

Opposabilité de la cession du droit au bail : un jugement postérieur confirmant la qualité de locataire des cédants prime sur une cession non notifiée au bailleur (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65565	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5566
Date de décision 20251104	N° de dossier 2025/8219/3894	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés Substitution de motifs, Quittance de loyer, Qualité de locataire, Opposabilité au bailleur, Notification de la cession, Loi 49-16, Force probante des jugements, Défaut de notification, Cession de droit au bail, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une demande tendant à la délivrance de quittances de loyer au nom du cessionnaire d'un droit au bail, la cour d'appel de commerce examine l'opposabilité de la cession au bailleur. L'appelant invoquait la validité d'un acte de cession pour contraindre le bailleur à le reconnaître comme nouveau preneur.

La cour écarte cette prétention en retenant qu'un jugement postérieur à l'acte de cession, et non frappé d'appel, a définitivement consacré la qualité de preneurs aux héritiers cédants dans leurs rapports avec le bailleur. Elle en déduit que l'acte de cession sous seing privé, non notifié au bailleur avant cette décision judiciaire, ne lui est pas opposable, rendant inopérante toute notification ultérieure.

La cour précise également que le paiement des loyers par le cessionnaire, attesté par des quittances établies au nom du preneur d'origine, ne peut suppléer au défaut de notification régulière et ne suffit pas à prouver le transfert du droit au bail. Le jugement est en conséquence confirmé, par substitution de motifs.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 17/07/2025 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 7101 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/05/2025 في الملف رقم 3103/8207/2025 القاضي في منطوقه: بعدم قبول الطلب مع تحميل رافعه الصائر.

في الشكل :

حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف.

وحيث إن الاستئناف قدم مستوفياً للشروط المتطلبة قانوناً أجلاً و صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن المستأنف تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 06/03/2025، والذي يعرض فيه أن المرحوم اليازيد (ع.) كان يستأجر من المدعى عليهم المحل التجاري الواقع بشارع [العنوان] بالدار البيضاء، المخصص لنشاط الجزارة بمبلغ كراء شهري قدره 1.210,00 درهم شاملاً لجميع الرسوم وقد قام ورثة المكترى المرحوم اليازيد (ع.) وهم السيدة صفية (أ.)، بلقاسم (ع.) الحسين (ع.) وفاضمة (ع.) بالتنازل عن حقوقهم في المحل التجاري للمدعي بموجب عقد تنازل عن واجب في حق تجاري مؤرخ في 20/04/2015. وبعد حصوله على هذه الحقوق، حاول المدعي تسوية الأمر ودياً مع المدعى عليهم لتغيير وصل الكراء وإدراجه باسمه، باعتباره الخلف الخاص للمكترى الأصلي والأداء الفعلي للكراء. كما وجه إليهم إنذاراً عبر مفوض قضائي تم تبليغه بتاريخ 03/02/2025، لكنه لم يحقق النتيجة المرجوة. ويتربط على انتقال حق الكراء من المكترين الأصليين إلى المدعي كخلف خاص استمرار العلاقة الكرائية وإنتاج آثارها القانونية بينه كمكترى جديد والمدعى عليه كمكترى ومن بين الالتزامات الأساسية الملقاة على عاتق المكترى تسليم وصولات الكراء باسم المكترى الجديد مقابل أداء واجب الكراء. وانتهى في مقاله بأن التمس بعد قبول المقال شكلاً، الحكم على المدعى عليهم بتسليم المدعي وصولات الكراء في اسمه والمتعلقة بالمحل التجاري المكري منهم والكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء، وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ الأمر بالنفاذ المعجل تحميل المدعى عليهم الصائر. وعزز المقال ب أصل وصل كراء شهر غشت 2023، صورة طبق الأصل من عقد تفويت حق الكراء، صورة إرث المرحوم (ع.) اليازيد، انذار مع محضر تبليغه، وصورة شهادة الملكية.

وبناء على المذكرة الجوابية، المدلى بها من طرف دفاع المدعى عليها، والتي دفع من خلالها بعدم قبول الدعوى شكلاً، نظراً لما شاب المقال الافتتاحي من خروقات شكلية جسيمة وعلى رأسها غياب البيانات الإلزامية المنصوص عليها فيا لفصل 32 من قانون المسطرة المدنية، لا سيما صفة ومهنة المدعي والمدعى عليهم ما يفقد الدعوى شكلية الجوهرية ويجعلها غير مقبولة شكلاً. وعلى سبيل الاحتياط، وفيما يخص الموضوع، فإن المدعي يلتزم بالحكم على المدعى عليهم بتسليمه وصولات الكراء باسمه بخصوص المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] بالدار البيضاء، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل وتحميلهم الصائر، غير أن هذه المطالبات تفتقر إلى أي أساس قانوني أو واقعي سليم ففيمما يتعلق بالعلاقة المفترضة بين المدعي والطرف المتنازل عن الحق في الكراء، فإن المدعي يستند إلى عقد تنازل عن واجب في حق تجاري صادر عن ورثة اليازيد (ع.)، الذين لا تربطهم أية علاقة قانونية أو كرائية بالمحل المؤجر، كما أن المكترى الأصلي حسب وصل الكراء هو المسمى قيد حياته "اليازيد (أ.)"، بينما يتحدث عقد التنازل عن "ع.) اليازيد، وهو اختلاف جوهري في الهوية ينسف صلة الورثة المدعين بعين النزاع، مما يجعل العقد

المقدم من طرف المدعي صادراً عن أطراف أجنبية لا علاقة لهم بالمكري الأصلي، ويترتب عن ذلك غياب أي علاقة كرائية تربط المدعي بالمدعي عليهم، وانعدام الصفة لدى الأطراف الموقعة على العقد، ما يجعل الدعوى مفتقدة للشرط الأساسي المتعلق بالأهلية والصفة وبالتالي غير قائمة على أساس قانوني. كما أن عقد التنازل عن واجب في حق تجاري الذي يركن إليه المدعي بعد باطلاً وغير منتج لأي أثر قانوني نظراً لمخالفته الصريحة لمقتضيات المادة 25 من القانون رقم 16.49 التي تشترط احترام جملة من الشكليات الشكلية والموضوعية، من بينها تضمين العقد للبيانات المنصوص عليها في المادة 81 من مدونة التجارة كاسم البائع، ثمن البيع، تقييد الامتيازات مصدر الملكية (...). وكذا إخضاعه لإجراءات النشر المنصوص عليها في المواد من 83 إلى 89 من ذات المدونة وهي إجراءات جوهرية لا يتم إنتاج أي أثر قانوني لعقد التفويت في غيابها وبالتالي، فإن العقد المدلى به يعد باطلاً بطلاناً مطلقاً ولا يمكن التمسك به في مواجهة الغير. هذا فضلاً عن أن الآثار القانونية لعقد تفويت الحق في الكراء لا تسري في مواجهة المدعي عليهم، لعدم إشعارهم به طبقاً للفقرة الثانية من المادة 25 من القانون 16.49 والتي تنص بوضوح على أن التفويت لا يمكن أن يحتج به على المكري إلا من تاريخ تبليغه له وفي النازلة لم يتم أي إشعار قانوني للمدعي عليهم بصفتهم المكريين، بل تم تبليغ الإشعار المدعوى تدعى زبيدة تعمل ككاتبة لدى شركة (س.) المسيرة للعقار، التي لا تملك نيابة قانونية عن المكريين في هذا النوع من التبليغ. وبناءً عليه، فإن المدعي لا يملك أي سند قانوني للمطالبة بوصولات الكراء باسمه، ولا يمكنه التذرع بعقد تفويت لم يُشعر به المالكون الأصليون، ما يجعل دعواه مجردة من أي أساس قانوني أو واقعي، ويتعين بالتالي التصريح برفضها موضوعاً وتحمله الصائر. والتمس عدم قبول الطلب شكلاً ورفضها موضوعاً تحمیل رافعها الصائر.

وأرفق المذكرة ب صورة من عقد تنازل عن واجب في حق تجاري.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من قبل دفاع المدعي عليه، والتي رد من خلالها على دفعات المدعي عليهم، موضحاً أن مقاله الافتتاحي جاء مطابقاً لمقتضيات الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية، متضمناً كافة البيانات الشكلية والإلزامية المطلوبة، مما يستوجب رد الدفع المتعلق بخرق هذا الفصل. وبخصوص الدفع بانعدام العلاقة بينه وبين المدعي عليهم والذي تم تأسيسه على كون ورثة اليازيد (ع.) الذين فوتوا للمدعي الحق في الكراء لا تربطهم أية علاقة قانونية بالمحل، أكد المدعي أن المرحوم اليازيد (ع.) هو المكثري الأصلي، وأن الورثة، باعتبارهم خلفاً عاماً، يملكون الأهلية القانونية للتنازل عن الحق في الكراء لفائدته، كما أن نسخة الإرائة المرفقة بالملف تثبت ذلك، مما يجعل الدفع غير ذي أساس وفي ما يخص الدفع ببطلان عقد التنازل عن واجب في حق، تجاري بحجة مخالفته لمقتضيات المادة 25 من القانون 16.49 ولعدم تضمينه البيانات المنصوص عليها في المادة 81 من مدونة التجارة وعدم نشره وفقاً للمواد 83 إلى 89 من نفس المدونة أكد المدعي أن هذا الدفع غير مؤسس قانوناً، لأن العقد موضوع التنازل تم إبرامه بتاريخ 20 أبريل 2015، أي قبل صدور القانون 16.49 في الجريدة الرسمية عدد 6490 بتاريخ 11 غشت 2016، وقبل دخوله حيز التنفيذ بـ 20 أشهر من ذلك التاريخ، كما تنص على ذلك المادة 38 منه، وبالتالي فإن هذا القانون لا يسري بأثر رجعي على العقد محل الدعوى. وأشار كذلك إلى أن مقتضيات المادة 25 المذكورة وضعت لحماية أطراف العقد ودائني الأصل التجاري، وليس لفائدة مالك العقار، مما يجعل الدفع غير منتج. أما فيما يتعلق بالدفع بعدم سريان عقد التفويت في مواجهة المدعي عليهم بسبب عدم إشعارهم به - عملاً بالفقرة الثانية من المادة 25 من القانون 16.49 - فقد رد المدعي بأن هذا الدفع بدوره غير مؤسس أولاً لأن عقد التنازل أبرم قبل دخول القانون حيز التنفيذ، وثانياً لأنه سبق له أن قام، قبل رفع الدعوى، بتبليغ المدعي عليهم بعقد التنازل بتاريخ 3 فبراير 2025، كما هو ثابت من محضر التبليغ المحرر من طرف المفوض القضائي السيد عزيز (ب.) والمرفق بالمقال الافتتاحي وأضاف أن الادعاء بأن التبليغ تم لكتابة شركة (س.) المكلفة فقط بتحصيل واجبات الكراء لا ينال من قانونية التبليغ، طالما أن ذلك وقع في محل الموطن القانوني للمدعي عليهم، وفقاً للفصل 38 من ق.م.م، الذي يجيز التبليغ لأحد الأقارب أو الخدم أو لأي شخص يسكن مع المعني بالأمر. كما أكد المدعي أنه قام بإشعار المدعي عليهم بحوالة الحق، استناداً إلى مقتضيات الفصل 195 من ق.ل.ع، وطلب منهم، باعتباره المكثري الجديد تمكينه من وصل الكراء باسمه، مما يؤكد احترامه للمسطرة القانونية ويستوجب رفض دفع المدعي عليهم. وانتهى في مذكرته بأن التمس رد دفع ومزاعم المدعي عليهم، والحكم وفق المقال الافتتاحي.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفته الطاعنة

للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن بأن ملتزمه الوارد بمقاله الافتتاحي لا يروم اطلاقا الحكم على المستأنف عليهم بتسليمه التواصيل والسندات المبرئة للذمة بعد أداء مقابلها طبقا لما ينص عليه الفصل 251 من ق ل ع ، وانما يهدف في ملتزماته وبكيفية صريحة تسليمه التواصيل الكرائية في اسمه الخاص - بالخط العريض - عوض اسم المكتري الأصلي السابق المرحوم (ع). اليازيد وذلك بعد أن حل محل ورثة هذا الاخير الذين فوتوا له الحق في الكراء وأن الفصل 251 من ق ل ع المستدل به للحكم بعدم قبول الطلب لا محل نهائيا لتطبيقه على نازلة الحال مادام أن هذا المقتضى القانوني إنما يتعلق بحق المدين في طلب استرداد السند المثبت للمدين موقعا عليه بما يفيد براءة الذمة ، كما هو الحال بالنسبة للكميالة التي أدى المدين قيمتها و لم يقم باسترجاعها وأن الحكم الابتدائي حينما كيف طلبات العارض بأنها تتعلق باسترداد أو بتسليم تواصيل كرائية مبرئة للذمة بعد أداء قيمتها والحال أنها تروم تغيير اسم المكتري في وصلا لكراء يكون قد حرف وحوّر طلباته وغير تلقائيا موضوع الطلب وبالتالي تكون المحكمة المصدرة له قد خرقت الفصل 3 من ق م م وأنه يحق للمكتري الجديد بعد تفويت حق الكراء إليه وبعد قيامه بتبليغ حوالة الحق الى المكري مطالبة هذا الأخير بتسليمه التواصيل الكرائية في اسمه عوضا عن المكتري السابق وأنه بالنسبة للشق الثاني من التعليل المنتقد والذي جاء فيه أن العارض "لم يبين بدقة الفترة التي يطالب بتمكينه من تواصيل الكراء بخصوصها وما يفيد أداء وجيبتها أو إذا ما كان الأمر يتعلق بفترة مستقبلية ، مما يجعله غير مستوف للشروط الشكلية الجوهرية للقبول" فإن هذا التعليل الزائد غير ذي أساس مادام أن أعمال العقلاء منزهة عن العيب باعتبار أن التواصيل المطلوب تغيير الاسم بشأنها تتعلق بالتواصيل التي ستسلم للعارض مستقبلا بعد صيرورة الحكم نهائيا قابلا للتنفيذ لذلك يلتزم إلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم بقبول الدعوى شكلا وموضوعا الحكم على المستأنف عليهم بتسليم العارض وصولات الكراء في اسمه والمتعلقة بالمحل التجاري المكري منهم والكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

وارفق المقال بنسخة حكم، صورة حكم سابقا ، صورة قرار استئنافي.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 23/09/2025 جاء فيها ان المقال الاستئنافي الحالي معيب شكلا لخلوه من كافة البيانات الواجب تضمينها بالمقال الاستئنافي طبقا لمقتضيات الفصل 142 من ق.م.م وان اغفال المستأنف ذكر صفة ومهنة العارضين بالرغم مما تكتسيه من اهمية قصوى في التعريف بهم يعتبر اخلاسا شكليا من شأنه ان يجعل المقال الاستئنافي الحالي معيبا شكلا مما يتعين التصريح بعدم قبوله واحتياطيا في الموضوع انه يتضح من الملتزمات المضمنة بالمقال الافتتاحي للدعوى موضوع الحكم الابتدائي المطعون فيه انه يروم الى الحكم لفائدة الطاعن بتسليم الوصولات الكرائية في اسمه بدلا من ورثة المكتري الأصلي اليازيد (ع). غير ان الحق في الحصول على الوصولات الكرائية، ينبثق بالأساس من قيام المكتري بالوفاء بالتزاماته التعاقدية خاصة أداء الوجيبة الكرائية بخصوص كل شهر عملا بما تنص عليه مقتضيات الفصل 251 من ق.ل.ع حيث أنه يتجلى من نص الفصل المذكور أعلاه ان ممارسة دعوى المطالبة في الحصول على وصولات كرائية رهين بضرورة تحديد الفترة المطالب بالوصولات بشأنها مع اثبات ابراء ذمته بشأنها الأمر الذي ينتفي في نازلة الحال لان الدعوى المقدمة من طرف المستأنف إضافة الى كونها جاءت مجردة مما يثبت أدائه الواجبات الكرائية فإنها لمتحدد بدقة الفترة المطالب بالوصولات بشأنها مما يجعل الدعوى مشوبة بالغموض واللبس و يكون ما ذهب اليه الحكم الابتدائي المطعون فيه مصادفا للصواب فيما قضى به ومن جهة ثانية ان الطاعن استند في اسباب استئنافه للحكم الابتدائي على عقد التنازل عن واجب في حق تجاري للمطالبة بتسليمه وصولات الكراء في اسمه رغم كونه صادرا عن أطراف أجنبية لا تربطهم بالعين المؤجرة أية علاقة كرائية وهم السادة ورثة اليازيد (ع). وان المحل التجاري موضوع النزاع الحالي مكتري من طرف السيد اليازيد (أ). وانه بإجراء مقارنة بسيطة بين هوية المكتري الأصلي المسمى (أ). اليازيد وبين هوية مورث منجزي عقد التنازل عن واجب حق تجاري، المسمى (ع). اليازيد سيتضح وجود اختلاف كبير بين هوية المكتري الأصلي المسمى اليازيد (أ). ومورث محرري عقد التنازل المسمى (ع). اليازيد، الامر الذي يكون معه عقد التنازل عن واجب في حق تجاري قد أنجز من طرف اغير لا علاقة لهم بالمكتري الاصلي و لا بالمحل التجاري موضوع عقد التنازل وعليه فانه امام ثبوت صدور

عقد التنازل عن واجب في حق تجاري عن أشخاص لا تربطهم اية علاقة بالمكتري الحقيقي للعين المؤجرة السيد (أ.) اليزيد تكون معه الدعوى الحالية عديمة الأساس القانوني السليم ويكون ما ذهب اليه الحكم الابتدائي المطعون فيه مصادفا للصواب و يتعين التصريح بتأييده ومن جهة اخرى ان عقد تنازل عن واجب في حق تجاري المستند عليه في نزاعه الحالي باطل وغير منتج لأثاره القانونية لكونه جاء مخالفا لمقتضيات المادة 25 من القانون رقم 16-49 ويتضح من مقتضيات الفقرة 5 من هاته المادة ان المشرع نص على ضرورة تضمين عقد تفويت الحق في الكراء لمجموعة من البيانات الضرورية والالزامية المنصوص عليها في المادة 81 من مدونة التجارة بالاضافة الى ان عقد تنازل عن واجب حق تجاري المستند به من طرف المستأنف لم يتم اخضاعه لاجراءات النشر المنصوص عليها في المواد 83 الى 89 من مدونة التجارة مما يشكل خرقا صارخا لمقتضيات قانوننا وجبة التطبيق ويكون ذلك سببا اخر موجبا للتصريح ببطلان عقد التنازل عن واجب في حق تجاري كما ان هذا العقد لا يمكن ان تسري اثاره في مواجهة العارضين طالما انه لم يتم اشعارهم وفق ما هو منصوص عنه قانونا في الفقرة 2 من المادة 25 المشار اليها اعلاه وفيما يخص الاشعار من اجل تغيير وصل الكراء المتمسك به من طرف المستأنف لم يسبق للعارضين ان توصلوا به لكونه بلغ للسيدة زبيدة بصفتها كاتبة شركة (س.) المسيرة للعقار التي ينحصر دورها في قبض الكراء فقط ولا غير وبالتالي لا يمكن لها النيابة عن العارضين في التوصل بالاشعار بتفويت الاصل التجاري موضوع النزاع الحالي لذلك يلتمس العارض التصريح بعدم قبول الاستئناف الحالي شكلا وتحميل رافعه الصائر واحتياطيا في الموضوع تايبيد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميل المستأنف الصائر.

وبناء على مذكرة تعقيب مدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 07/10/2025 جاء فيها حول الرد على الدفع بخرق الفصل 142 من ق م ق م ذلك أن الدفع بعدم تضمين المقال الاستئنافي للبيانات المتعلقة بصفة ومهنة كل مستأنف عليه يبقى دفعا غير ذي أساس مادام أن هوية وصفة المستأنف عليهم معلومة بكيفية نافية للجهالة، ناهيك على أن المستأنف عليهم لم يبينوا وجه الضرر الذي لحقهم من جراء ذلك طبقا للفصل 49 من ق.م.م وحول الرد على الجواب بشأن الدفع لعدم جدية السبب المتعلق بتغيير وتحوير الحكم الابتدائي لموضوع الطلب ذلك أن العارض وكما سبق بيانه في مقاله الاستئنافي يؤكد بأن الدعوى الحالية تروم من أساسها الى الحكم بتغيير اسم المكتري الوارد في التواصيل الكرائية وجعله في إسمه بعد أن آل اليه الحق في الكراء من المكترين الأصليين ورثة المرحوم اليازيد (ع.) ، وبعد أن تم تبليغ المستأنف عليهم بحواله الحق وأن ما تمسك به المستأنف عليهم من ضرورة تحديد الفترة المطالب بالوصولات بشأنها مع اثبات براءة الذمة يبقى مردودا لأن الدعوى لا تهدف من أساسها الحكم بتسليم وصولات الكراء و انما تروم تغيير اسم المكتري في التواصيل الكرائية لتصبح في اسمه عوض المكترين الذين فوتوا له الحق في الكراء وفق ما يقتضيه القانون وحول الرد على الدفع بانتفاء العلاقة الكرائية ذلك أن دفع المستأنف عليهم بكون عقد التنازل عن واجب في حق تجاري الذي على أساسه انتقل الى العارض حق الكراء هو صادر عن أطراف أجنبية و لا تربطهم بالعين المكراة أية علاقة كرائية و أن كراء المحل كان في اسم السيد (أ.) اليزيد و ليس في اسم (ع.) اليازيد وأن التمسك بأن المكتري الحقيقي للمحل هو المرحوم (أ.) اليزيد و ليس (ع.) اليازيد لدليل على ضعف الموقف القانوني للمستأنف عليهم الذين لم يجدوا أي سند قانوني يعضد موقفهم سوى اثاره وجود حرف الألف في اسم المكتري الحقيقي للمحل وأنهم غرغ هشاشة وضعف هذا الدفع فإن المستأنف عليهم لم يثبتوا صحة دفعهم وأن اسم المكتري الأصلي هو المرحوم (ع.) اليازيد و ليس بالملف ما يفيد غير هذا الاسم و أن ورثته من بعده أنجزوا عقد تنازل عن حقهم في الكراء وفق الثابت منعقد التنازل و نسخة اراثته ووصل الكراء المدلى بهم في الملف وحول الدفع ببطلان عقد التنازل عن واجب في حق ذلك أن ما تمسك به المستأنف عليهم في هذا الشق غير مبني على أي أساس من القانون على اعتبار أن المادة 25 من القانون 49.16. المتمسك بها لا تطبق بأثر رجعي على عقد التنازل عن حق تجاري موضوع الدعوى الحالية لكون هذا العقد ثم ابرامه بين أطرافه بتاريخ 2015/4/20 في حين أن القانون 49.16. المحتج به لم يتم نشره بالجريدة الرسمية عدد 6490 إلا بتاريخ 2016/08/11 الصفحة 5857 و لم يدخل حيز التنفيذ طبقا للمادة 38 منه الا بعد ستة أشهر من نشره بالجريدة الرسمية ، و بالتالي فإن عقد التنازل عن حق الكراء موضوع الدعوى قد ابرم لمدة سنة و نصف قبل دخول القانون رقم 49.16 حيز التنفيذ و بالتالي لا يطبق هذا القانون بأثر رجعي على نازلة الحال ومن جهة ثانية أن الدفع المتمسك به في هذا الإطار هو مقرر لفائدة اطراف العقد وكذا لفائدة دائني الأصل التجاري و ليس لفائدة مالك العقار الذي يوجد به المحل التجاري موضوع التنازل وحول الرد على الدفع بعدم سريان آثار تفويت الحق في الكراء في مواجهة المستأنف عليهم فهو بدوره غير مؤسس قانونا لكون العقد موضوع التنازل عن حق الكراء قد أبرم بتاريخ 2015/04/20 أي قبل دخول القانون رقم 49.16 حيز التنفيذ وفق

التفصيل الوارد في الجواب أعلاه و بالتالي فإن مقتضيات الفقرة 2 من المادة 25 المحتج بها لا تسري بأثر رجعي على العقد المذكور و أن العارض و قبل تقديم الدعوى الحالية سبق وأن قام بتبليغ المستأنف عليهم بعقد التنازل عن واجب في حق تجاري وذلك بتاريخ 2025/02/03 وفق الثابت من محضر تبليغ اشعار من اجل تغيير وصل كراء والمحرر من طرف المفوض القضائي السيد عزيز (ب.) والمدلى به سابقا رفقة المقال الافتتاحي وأنه بخصوص تمسك المستأنف عليهم بكون التبليغ بحوالة الحق ثم للسيدة زبيدة بصفتها كاتبة شركة (س.) المسيرة للعقار و بالتالي فهو تبليغ غير قانوني مادام أن الشركة المذكورة مكلفة فقط بقبض الكراء و تسليم التوصيل فإنه وخلاف هذا الدفع فإن تبليغهم بحوالة الحق يقع صحيحا في عنوانهم طبقا للفصل 38 من ق م ق م الذي ينص على أنه يسلم الاستدعاء تسليمًا صحيحًا للشخص نفسه أو في موطنه لأقاربه أو خدمه أو لكل شخص آخر يسكن معه وأن العارض و قبل تقديم الدعوى الحالية قد عمل على إشعار المستأنف عليهم بحوالة الحق طبقا للفصل 195 من ق ل كما طلب منهم أيضا باعتباره مكتريا يحل محل المكترين السابقين الذين فوتوا له الحق الكراء - تسليمه وصل الكراء في اسمه ويتبين بالتالي أن جميع الدفع المثاره من قبل المستأنف عليهم غير مؤسسه قانونا مما ينبغي معه ردها و الحكم وفق المقال الاستئنافي.

وبناء على المذكرة التوضيحية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 21/10/2025 جاء فيها ان خلو المقال الاستئنافي من ذكر هوية وصفة العارضين يعتبر اخلاسا شكليا لا تتوقف اثارته على ضرورة تضرر مصالح الاطراف طبقا لمقتضيات الفصل 49 من ق.م.م المتمسك به من طرف الطاعن مادام ان الامر يتعلق ببيانات وشكليات تكتسي أهمية قصوى في تفي الجهالة عن اطراف النزاع عملا بما تنص عليه مقتضيات الفصل 142 من ق.م.م التي تعتبر قاعدة قانونية امره لا يجوز مخالفتها ولورودها بصيغة الوجوب وعليه فان اغفال المستأنف في مقاله الاستئنافي ذكر صفة ومهنة العارضين يعتبر اخلاسا شكليا واحتياطا في الموضوع أن مطالبة الطاعن في مقاله الافتتاحي للدعوى تقتصر على تغيير الوصولات الكرائية في اسم الطاعن بدل المكتري الاصلي يقتضي بالضرورة الحتمية تنفيذ الالتزامات التعاقدية المترتبة عليها المتمثلة بالاساس في أداء الواجبات الكرائية بخصوص كل شهر الامر الذي ينتفي في نازلة الحال لأنه بالاطلاع على ملف القضية يتبين انه خالي مما يثبت تنفيذ المستأنف للالتزامات التعاقدية الملقاة على عاتقه المتمثلة في أداء الوجبة الكرائية للمحل المدعى فيه كما ان عقد تنازل عن واجب في حق تجاري المستند عليه في النزاع الحالي صادر عن أشخاص أجنبية لا تربطهم اية علاقة بالمحل التجاري موضوع النزاع الحالي لانه بالاطلاع على عقد تنازل عن واجب حق تجاري الملحق بملف القضية سيتبين أنه منجز من طرف السادة ورثة اليازيد (أ.) في حين ان المكترين الاصليين والحقيقيين للعين المؤجرة هم السادة ورثة (ع.) اليزيد الذين حلوا محل مورثهم المكتري الأصلي والحقيقي المسمى قيد حياته (ع.) اليزيد كما يستفاد من نسخة الحكم الابتدائي ومن جهة اخرى أن عقد التنازل المتمسك به وان ابرم قبل دخول القانون 49.16 حيز التنفيذ فانه لا يمكنه ان يضفي شرعية عليه مادام أن تاريخ ابرامه كان خاضعا لمقتضيات ظهير 24/05/1955 بشأن عقود كراء الاملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة او الحرف الذي كان يمنع تولية الكراء المتعلق بالمحلات المستعملة للتجارة من خلال مقتضيات الفصل 22 منه وان عقد التنازل المستند عليه ابرم دون موافقة العارضين بصفتهم المكريين والمالكين للعين المؤجرة موضوع النزاع الحالي خاصة في غياب أي عقد كراء يتيح للمكترين امكانية تولية الكراء مما يجعل العقد المذكور باطلا بطلانا مطلقا وغير منتج لآثاره القانونية لمخالفته مقتضيات الفصل 22 من ظهير 24/05/1955 كما ان العارضين لم يسبق لهم ان توصلوا بأي رسالة او اشعار بحوالة الحق طبقا لمقتضيات الفصل 195 من ق.ل.ع. وانه بالرجوع الى محضر تبليغ الاشعار من اجل تغيير وصل كراء المستند عليه من طرف المستأنف يتضح أنه توصل به من طرف السيدة زبيدة بصفتها كاتبة لدى شركة (س.) التي يقتصر دورها على قبض الكراء لا أكثر ولا أقل ولم يسبق للعارضين ان قاموا بتعيين محل المخابرة معهم لديها او أي شيء من هذا القبيل خاصة في ظل توفر كل واحد من العارضين على موطن حقيقي مستقل عن المقر الاجتماعي لشركة (س.) المكلفة بتسيير العقار التي تتواجد به العين المؤجرة موضوع النزاع وقبض الكراء وان الثابت قانونا ان الاشعار بحوالة الحق لا يمكن ان ينتج اثاره القانونية في مواجهة العارضين الا في حالة تبليغهم بصفة قانونية بالاشعار بحوالة الحق طبقا لمقتضيات الفصل 38 من ق.م.م وعلى هذا الاساس تكون الاسباب المستند عليها في الاستئناف المقدم من طرف الطاعن غير مرتكزة على اساس قانوني سليم لذلك يلتمس العارضون تاييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميل المستأنف الصائر.

وارفقت المذكرة بنسخة حكم.

وبناء على مذكرة رد مدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 28/10/2025 جاء فيها أنه يؤكد كل ما سبق و ان تمسك به خلال مقاله الاستئنافي و كذا مذكرته التعقيبية السابقة و التي أجاب فيها بكيفية قانونية واضحة على جميع الدفوع الغير جدية للمستأنف عليهم فإنه يضيف بمقتضى هذه المذكرة توضيحا بشأن إنكارهم التوصل برسالة حوالة الحق المبلغة اليهم بتاريخ 2025/02/03 و كذا تصريحهم بأنهم لم يسبق أن قاموا بتعيين محل للمخابرة معهم لدى شركة (س.) التي يقتصر دورها في قبض الكراء وتسليم التواصل و دحضا لهذا الزعم فإن المستأنف عليهم أنفسهم أدلوا رفقة مذكرتهم التوضيحية بصورة من الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 2023/11/27 في الملف عدد : 2023/1304/563 و القاضي بالزيادة في السومة الكرائية للمحل موضوع الدعوى و أن الحكم المذكور يتضمن في ديباجته عنوان المستأنف عليهم الذي ارتضوه كمحل للمخابرة معهم و هو بشارع [العنوان] الدار البيضاء و هو نفس العنوان الذي تم فيه تبليغ حوالة الحق وكذلك تبليغ الاستدعاءات المتعلقة بهذه الدعوى ، مما يكون معهما تمسك به المستأنف عليهم في هذا الجانب مفتقر للجدية وللصواب لذلك يلتمس الحكم وفق المقال الاستئنافي.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 28/10/2025 حضر دفاع الطرفين فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 04/11/2025.

محكمة الإستئناف

حيث تمسك المستأنف بكون الحكم الابتدائي غير مصادف للصواب لكون الطلب الأصلي يهدف فقط إلى تسليم الوصولات الكرائية باسم المستأنف تأسيسا على كونه خلفالورثة المكتري الأصلي السابق المرحوم اليازيد (ع.) الذين فوتوا له الحق في الكراء استنادا الى عقد التنازل المؤرخ في 20/04/2015 لكن وحيث انه بالرجوع إلى وثائق الملف، يتبين أن الحكم عدد 4752 وتاريخ 27/11/2023 في الملف رقم 563/1304/2023 الصادر بين الطرف المكري السادة ورثة محمد (ح.) والسادة ورثة المكتري الأصلي "اليازيد (ع.)" بخصوص نفس المحل، أثبت صفة هؤلاء الورثة كمكترين بصفة شخصية ولم يشر إلى وجود أي تنازل لفائدة الغير، وهو حكم صدر بعد التاريخ المحتج به للتنازل، ولم يثبت أنه كان محل طعن، مما يدل على استمرار الورثة في التمسك بالصفة الكرائية لاحقا على الوثيقة المدعى بها وبالتالي فان الحكم اللاحق الذي أثبت صفة الورثة كمكترين هو المرجح قانونا على وثيقة عرفية سابقة لم يثبت تنفيذها ولا تم إشعار الطرف المكري بها قبل صدور ذلك الحكم طبقا لقواعد ترجيح الأدلة سيما ، وان الامر يتعلق بعقد كراء جار عند دخول القانون 16-49- حيز التطبيق وبالتالي تطبق عليه أحكام هذا القانون عملا بما نص عليه في المادة 38 منه.

وحيث تمسك المستأنف بأن عقد التنازل ينقل له الحق في الكراء وأن الطرف المكري ملزم بتسليمه الوصولات الكرائية باسمه لكن وحيث إن عقد التنازل المحتج به والمؤرخ في 20-4-2015 لا ينتج أثره في مواجهة المكري إلا من تاريخ إشعاره به طبقا للمادة 25 من القانون 16-49، والملف خال من أي إشعار لاحق على عقد التنازل وفي نفس الوقت سابق عن صدور الحكم بمراجعة السومة الكرائية المذكور، مما يجعل التمسك بآثاره غير منتج تجاه المكري الذي ظل يعتبر الورثة الطرف المكتري الحقيقي في العلاقة التعاقدية وقام بمقاضاتهم على هذا الأساس أما الإشعار اللاحق المؤرخ في 28/01/2025 والمتوصل به من طرف المسماة زبيدة بصفتها كاتبة لدى شركة (S.) المسيرة للعقار الذي يوجد به المحل موضوع النزاع بتاريخ 03/02/2025 فلا يعتد به، لأنه جاء بعد الحكم الذي أكد استمرار الورثة كمكترين وتمسكهم بحق الكراء وبعد مباشرة دعوى مراجعة السومة الكرائية، وبالتالي لا يغير من المركز القانوني القائم.

وحيث انه بخصوص ما تمسك به المستأنف من كونه هو الذي يؤدي الواجبات الكرائية واستظهر بتوصيل مؤرخ في 31/08/2023 فان الأداء لا ينشئ صفة كرائية قانونية للمؤدي ما لم يكن مرتبطا بإشعار المكري بحوالة الحق. كما أن التوصيل المدلى به محرر باسم "ع.) اليازيد (A.) Lyazid" وليس باسم المستأنف مما يفيد أن الأداء تم لفائدة الورثة باعتبارهم المكترين الثابتين قضائيا، ولا يجدي المستأنف في إثبات انتقال الحق إليه.

وحيث تبعا للعلل الانفة الذكر يبقى الطلب غير مرتكز على أساس، ويتعين تأييد الحكم الابتدائي ولكن بعله أخرى.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأيد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه،