف انها لم تؤد واجبات الكراء لسنة 2019 و 2020 وأنه من جهة أولى فإنه برجوع المحكمة إلى رسالة الإنذار موضوع الدعوى ستلاحظ انها تتضمن أداء الواجبات الكرائية للمدة المتراوحة من شهر غشت 2021 إلى غاية متم فبراير 2022 وبالتالي فإن المدد المتعلقة بسنتي 2019 و 2020 لما يشملها الإنذار المذكور ومن جهة أخرى فإنها أدت كل الواجبات الكرائية ولم يبقى متخلدا بذمتها أي واجبات كرائية أخرى، بل أدت الواجبات الكرائية عن سنة 2023 بكاملها بشكل مسبق كما جاء في المذكرة المدلى بها لجلسة 2023/03/06، ملتزمة الحكم بعدم قبول الإستئناف و رده والحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به. وأرفقت المذكرة بشهادة الإيداع صادرة عن المحافظة العقارية.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 17/04/2023 التي جاء فيها أنه لم يمارس مسطرة التقاضي إلا بعد اكتسابه الصفة والمصلحة في ذلك بدء ببعث الإنذار ثم رفع الدعوى ذلك انه منذ صور القرار الاستئنافي 7713 بتاريخ

2019/11/07 الذي أفرز نصيب كل وارث ، واتفق الورثة على تنفيذه حيا بمقتضى العقد الموقع بينهم بتاريخ يناير 2020 فإن الصفة قائمة اما التذرع بالتقييد في العقار فهو يتعلق بالحقوق العينية عند المنازعة فيها، اما والحال فإننا امام حق شخصي اما بخصوص تفويت العقار فإنه وهب رقبة العقار لبناته لكنه احتفظ بحق الانتفاع بجميع الحقوق المتفرعة منه ، بطبيعة الحال الشخصية وان ذلك لا ينفي عنه المصلحة في الدفاع عن هذه الحقوق لكون مالكا لها، وبخصوص باقي الدفوع المتعلقة بالنزاع فإنه فصل ما فيه الكفاية في مذكراته السابقة، ملتزمة اعتبارا لما سطر أعلاه سماع الحكم وفق المقال الاستثنائي. وأرفقت المذكرة ب: قرار محكمة الاستئناف القاضي بالقسمة وعقد اتفاق لتنفيذ القرار موقع سنة 2020 وعقد الهبة للعقار.

و بناء على المذكرة التعقيبية ثانية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 08/05/2023 التي جاء فيها أن ما دام المستأنف يملك حق الانتفاع فقط، وما دامت السيدات رانيا (ا.) و اناس (ا.) و مريم (ح.) يملكن حق الرقبة، فيبقى التقدم بالإستئناف الحالي من طرف المستأنف بمفرده دون مالكات الرقبة مصيره عدم القبول ودفع المستأنف انه لم يمارس مسطرة التقاضي إلى بعد اكتسابه الصفة والمصلحة في ذلك، بناء على القرار الإستئنائي المؤرخ في 2019/11/07 وكذا اتفاق الورثة في يناير 2020 وان المستأنف وإن كان قد أبرم اتفاقا مع باقي الورثة بتاريخ يناير 2020 كما يدعي، فإنه لم يصبح مالكا حصريا للعقار إلا بتاريخ 2022/04/01، اعتبارا لكونه يبادر الى تسجيل القسمة العينية بالرسم العقاري إلا بتاريخ 2022/04/01، كما يظهر من خلال شهادة الإيداع الصادرة عن المحافظة العقارية لجلسة 2023/03/20 وأنه وطبقا لأحكام الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري، فإن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده، وابتداء من يوم التقييد في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية وجاء كذلك في الفصل 67 من نفس الظهير ان الأفعال الإرادية والإتفاقات التعاقدية، الرامية الى تأسيس حق عيني أو نقله الى الغير أو الإقرار به او تغييره أو إسقاطه، لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التقييد بالرسم العقاري وبالتالي فإن المستأنف وقت توجيهه للإنداز بأداء الواجبات الكرائية بتاريخ 2022/02/21 لم يكن بعد مالكا حصريا للعقار وان المستأنف لم يقم بتبليغ حوالة الحق تبليغا رسميا طبقا للفصل 195 من ق ل ع خصوصا مؤكدة ما سبق. وأرفقت المقال بنسخة عن الإنذار الجديد ونسخة عن الوصولات.

و بناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها الجلسة المنعقدة بتاريخ 22/05/2023، حضر نائبا الطرفين و لم يدليا بأي جديد، فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 05/06/2023.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن ضمن مقاله الاستثنائي بأنه بلغ المستأنف عليها بأنه استفرد بملكية العقار المكترى إليها استنادا لعقد القسمة الرابط بينه و بين باقي الورثة مطالبا إياها بأداء واجبات الكراء، و انه لا مجال لإعمال مقتضيات الفصل 195 من قانون الالتزامات والعقود لأن الأمر لا يتعلق بحوالة الحق وإنما بفرز مناب عقاري و هو لا يعتبر خلفا خاصا، خاصة و أن المكترية لم تؤد ما بذمتها.

وحيث دفعت المستأنف عليها بأنها توصلت بتاريخ 11/11/2010 برسالة من دفاع أحد ورثة المكري يخبرها بمقتضاها بأن مورثهم علي (ا.) قد وافته المنية بتاريخ 11/05/2009 وأن الورثة لم يتفقوا بعد على طريقة استيفاء المبالغ الكرائية داعيا إياها إلى إيداعها بصندوق المحكمة، كما توصلت بتاريخ 17/12/2015 بإنذار من دفاع الورثة من أجل أداء واجبات الكراء بين يديه أو إيداعها بصندوق المحكمة، وأن الثابت من الحكم الصادر بتاريخ 27/02/2017 في الملف عدد 3477/1201/2016 وجود نزاع بين الورثة، و أنها بمجرد التوصل بإنذار طالبت المستأنف بمدها بشهادة الملكية العقارية أو عقد القسمة لتتمكن من أداء واجبات الكراء بين يديه، وقامت بإيداع واجبات الكراء عن المدة من يناير 2021 إلى نهاية دجنبر 2021 بصندوق المحكمة، و بأن المستأنف لم يصبح مالكا للعقار إلا بتاريخ 01/04/2022 تاريخ تسجيل عقد القسمة، فضلا عن أنه وهب حق رقبة العقار لبناته و احتفظ فقط بحق الانتفاع وبالتالي لا صفة له في التقدم بالاستئناف.

و حيث إن القسمة الرضائية تستوجب ترتيب آثارها ولو لم تقيد بالرسم العقاري وفقا لما سارت عليه محكمة النقض في قرارها عدد 171 الصادر بتاريخ 16/05/2021 في الملف المدني عدد 396/1/4/2020، كما أن حق الانتفاع بالعقار يخول لصاحبه الاستفادة بالثمار

المدنية للشيء، كما في نازلة الحال، و بالتالي تبقى صفة المستأنف في الدعوة قائمة و ثابتة و تكون الدفع المثار من طرف المستأنف عليها بهذا الشأن غير ذات أساس و يتعين التصريح بردها.

وحيث إن الثابت من وثائق الملف أن العلاقة الكرائية كانت تربط بين شركة ك.س.ا. ومورث المستأنف وأنه مباشرة بعد وفاة هذا الأخير بتاريخ 11/05/2009 وجه ورثة المكتري رسالة للمكتري من أجل مطالبتها بإيداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة في انتظار تعيين من سيقبضها، كما أنها توصلت بتاريخ 17/12/2015 بإنذار ثان موجه لها من نائب الورثة يطالبونها بموجبه بأداء واجبات الكراء بين يدي نائبيهم أو إيداعه بصندوق المحكمة، و أن الثابت من وثائق الملف وجود دعوى كانت جارية بين الورثة المكريين من أجل قسمة صدر بشأنها قرار محكمة الاستئناف بالدار البيضاء رقم 7713 بتاريخ 07/01/2019 و تم عقد اتفاق على القسمة بين الورثة بتاريخ 22/11/2019 وُقِعَ من المستأنف بتاريخ 22/01/2020.

وحيث إنه لئن كانت حوالة الحق في الكراء لا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة المكري إلا بعد إشعاره بها وفقا لمقتضيات الفصل 195 من قانون الالتزامات و العقود، فإنه متى كان الحق المحال محل منازعة بين مالكيه لا يمكن حوالة الحق بشأنه ما لم تكن هناك موافقة من المدين المحال عليه، ويعتبر الحق متنازعا فيه، إذا كان هناك نزاع في جوهر الحق أو الدين نفسه عند البيع أو الحوالة، أو كانت هناك ظروف من شأنها أن تجعل من المتوقع إثارة منازعات قضائية جدية حول جوهر الحق نفسه.

وحيث أنه في نازلة الحال فالثابت وجود نزاع بين الورثة و عدم تكليف أي واحد منهم بقبض واجبات الكراء، بل وجود دعاوى بينهم تخص سحب واجبات الكرائية المودعة لفائدة جميع الورثة بحسب نصيب كل واحد منهم، و أن المستأنف لم يثبت إشعار المكري بحوالة الحق له عن طريق تبليغها عقد القسمة رغم مطالبتها له بذلك بمقتضى الإشعار الموجه له بتاريخ 09/05/2022، و أن كونه من الورثة لا يعفيه من الإشعار مادام أن الحق موضوع الكراء كان محل نزاع بينه و بين الورثة، وهو ما يقتضي منه إشعار المكري بعقد القسمة و تبليغها إليها.

وحيث إنه من جهة ثانية فالثابت أن المستأنف عليها أودعت واجبات الكراء عن المدة المطلوبة من 01/08/2021 إلى 31/12/2021 بتاريخ 13/01/2021 أي قبل التوصل بالإنذار الموجه لها من المستأنف الذي توصلت به بتاريخ 21/02/2022.

وحيث إنه بالنسبة لواجبات كراء شهري يناير و فبراير من سنة 2022، فلئن كان من الثابت من وثائق الملف أن المكري قامت بإيداع واجباتها بتاريخ 26 ماي من سنة 2022 حسب الوصل عدد 2061212005150 حساب رقم 38109 ملف رقم 10876/1109/2022، أي بعد تاريخ توصلها بالإنذار في 21/02/2022، فإنه وفقا للمادة 8 من القانون رقم 16-49 المتعلق ببراء المحلات المخصص للاستعمال التجاري و الصناعي و الحرفي، فإنه لا يمكن إفراغ المكري من أجل المطل إلا إذا تخلدت بزمته واجبات كراء ثلاثة أشهر، و انه بتاريخ توصل المستأنف عليها بالإنذار كانت قد أودعت واجبات كراء سنة 2021، و لم يكن بزمته سوى واجبات كراء شهري يناير و فبراير 2022، و هي مدة غير كافية للقول بوجود المطل المبرر للمصادقة على الإنذار بالإفراغ وفقا لمقتضيات المادتين 8 و 26 من القانون رقم 16-49.

وحيث إنه اعتبارا لعلل أعلاه يكون الحكم المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به من رفض الطلب و يتعين الحكم بتأييده مع إبقاء الصائر على عاتق المستأنف.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا:

في الشكل: بقبول الإستئناف.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.