

**La sommation de payer délivrée
par les héritiers du bailleur vaut
notification au preneur du
transfert des droits locatifs (CA.
com. Casablanca 2025)**

Identification			
Ref 65453	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5517
Date de décision 20251030	N° de dossier 2025/8219/4569	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Transfert du droit au bail, Sommaton de payer, Résiliation du bail, Preuve du paiement, Notification au preneur, Non-paiement des loyers, Force probante du procès-verbal d'huissier, Expulsion, Décès du bailleur, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, le tribunal de commerce avait fait droit à la demande des bailleurs en paiement et en expulsion. L'appelant contestait l'opposabilité de la transmission du bail aux héritiers du bailleur initial faute de notification d'une cession de droit, la validité de la mise en demeure et le montant du loyer. La cour d'appel de commerce écarte le moyen tiré du défaut de notification, retenant que la sommation de payer délivrée par les héritiers constitue en elle-même une notification suffisante de la transmission du droit au sens de l'article 195 du dahir des obligations et des contrats. Elle juge également que le procès-verbal de signification du commandement de payer fait pleine foi de ses mentions en l'absence d'inscription de faux, rendant la mise en demeure régulière. La cour tient le montant du loyer pour établi par une précédente décision de justice passée en force de chose jugée et écarte la preuve testimoniale pour les paiements allégués d'un montant supérieur au seuil légal. Toutefois, la cour prend acte des paiements partiels justifiés par des relevés de transfert de fonds. En conséquence, la cour réforme partiellement le jugement sur le quantum de la condamnation pécuniaire et le confirme pour le surplus, notamment quant à la résiliation du bail et à l'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم أيوب (و.) نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 18/08/2025 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2866 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 22/07/2025 في الملف عدد 951/8207/2025 القاضي بأدائه لفائدة المدعين مبلغ 55.200,00 درهم (خمسة وخمسون ألف و مائتي درهم) واجب كراء المحل التجاري الكائن بالمراب المستغل في إصلاح الدراجات الكائن أسفل الدار [العنوان] القنيطرة عن الفترة الممتدة من 01/04/2023 إلى 28/02/2025 بسومة شهرية قدرها 2400 ؛ و مبلغ 5520 درهم خمسة آلاف وخمسمائة وعشرون درهما كتعويض عن التماطل ؛ بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وبإفراغه من المحل المشار إليه أعلاه هو ومن يقوم مقامه بإذنه مع تحميله المصاريف وتحديد مدة الإكراه البدني في الحد الأدنى و برفض باقي .

وحيث تقدم ورثة عبد العزيز (ر.) بمقال استئنافي فرعي مؤدى عنه بتاريخ 01/10/2025 يستأنفون بمقتضاه الحكم المذكور أعلاه .

في الشكل :

حيث قدم الاستئنافالأصلي وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

وحيث إن الاستئناف الفرعي باعتباره تابعا للاستئناف الأصلي وجودا وعدما ، فإنه بالتبعية يعتبر مقبولا شكلا

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المدعين ورثة عبد العزيز (ر.) تقدموا بواسطة نائبيهم بتاريخ 13/03/2025 بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أن المدعى عليه اكترى منهم المحل الكائن بعنوانه أعلاه والذي يستغله في إصلاح الدراجات النارية والعادية وذلك بوجيبة كرائية عرفت عدة زيادات إلى أن استقرت في مبلغ 2400 درهما شهريا ، وبتاريخ 13/04/2023 توفي موروثهم وانتقلت إليهم ملكية المنزل المحفظ كما حلوا محله في كراء المحل المدعى فيه للمدعى عليه ومنذ تاريخ الوفاة امتنع المدع عليه عن أداء ما بذمته واستمر في ذلك إلى الآن مما تخلد معه بذمته من أبريل 2023 إلى غاية متم فبراير 2025 مجموع المبلغ التالي 23 2400 x شهرا = 55.200,00 درهما وبتاريخ 11/02/2025 انتقل المفوض عنده قصد تبليغه بإنذار من أجل الأداء والإفراغ إلا أن خادمه المسمى الياس (ف.) رفض التوصل بهذا الإنذار. وأنه قد أمهل لمدة 15 يوما قصد أداء ما بذمته إلا أنه امتنع عن ذلك مما يجعله متماطلا في الأداء. ملتمسين الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتهم واجبات كراء المحل المدعى فيه عن المدة من 01/04/2023 إلى غاية 30/03/2025 بمبلغ 57.600,00 درهما ، وتعويض عن التماطل قدره 5760,00 درهما، فسخ عقد الكراء وتبعا لذلك الحكم بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه بإذنه من المحل الكائن بالمراب المستغل في إصلاح الدراجات النارية والعادية، شمول الحكم بالنفاذ المعجل، تحميله الصائر وتحديد مدة الإكراه في الأقصى. وأرفقوا مقالهم بنسخة من الإنذار محضر تبليغ الإنذار صورة الشهادة الملكية ومحضر معاينة واستجواب

وبناء على المذكرة الجوابية للمدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 20/05/2025 والتي جاء فيها أنه يكتري المحل من عبد العزيز (ر.) بسومة قدرها 1200 درهم وأنه كان يتحصل على السومة الكرائية بمعية ابنه كل شهر ومنذ أبريل 2024 أصبح هذا الأخير يتردد على المحل لأخذ الواجب الشهري دون إخباره بوفاة والده وأنه لم يعلم بخبر الوفاة إلا بعد التخابر مع نائبه وأنه لم يتوصل بما يفيد تحويل الحق في الكراء

لصالح الورثة ملتصقا أساسا رفض الطلب واحتياطيا إجراء جلسة بحث بحضور الأطراف والشهود للتأكد من واقعة الأداء. وأرفق المقال بإشهادات ووصل تحويل.

وبناء على المذكرة التعقيبية للمدعي بواسطة نائبه بجلسة 2025/06/24 والتي تمسكوا فيها بالسومة الكرائية مبلغ 2400 درهم ، وأن ادعاء المدعى عليه بكونه يؤدي الواجبات الكرائية مجرد من أي أساس وأن المدعي ادريس (ر.) ينفي توصله بأي مبلغ عن المدعى عليه بعد وفاة والده ولا وكالة لديه القبض واجبات الكراء وأنه غير موجود بمدينة القنيطرة وأن الأداء لا يكون إلا بوصول كرائي طبقا للقانون. مؤكداين سابقا ملتصقاتهم. وأرفقوا المذكرة بحكم قضائي رقم 439 الصادر بتاريخ 2025/06/10 في ملف قضاء القرب عدد 2025/1707/137، شهادة سكنى للمدعي ادريس (ر.) وإشهادات.

وحيث انه بعد انتهاء الإجراءات صدر بتاريخ 22/07/2025 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف .

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن بكون العلاقة الكرائية كانت مع المدعو عبد العزيز (ر.) بسومة كرائية مبلغها 1200 درهم وأن الكراء كان يتسلمه ابن المكري ولا علم له بوفاة المكري الأصلي ولم يشعر بحوالة حق في الكراء ملتصقا رفض الطلب واحتياطيا إجراء جلسة بحث بحضور طرفي الدعوى وشهوده الحاضرين على واقعة تسلّم الكراء وعزز جوابه بإشهادات ووصل تحويل . وحول خرقتقتضيات المادة 4 من القانون 67/12 والفصل 195 من ق ل ع فإنه سبق له ان اثار مسطرة حوالة الحق لكن المحكمة لم تتعرض لهذا الدفع على الإطلاق وان المستأنف عليهم اعترفوا بكون المحل المؤجر له كان في ملكية والدهم عبد العزيز (ر.) وانه هذا الاخير كان يسلم الكراء بانتظام وان ملكية المحل انتقلت اليهم بعد وفاة والدهم وانه بمقتضى المادة 4 من القانون رقم 67/12 ومعها الفصل 195 ق ل ع يجب اشعار المكثري بانتقال الملكية حسب الكيفيات المشار اليها في الفصول 37-38-39 من ق م موانه لا ينتقل الحق المحال به اتجاه المدين والغير الا بتبليغ الحوالة للمدين بتبليغ رسمي أو بقبوله اياها في محرر ثابت التاريخ و بذلك فان المقتضيات المذكورة تؤسس لموجب الصفة والادعاء بعد وفاة الموروث الدائن وذلك بتبليغ المكثري حوالة الحق ، وأن علمه كون المستأنف عليهم هم خلف عام للمكري له وانه لا وجود ولا دليل على اشعار المكثري بحوالة الحق ولا علم له بوفاة المالك المكري الاصلي وان المحكمة رغم دفع الطاعن بحوالة الحق لم تتعرض لها المحكمة مما يجعل حكمها فاسدا ومنزل منزلة انعدامه بهذا الخصوص، ملتصقا الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وتصديا له الحكم برفض الطلب . وحول عدم صحة الانذار المعتمد في التماطل وفتح العلاقة الكرائيةأسس المستأنف عليهم دعواهم على الانذار الموجه له والذي يفيد مضمونه ان خادم المكثري المسمى الياس (ف.) رفض التوصل به وانه بانتهاء المدة الممنوحة للمكثري يصبح في حالة مطل ومؤدي لفسخ العلاقة الكرائية وأن الواقع ان المكثري لا علم له بالانذار الموجه اليه وليس له اي خادم يدعى الياس (ف.) لان هوية هذا الاخير غير مضمنة بالانذار ولا تربطه بهذا الاسم اية علاقة وليس بخادمه فالعادة ان المفوض القضائي عند ما لا يجد المبلغ اليه شخصيا يترك له استدعاء كاشعار تحت طائلة الرفض والمفوض القضائي لم يسلك هذا الاجراء بل اعتمد أحد الواقفين بالمحل واعتبره خادم المكثري ودون عبارة الرفض وحيث ان الانذار ومحضر التبليغ المعتمد في الحكم يشوبه الغموض وغير مرتكز على اساس قانوني سليم، وبذلك وفي غياب التوصل الحقيقي للمكثري يبقى ما اعتمده المحكمة من تماطل بعد رفض التوصل اعتماد باطل مما يتعين الغاء الحكم المستأنف فيما نفى به وتصديا له رفض الطلب. وحول السومة الكرائية المعتمدة في الحكم عللت المحكمة حكمها فيما يخص السومة الكرائية على حكم قضائي غير معلل غير مرتكز على اساس قانوني وكونه محل طعن بخصوص مضمونه فالكراء و الحقيقي الشهري محدد في مبلغ 1200 درهم لان المحل عبارة عن كراج ارضي مخصص لاصلاح الدراجات العادية وحجمه لا يتعدى تسعة امتار، وأن المستأنف عليهم على علم بالسومة الكرائية الحقيقية لكنهم استغلوا سداجة ونية المكثري وتحصلوا على سند غير حقيقي فهم ادعوا الكراء عن المدة من 01/04/2023 لكن الشهور السابقة ما هي السومة المؤداة فهذه العناصر أخفاها المستأنف عليهم ، وأن الطاعن عزز مكتوباته بإشهادات صادرة عن اشخاص على علم وعلى صلة وتجمعهم المخالطة والمجاورة وكذا بإشهاد عن مؤسسة (ك. ب.) تفيد تحويل الشهور الكرائية ابتداء من ابريل 2024 الى متم شنتبر 2024 بمبلغ اجمالي قدره 7059,00 درهم ، وأن المستأنف عليهم لم ينفون ولم يعارضوا في ذلك لانهم حازوا وتوصلوا بالكراء المذكور والمحكمة كان عليها تفحص الوثائق وإجراء بحث بين طرفي الدعوى للتأكد من واقعة الاداء وبالسومة الكرائية الحقيقية ، وأنه يلتمس بعد الاطلاع على

الاشهادات وشهادة التحويل من مؤسسة (ك. ب.) اجراء اجراء بحث بخصوص الوثائق وذلك بحضور طرفي الدعوى والشهود للتأكد من واقعة الاداء والحيازة والتأكد من السومة الكرائية الحقيقية المحددة في مبلغ 1200 درهم ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا بغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وتصديا له الحكم من جديد أساسا برفض الطلب للعلل المذكورة اعلاه واحتياطيا اجراء بحث بحضور طرفي الدعوى اعتماد على الوثائق المدلى بها رفقة وتحميل المستأنف عليهم الصائر

أرفق المقال بشهادة مؤسسة (ك. ب.) وصور اشهادات واشهاد الياص (ف.) .

وبناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليهم بجلسة 09/10/2025 التي جاء فيها أن الإطار القانوني للدعوى هو القانون رقم : 49 - 16 وليس القانون رقم : 167 المتعلق بالكراء السكني وبالتالي فلا حاجة للتمسك بمقتضيات غير منصوص عليها في القانون رقم 49.16 المتعلق بالأكرية التجارية ، هذا من جهة أما من جهة أخرى فليس هناك أي قانون يلزم ورثة الميت بإشعار المكثري بواقعة الوفاة حتى تستقيم المعاملة معه ، ومن جهة ثالثة فإنهم وبسبب تماطل المستأنف منذ وفاة مورثهم فإنهم قد بلغوا له بتاريخ 11/02/2025 إنذارا من أجل الأداء والإفراغ بصفتهم ورثة وبمقتضاه أشعروه بالوفاة وبالمديونية وطلبوا منه الأداء وأمهله مدة 15 يوما إلا انه لم يقيم بأي إجراء جدي يهدف الى التحرر من الديون الكرائية المتخلدة بذمته مستغلا وفاة المالك السابق وغيابه مما يؤكد علمه اليقيني بوضعية المحل واطلاعه التام على حقوقه والتزاماته ويتعين بالتالي رد هذا الدفع لعدم جديته حول الدفع بعدم صحة الإنذار المعتمد وأن المستأنف يدفع كونه لا يشتغل في محله أي خادم تحت اسم إلیاس (ف.) وبالتالي فإنه لا علم له بأي إنذار وان تضمين المفوض القضائي لاسم هذا الخادم الذي رفض التوصل في محضر التبليغ إنما يشوبه الغموض حسب قوله لكنه فضلا عن أن المستأنف لم يوجه أي طعن جدي لمحضر التبليغ الصادر عن المفوض القضائي محمد (ت.) المؤرخ في 11/02/2025 ، مما يجعله محضرا صحيحا وسليما ومنتجا لكافة آثاره القانونية فإن ما يكذب أقاويل المستأنف وينسف أباطيله هو ما أدلى له هو نفسه بواسطة دفاعه في مذكرته الجوابية المقدمة ابتداء والمؤرخة في 15/05/2025 بحيث أدلى من ضمن وثائقه بإشهاد صادر عن خادمه المسمى إلیاس (ف.) يقول فيه هذا الأخير ما يلي : " أشهد وأصرح بالمعينة بصفتي مستخدم وبدون محاباة أو مجاملة حينما كنت حاضرا أزاول نشاطي اليومي المعتاد بالمحل وشهادتي هاته متعلقة بخصوص الإنذار فعلا حضر العون المبلغ وسألني عن اسمي ولم يطلب بطاقة هويتي وكان ذلك بتاريخ 16/01/2025 " وأن الظاهر من تصريح المستخدم إلیاس (ف.) أنه يتحدث عن المفوض القضائي الذي حضر عند المستأنف يوم 16/01/2025 قصد تنفيذ أمر قضائي بالاستجواب وهو المفوض القضائي عبد العزيز (ب.) ، أما المفوض القضائي محمد (ت.) الذي حضر بتاريخ 11/02/2025 وليس بتاريخ 16/01/2025 قصد تبليغ الإنذار فإنه لا يتحدث عنه لأنه قد رفض فعلا التوصل بالمحل ومن المعلوم أن محضر التبليغ هذا لم ينازع فيه هذا المستخدم إطلاقا في شهادته مما يبقى معه ما يثيره المستأنف هو التهرب من التزاماته كمكثري وبالتالي عدم الوفاء بواجباته تجاه المستأنف عليهم . وحول السومة الكرائية المعتمدة في الحكم فإن المستأنف أقر خلال جلسة بحث أمام السيد قاضي القرب بكون السومة الكرائية هي 2400,00 درهما وليس 1200,00 درهما وانه لا يتوفر على تواصل الأداء وأن المستأنف وللتهرب من آثار الحكم القضائي النهائي المستدل به كحجة رسمية لإثبات السومة الكرائية فقد أدلى بمقال مرفوع أمام ابتدائية القنيطرة من أجل التعرض على حكم السيد قاضي القرب مؤرخ في 25/07/2025 إلا انه امتنع بسوء نية عن الإفصاح عن مال هذا المقال الذي هو الرفض بمقتضى الحكم عند : 16 الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالقنيطرة بتاريخ 07/08/2025 في الملف عدد : 2025/1113/16 وهو على علم بذلك قبل هذا الاستئناف ، مما يجعل حكم قضاء القرب المطعون فيه حكما نهائيا وباتا ولا تعقيب عليه ولا مجال لمعارضته حاليا بتصريحات أو التماس إجراء بحث للخوض في ما تم الحسم فيه قضائيا وأن الوجيبة الكرائية الثابتة ثبوتا قطعيا هي بمقدار : 2400,00 درهما وليس 1200,00 درهما . وحول ادعاء الأداء بين يدي أحد المكثريين وبواسطة وكالة تحويل الأموال فإن المستأنف ، فهو ادعاء قد سبق الدفع به قضائيا أمام السيد قاضي القرب بمناسبة حضوره لجلسة البحث إلا أن المحكمة لم تعتبره وقررت في حكمها رد الدفع ، وأنه فضلا عن ذلك فإن ادريس (ر.) ينفي نفيًا قاطعا أن يكون قد توصل بأي مبلغ من يد المستأنف بعد وفاة والده لعدة أسباب منها عدم توفره على اية وكالة لقبض واجبات الكراء نيابة عن أخواته و امه و عدم توفره على أي إذن خاص بإبرائه من هذه الواجبات من جهة، ومن جهة أخرى لكونه غير موجود بمدينة القنيطرة أصلا وإنما هو مستقر بمدينة ازليل وبعيد كل البعد عن مدينة القنيطرة ولا يغادر مسكنه إلا نادرا ، وأن المستأنف قد أدلى بإشهاد كتابي يتضمن العنوان التالي كشف بتحويل " Relevé de transfert صادر عن وكالة تحويل الأموال (ك. ب.) يشهد محررة بلائحة للعمليات

المالية إلا أن هذا الكشف لا يشهد إطلاقا بتحقق واقعة تسلم الأموال وإنما يشهد بواقعة التحويل فقط بحيث بقيت واقعة الاستلام كواقعة مادية غير ثابتة لحد الآن إذ أن ادريس (ر.) يؤكد أنه لم يسبق له أن توصل بأي تحويل مالي علما أن هذه القائمة لا تتضمن الهوية الكاملة كرقم بطاقته أو جواز سفره ولا تتضمن خانة توقيعه على الاستلام مما يبقى معه ما نسب إليه حاليا من استلام للأموال هو محض افتراء ، الشيء الذي يتعين معه رد هذه المزاعم والتصريح تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا . وفي الاستئناف الفرعي فإن طلبات المستأنفين فرعيا في مقالهم قد حددت في كراء المدة من 01/04/2023 إلى غاية 30/03/2025 وأن المحكمة لم تحكم بأداء واجب شهر ماي 2024 وشهر مارس 2025 وأن المحكمة قد قامت بخصم واجب شهر ماي من سنة 2024 واعتبرته واجبا مؤدى للموكلينبواسطة احدهم وهو ادريس (ر.) وأن تعليق المحكمة غير سليم لأن خصم شهر ماي 2024 قد تم بدون التحقق من واقعة استلامه المادي والفعلي من طرف المرسل إليه وان ما أدلى به المستأنف لإثبات ما يدعيه فهو مجرد وصل بالتحويل وفضلا عن كونه مجرد صورة شمسية غير مقبولة في الإثبات عملا بالفصل : 440 من ق.ل.ع فانه ليس به ما يؤكد الاستلام والتوقيع والاستلام على نحو قانوني مما يبقى معه خصم هذا الشهر قد تم بدون سند وأن عدم الحكم بأداء واجب شهر مارس 2025 هو إغفال يتعين تداركه ، ملتصين في المذكرة الجوابية تأييد الحكم المستأنف مبدئيا وتحميل المستأنف الصائر وفي الاستئناف الفرعي قبوله شكلا وموضوعا تعديل الحكم المستأنف وذلك بالحكم على المستأنف عليه فرعيا بأن يؤدي لفائدة المستأنفين فرعيا واجبات كراء شهر ماي 2024 و شهر مارس 2025 بحسب مبلغ : 2400,00 درهمها شهريا أي 2400 x 2 = 4.800,00 درهمها وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحمينا للمستأنف عليه فرعيا الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى .

أرفقوا مذكرتهم بصورة من الإشهاد صادر عن مستخدم المستأنف المسمى إلياس (ف.) مقدم ابتدائيا و نسخة من أمر استعجالي قضى برفض طلب التعرض على حكم قاضي القرب و نسخة حكم إصلاح خطأ مادي في حكم قاضي القرب .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 23/10/2025 تخلف دفاع المستأنف رغم التوصل ، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 30/10/2025 .

في الاستئناف الفرعي :

حيث إنه بخصوص ما يتمسك به الطاعنون فرعيا بكون المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لم تحكم بأداء واجب شهر ماي 2024 وشهر مارس 2025 وأنها قامت بخصم واجب شهر ماي من سنة 2024 واعتبرته واجبا مؤدى لهم بواسطة احدهم وهو ادريس (ر.) وأن تعليقها غير سليم لأن خصم شهر ماي 2024 قد تم بدون التحقق من واقعة استلامه المادي والفعلي من طرف المرسل إليه ، وأن عدم الحكم بأداء واجب شهر مارس 2025 هو إغفال يتعين تداركه ، فإن الثابت من خلال الصورة من التحويل عبر وكالة (ك.ب.) بأن المستأنف عليه فرعيا المكترتي قام بتحويل مبلغ 2400 درهم و واجب الكراء عن شهر ماي 2024 لفائدة إدريس (ر.) باعتباره أحد ورثة المكترين وأن تمسك المستأنفون فرعيا بواقعة عدم التوصل الفعلي بمبلغ 2400,00 درهم عن واجب كراء شهر ماي 2024 المذكور ليس له أي مبرر قانوني على اعتبار أنه يوجد رهن إشارتهم بوكالة (ك.ب.) ، كما أن الثابت من خلال تعليق الحكم المستأنف أنه قضى بمبلغ 55.200,00 درهم عن المدة من فاتح أبريل 2023 إلى متم مارس 2025 ، وبالتالي فإنه لا مجال للمطالبة بواجب كراء شهر مارس 2025 ، طالما أن مبلغ 55.200,00 درهم المحكوم به يمثل واجب الكراء عن مدة 23 شهرا التي تشمل قطعا واجب كراء شهر مارس 2025 المذكور ، مما يكون معه الدفع المثار غير مؤسس قانونا ويتعين استبعاده والتصريح تبعا لذلك برد الاستئناف الفرعي مع إبقاء الصائر على رافعه .

في الاستئناف الأصلي :

حيث يتمسك الطاعن اصليا بأوجه الاستئناف المبسوطه أعلاه .

وحيث إنه بخصوص الدفع المعلق بكون المحل الذي يكتريه المستأنف أصليا كان في ملكية مورث المستأنف عليهم أصليا وانه بمقتضى المادة 4 من القانون رقم 67/12 ومعها الفصل 195 ق ل ع يجب اشعار المكترتي بانتقال الملكية حسب الكيفيات المشار إليها في الفصول 37-38-39 من ق م ق ، فإن الثابت من خلال وثائق الملف وخاصة الإنذار من أجل الأداء والإفراغ وكذا محضر تبليغه بأنه

موجه من طرف المستأنف عليهم أصليا إلى المستأنف أصليا وبالتالي فإن واقعة حوالة الحق قد تحققت بموجب هذا الإنذار تماشيا مع مقتضيات الفصل 195 من ق.ل.ع الذي لا يشترط شكلا معيناً لتبليغ حوالة الحق وهذا ما أكدته اجتهاد المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) في قراره عدد 1050 الصادر بتاريخ 19/02/1997 في الملف المدني عدد 2458/95 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 53 و 54 ص 206 وما يليها ، مما يكون معه هذا الدفع غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم ويتعين رده .

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بكون الإنذار الموجه للمستأنف أصليا الذي يفيد بأن خادمه الياس (ف.) رفض التوصل به ، وأنه لا علم له بالإنذار الموجه إليه وليس له اي خادم ، فإن الثابت من خلال محضر تبليغ الإنذار المنجز بتاريخ 11/02/2025 من طرف المفوض القضائي محمد (ت.) بأن المسمى إلياس (ف.) بصفته مستخدما لدى المكتري رفض التوصل بالإنذار وأن المفوض القضائي المذكور قام بوصفه وصفا نافيا للجهاالة ، وبالتالي فإن التبليغ جاء منسجما مع مقتضيات الفصلين 38 و 39 من ق.م.م، وأنه في غياب سلوك المستأنف أصليا مسطرة الطعن بالزور الفرعي في محضر التبليغ باعتباره وثيقة رسمية، فإن الدفع المثار يكون غير مؤسس قانونا ويتعين رده .

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بكون السومة الكرائية محددة في مبلغ 1200 درهم بموجب الإشهاد المدلى بها وبكون الواجبات الكرائية كان يتسلمها ابن المكري الأصلي بحضور شهود الذين حضروا على واقعة تسلم الكراء، فإن الثابت من خلال الحكم عدد 439 الصادر عن المحكمة الابتدائية بالقنيطرة بتاريخ 10/06/2025 في ملف قضاء القرب عدد 137/1707/2025 بأن السومة الكرائية محددة في مبلغ 2400,00 درهم وبالتالي فإن طلب إجراء بحث قصد الاستماع إلى الشهود بخصوص السومة الكرائية ليس له أي مبرر قانوني على اعتبار أنه طبقا للفصل 444 من ق.ل.ع فإنه لا تقبل في النزاع بين المتعاقدين شهادة الشهود لإثبات ما يخالف أو يجاوز ما جاء في الحجج ولو كان كان المبلغ والقيمة يقل عن القدر المنصوص عليه في الفصل 443. كما أن تمسك المستأنف أصليا بإجراء بحث لإثبات أداء الواجبات الكرائية بشهادة الشهود ليس له أي مبرر قانوني على اعتبار ان المستأنف عليهم أصليا التمسوا الحكم لهم خلال المرحلة الابتدائية بمبلغ 57.600,00 درهم عن الواجبات الكرائية الذي يفوق مبلغ 10.000,00 درهم، وانه طبقا للفصل 443 من قانون الالتزامات والعقود فإن الاتفاقات وغيرها من الأفعال القانونية التي يكون من شأنها أن تنشئ أو تعدل أو تنهي الالتزامات والحقوق، التي تتجاوز مبلغها او قيمتها 10.000,00 درهم ، لا يجوز إثباتها بشهادة الشهود ، ويلزم أن تحرر بها حجة رسمية أو عرفية ، وهذا ما أكدته محكمة النقض قرارها عدد 345/2 المؤرخ في 01/07/2021 ملف تجاري عدد 687/3/2/2019 الذي جاء فيه " أن المحكمة مصدرة القرار المطلوب نقضه لما ثبت لها أن إجراء بحث الذي التمسه الطالب كان الهدف منه إثبات أداء مبلغ 22.000,00 درهما داخل الأجل المضروب له في الإنذار ، وهو تصرف قانوني يترتب عليه، في حالة ثبوته ، انقضاء الدين ونفي حالة المظل في حقه وليس مجرد واقعة مادية واعتبرت عن صواب أن إثبات ما ذكر بشهادة الشهود غير جائز قانونا استنادا إلى الفصل 443 من قانون الالتزامات والعقود، وهو تعليل سليم مادام أن المبلغ المراد إثبات أدائه يفوق عشرة آلاف درهم ويلزم لإثباته حجة كتابية ، تطبيقا للفصل 444 من نفس القانون " مما يكون معه هذا الدفع غير مؤسس قانونا ويتعين رده .

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بكون المستأنف أصليا كان يؤدي الواجبات الكرائية كما هو ثابت من خلال الإشهاد الصادر عن مؤسسة (ك. ب.) الذي تفيد تحويل الشهور الكرائية ابتداء من ابريل 2024 الى متم شتنبر 2024 بمبلغ إجمالي قدره 7059,00 درهم ، وأن المستأنف عليهم أصليا ولم يعارضوا في ذلك لانهم حازوا وتوصلوا بالكراء المذكور ، فإنه بالرجوع إلى كشف التحويل الصادر عن شركة (ك. ب.) يتبين بأن المستأنف أصليا قام بتحويل مبلغ 7059,00 درهم لفائدة ادرس (ر.) باعتباره احد ورثة المكريين ، مما يتعين معه خصم هذا المبلغ من المبلغ المحكوم به بموجب الحكم المستأنف المحدد في مبلغ 55.200,00 درهم وذلك على الشكل التالي : 55.200,00 درهم - 7059,00 درهم = 48.148,00 درهم ، مما يتعين معه اعتبار الاستئناف الأصلي جزئيا وتعديل الحكم المستأنف بحصر المبلغ المحكوم به في 48.141,00 درهم وتأبيده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي .

وفي الموضوع : .برد الفرعي مع إبقاء الصائر على رافعه واعتبار الأصلي جزئيا وتعديل الحكم المستأنف بحصر المبلغ المحكوم به في 48.141,00 درهم وتأبيده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة.