

**Qualité pour défendre - L'action
visant à la modification des
quittances de loyer doit être
dirigée contre le bailleur
propriétaire et non contre le
simple gestionnaire de
l'immeuble, sous peine
d'irrecevabilité (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 59397	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6032
Date de décision 20241205	N° de dossier 2024/8205/4134	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Action en justice, Procédure Civile		Mots clés Quittance de loyer, Qualité pour défendre, Mise en cause d'un tiers, Irrecevabilité, Gestionnaire d'immeuble, Confirmation du jugement, Cession du droit au bail, Bailleur, Bail commercial, Action en justice	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une action visant à faire reconnaître les effets d'une cession de droit au bail, la cour d'appel de commerce se prononce sur la qualité pour défendre de la société gestionnaire de l'immeuble. Le tribunal de commerce avait en effet rejeté la demande au motif qu'elle était dirigée initialement contre la seule société de gérance, et non contre les propriétaires bailleurs.

L'appelant soutenait que la régularisation de la procédure par l'appel en cause ultérieur des propriétaires suffisait à corriger le vice initial, la société gestionnaire étant au demeurant son interlocuteur habituel pour le paiement des loyers. La cour écarte ce moyen en relevant que la société gestionnaire, dont le rôle se limite à des actes d'administration comme l'encaissement des loyers, n'a pas qualité pour défendre à une action portant sur la modification du titulaire du bail, acte de disposition relevant de la seule prérogative des bailleurs.

Elle retient que l'appel en cause des propriétaires ne saurait régulariser une instance initialement et fondamentalement mal dirigée contre une partie dépourvue de qualité passive. Le jugement d'irrecevabilité est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 17/07/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 6784 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 04/06/2024 في الملف عدد 3203/8205/2024 و الذي قضى في الشكل بعدم قبول الدعوى مع تحميل رافعها الصائر.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقالين الاستثنائي و الإصلاحي قدما وفق الشروط المطلوبة قانونا فهما مقبولين شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن السيد حسن (أ.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/03/2024 عرض من خلاله أن المرحوم اليازيد (ع.) كان يكتري قيد حياته من المدعى عليها شركة س. SOGERMA المحل التجاري الكائن بالرقم 346 شارع مصطفى المعاني الدار البيضاء المعد للجزارة بسومة كرائية شهرية قدرها 1.210,00 درهم شاملة لجميع الرسوم¹ رفقته وصل أداء كراء غشت 2023، و أن ورثة المكتري المرحوم اليازيد (ع.) و هم : السيدة صفية (أ.) ، بلقاسم (ع.) ، الحسين (ع.) و فاضمة (ع.) ، فوتوا له حقوقهم في المحل التجاري وفق الثابت من عقد تنازل عن واجب في حق تجاري مؤرخ في 20/4/2015، وأنه حاول حبيا مع المدعى عليها من أجل تغيير وصل الكراء و جعله في اسمه مادام أنه هو الذي حل محل المكتري الأصلي و هو الذي يؤدي الكراء ، كما بعث اليها إنذارا بواسطة مفوض قضائي توصلت به بتاريخ 15/02/2024 بقي بدون جدوى،و أنه بانتقال حق الكراء من المكتريين الأصليين إليه كخلف خاص يجعل العلاقة الكرائية ملزمة ومنتجة لآثارها مع الطرف المدعى عليه كمكتري،و أن ما بين اللتزامات الملقة على كاهل المكري هي تسليم وصولات الكراء الى المكتري في اسمه مقابل أداء واجب الكراء و أنه يتعين بالتالي الحكم على المدعى عليها بتسليمها له وصولات الكراء في اسمه تحت طائلة غرامة تهديدية يومية قدرها 300,00 درهم ، ملتصا بقبول المقال شكلا و جوهرها الحكم على المدعى عليها بتسليم وصولات الكراء المتعلقة بالمحل التجاري الكائن ب 346 شارع مصطفى المعاني الدار البيضاء وذلك في اسمه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300,00 درهم عن كل يوم ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع الأمر بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر ، مرفقا مقاله بوصول كراء ونسخة من عقد تفويت حق الكراء و انذار مع محضر تبليغه و صورة إرثته.

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليها شركة س. بتاريخ 16/04/2024 دفع من خلالها شكلا بانعدام الصفة في النزاع الحالي، إذ ان الدعوى المقدمة من طرف السيد حسن (ع.) معيبة شكلا لانعدام صفته في التقاضي ، لكونه يعتبر طرفا اجنبيا عن عقد تنازل عن واجب في حق تجاري المستند عليه في النزاع الحالي، اذ انه بالاطلاع على عقد تنازل عن واجب في حق تجاري المعتمد عليه في الدعوى الحالية سيتضح أنه إبرم بين السادة ورثة المكتري الأصلي السيد عصاب (أ.) و هم السيدة صفية (أ.) ، السيد بلقاسم (ع.) الحسين (ع.) السيدة فاضمة (ع.) من جهة و السيد حسن (أ.) بصفته المتنازل لفائدته، من جهة أخرى، و الدعوى الحالية قدمت من طرف السيد حسن (ع.) الذي لم يسبق له ان كان طرفا في عقد التنازل المذكور أعلاه، مما تكون صفته في النزاع الحالي منعدمة، وأنه من الثابت

قانونا ، ان الصفة من النظام العام يمكن للمحكمة اثارها من تلقاء نفسها ولو لم يثرها، وعليه فانه امام انعدام صفة المدعي السيد حسن (ع.) في تقديم المقال الافتتاحي للدعوى تكون صفة هذا الأخير منعدمة وتكون الدعوى مختلة شكلا مما يتعين معه التصريح بعدم قبولها شكلا وتحميل رافعها الصائر، وان المدعي ارتأى ان يتقدم بدعواه الحالية في مواجهة شركة س. التي ليست الا مسيرة للعقار الذي تتواجد به العين المؤجرة، التي يكتريها المسمى قيد حياته اليازيد (ع.) وتتولى قبض الكراء من المكترين دون ان تتعدى مهامها في التسيير اية امور اخرى بما فيها تغيير وصولات الكراء من المكترى الاصلي الى الغير، وان تغيير الوصولات من مكترى الى اخر يرجع الاختصاص فيه الى مالكي العقار بصفتهم المؤهلين قانونا بذلك دون قيد او شرط لان اغفال تقديم الدعوى في مواجهة المالكين الحقيقيين للعقار الذي تتواجد به العين المؤجرة فالنزاع الحالي يجعل الدعوى الحالية معيبة شكلا وبالتالي فان اقتصار المدعي على تقديم دعواه في مواجهة شركة س. التي لا تعتبر مالكا للعقار الذي فيه العين المؤجرة موضوع النزاع الحالي دون المالكين الحقيقيين للعقار المدعى فيه يجعل الدعوى مقدمة في مواجهة من لا صفة لها، مما يعتبر ذلك سببا آخر موجبا للتصريح بعدم قبول الدعوى شكلا ، وبخصوص الدفع بخلو المقال الافتتاحي للدعوى من البيانات المنصوص عليها في الفصل 32 من ق.م.م فان الدعوى المقدمة من طرف السيد حسن (ع.) اضافة الى كونها قدمت من طرف غير ذي صفة فانها جاءت مخالفة لمقتضيات الفصل 32 من ق.م.م، ذلك انه بالرجوع الى المقال الافتتاحي للدعوى، سيتبين للمحكمة على انه جاء خاليا من ذكر البيانات الإلزامية خاصة نوعها باعتبارها شركة تجارية، مما يعتبر مخالفة لمقتضيات الفصل 32 من ق.م.م، الذي جاء بصيغة الوجوب من خلال التنصيص على ما يلي: "يجب ان يتضمن المقال أو المحضر الأسماء العائلية والشخصية وصفة أو مهنة وموطن أو محل إقامة المدعى عليه والمدعي وكذا عند الاقتضاء أسماء وصفة وموطن وكيل المدعي، وإذا كان أحد الأطراف شركة وجب أن يتضمن المقال أو المحضر اسمها ونوعها ومركزها، وعليه فان اغفال المدعي تضمين نوعها بصفتها شركة بالمقال الافتتاحي للدعوى، رغم ما يكتسبه ذلك من أهمية على صحة نظامية الدعوى المقدمة من طرفه فان ذلك يشكل اخلالا شكليا يجعل المقال الافتتاحي للدعوى معيبا شكلا ومخالفا لمقتضيات الفصل 32 من ق.م.م المشار اليه اعلاه مما يستوجب معه التصريح بعدم قبول الدعوى الحالية شكلا، وتحميل رافعها الصائر، و احتياطيا في الموضوع فان مقال الدعوى يروم الى الحكم على شركة س. بتسليمه وصولات الكراء المتعلقة بالمحل التجاري الكائن ب 346 شارع مصطفى المعاني الدار البيضاء وذلك في اسمه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300,00 درهم عن كل يوم ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ، الامر بالنفاذ المعجل تحميل المدعى عليه الصائر، وان ما يطالب به المدعي لا تستند على أي أساس قانوني سليم، لان المدعي السيد حسن (ع.) ، لانه لم يسبق له ان كان طرفا في عقد تنازل عن واجب حق تجاري، الذي استند عليه في دعواه الحالية لانه بالاطلاع على عقد التنازل المذكور اعلاه يتضح انه ابرم بين السادة ورثة المكترى الأصلي السيد عصاب (ا.) وهم السيدة صفية (أ.)، السيد بلقاس (ع.) الحسين (ع.) السيدة فاضمة (ع.) من جهة و السيد حسن (أ.) بصفته المتنازل لفائدته من بهما أخرى، وبالتالي فان مضمون عقد التنازل لا يمكن ان ينصرف الى المدعي السيد حسن (ع.) عملا بمبدأ نسبية العقود المنصوص عليه في الفصل 228 من ق.ل.ع الذي ينص على ما يلي:الالتزامات لا تلزم الا من كان طرفا في العقد، فهي لا تضر الغير ولا تنفعهم الا في الحالات المذكورة في القانون"، و انه يستشف من مضمون الفصل المذكور ان العقود تكون ملزمة لأطرافها فقط ، ولا تمتد الى الاغيار الذين لم يسبق لهم ان كانوا أطرافا فيها الأمر الذي ينطبق على نازلة الحال، لان المدعي السيد عصاب (ح.)، لم يسبق له ان كان طرفا في عقد تنازل عن واجب في حق تجاري، مما يطرح أكثر من علامة استفهام حول مدى جدية المدعي في دعواه الحالية وعليه فانه بالنظر الى كون المدعي السيد حسن (ع.) شخصا اجنبيا عن عقد تنازل عن واجب في حق تجاري، المستند عليه في الدعوى الحالية، يكون غير محقا في التمسك ببوده، عملا بنص الفصل 228 من ق.ل.ع، المشار اليه اعلاه، مما تكون معه الدعوى الحالية ، غير مستندة على أي أساس قانوني سليم، ويتعين التصريح برفضها موضوعا، ناهيك عن كون عقد التنازل عن واجب في حق تجاري الذي ارتكز عليه المدعي في دعواه الحالية يعتبر عقدا باطلا وغير منتج لاثاره القانونية لمخالفته لمقتضيات المادة 25 من القانون رقم 16.49 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، التي تنص على ما يلي: " يحق للمكترى تفويت حق الكراء مع بقية عناصر الأصل التجاري او مستقلا عنها دون ضرورة الحصول على موافقة المكري، وبالرغم من كل شرط مخالف يتعين على كل من المفوت والمفوت له اشعار المكري بهذا التفويت تحت طائلة عدم سريان اثاره عليه. لا يمكن مواجهة المكري بهذا التفويت الا اعتبارا من تاريخ تبليغه اليه ويبقى المكترى الأصلي مسؤولا اتجاه المكري بخصوص الالتزامات السابقة، لا يحول هذا التفويت دون ممارسة المكري لحقه في المطالبة بالإفراغ في حالة تحقق شروط مقتضيات المادة الثامنة من هذا القانون، كما لا يحول دون مواصلة الدعاوى المثارة، طبقا لهذا

القانون والتي كانت جارية قبل تاريخ التفويت. يتم التفويت بعقد رسمي أو عرفي ثابت التاريخ يتضمن البيانات الواردة في المادة 81 من القانون 95.15 المتعلق بمدونة التجارة، ويودع ثمن البيع لدى جهة مؤهلة قانونا للاحتفاظ بالودائع، ويجب ان يخضع العقد للإجراءات المنصوص عليها في المواد 83 الى 89 من نفس القانون... "وانه يتبين من مقتضيات الفقرة 5 من المادة 25 من القانون رقم 16.49 المشار اليه أعلاه أن المشرع نص على ضرورة تضمين عقد تفويت الحق في الكراء مجموعة من البيانات الضرورية والإلزامية المنصوص عليها في المادة 81 من التجارية التي تنص بصريح العبارة على ما يلي: "يتم بيع الأصل التجاري أو تفويته وكذا تقديمه حصة في شركة أو تخصيصه بالقسمة أو بالمزاد بعقد رسمي أو عرفي، يودع ثمن البيع لدى جهة مؤهلة قانونا للاحتفاظ بالودائع" وانه يستشف من مضمون هذا الفصل ، ان العقود تكون ملزمة لأطرافها فقط ولا تمتد الى الاغيار الذين لم يسبق لهم ان كانوا أطرافا فيها، الأمر الذي ينطبق على نازلة الحال، لان المدعي السيد عصاب (ح.)، لم يسبق له ان كان طرفا في عقد تنازل عن واجب في حق تجاري مما يطرح أكثر من علامة استفهام حول مدى جدية المدعي في دعواه الحالية وعليه فانه بالنظر الى كون المدعي السيد حسن (ع.) شخصا اجنبيا عن عقد تنازل عن واجب في حق تجاري المستند عليه في الدعوى الحالية، يكون غير محقا في التمسك ببند عملا بنص الفصل 228 من ق.ل. ع المشار اليه اعلاه، مما تكون معه الدعوى الحالية غير مستندة على أي أساس قانوني سليم و يتعين التصريح برفضها موضوعا، ناهيك عن كون عقد التنازل عن واجب في حق تجاري الذي ارتكز عليه المدعي في دعواه الحالية يعتبر عقدا باطلا وغير منتج لآثاره القانونية لمخالفته لمقتضيات المادة 25 من القانون رقم 16.49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تنص على ما يلي: يحق للمكثري تفويت حق الكراء مع بقية عناصر الأصل التجاري او مستقلا عنها دون ضرورة الحصول على موافقة المكري، وبالرغم من كل شرط مخالف، يتعين على كل من المفوت والمفوت له اشعار المكري بهذا التفويت تحت طائلة عدم سريان اثاره عليه، لا يمكن مواجهة المكري بهذا التفويت الا اعتبارا من تاريخ تبليغه اليه، ويبقى المكثري الأصلي مسؤولا اتجاه المكري بخصوص الالتزامات السابقة، لا يحول هذا التفويت دون ممارسة المكري لحقه في المطالبة بالإفراغ في حالة تحقق شروط مقتضيات المادة الثامنة من هذا القانون، كما لا يحول دون مواصلة الدعاوى المثارة، طبقا لهذا القانون، والتي كانت جارية قبل تاريخ التفويت يتم التفويت بعقد رسمي أو عرفي ثابت التاريخ يتضمن البيانات الواردة في المادة 81 من القانون 95.15 المتعلق بمدونة التجارة، ويودع ثمن البيع لدى جهة مؤهلة قانونا للاحتفاظ بالودائع ويجب ان يخضع العقد للإجراءات المنصوص عليها في المواد 83 الى 89 من نفس القانون... "وانه يتبين من مقتضيات الفقرة 5 من المادة 25 من القانون رقم 16.49 المشار اليه أعلاه، أن المشرع نص على ضرورة تضمين عقد تفويت الحق في الكراء مجموعة من البيانات الضرورية والإلزامية المنصوص عليها في المادة 81 من مدونة التجارية، التي تنص بصريح العبارة على ما يلي: "يتم بيع الأصل التجاري أو تفويته وكذا تقديمه حصة في شركة أو تخصيصه بالقسمة أو بالمزاد، بعقد رسمي أو عرفي، يودع ثمن البيع لدى جهة مؤهلة قانونا للاحتفاظ بالودائع.ص العقد على: 1- اسم البائع وتاريخ عقد التفويت ونوعيته وثمانه مع تمييز ثمن العناصر المعنوية والبضائع والمعدات 2 حالة تقييد الامتيازات والرهون المقامة على الأصل 3 وعند الاقتضاء الكراء وتاريخه ومدته ومبلغ الكراء الحالي واسم وعنوان المكري 4 - مصدر ملكية الأصل التجاري" وانه بالاطلاع على عقد تنازل عن واجب في حق تجاري المتمسك به من طرف المدعي يتبين للمحكمة على انه جاء خاليا من كل البيانات الإلزامية المحددة على سبيل الحصر، المنصوص عليها بنص المادة 81 المشار اليها أعلاه، مما يجعل عقد التنازل المتمسك به باطلا، وغير منتج لآثاره القانونية ولا يمكن مواجهة مالكي العقار بمضمونه وانه بالاطلاع على عقد تنازل عن واجب في حق تجاري المتمسك به من طرف المدعي يتبين على انه جاء خاليا من كل البيانات الإلزامية المحددة على سبيل الحصر المنصوص عليها بنص المادة 81 المشار اليها أعلاه، مما يجعل عقد التنازل المتمسك به باطلا وغير منتج لآثاره القانونية، ولا يمكن مواجهته او مالكي العقار بمضمونه، إضافة الى ذلك فان عقد تنازل عن واجب في حق تجاري المتمسك به من طرف المدعي لم يتم اخضاعه لكل الإجراءات المسطرية المنصوص عليها في المواد من 83 الى 89 من مدونة التجارة، مما يعتبر خرقا صارخا لمقتضيات قانونية، واجبة التطبيق مما يفرغ عقد التنازل المتمسك به من مضمونه ويجعله والعدم سواء وبالتالي يكون عقدا باطلا بطلانا مطلقا وعليه فانه امام ثبوت عدم احترام عقد تنازل عن واجب في حق تجاري المتمسك به من طرف المدعي لكل البيانات الشكلية، المحددة بنص المادة 25 من القانون رقم 16.49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وكذا لمقتضيات المواد من 81 الى 89 من مدونة التجارة يكون معه عقد تنازل عن واجب في حق تجاري المتمسك به من طرف المدعي باطلا بطلانا مطلقا وغير منتج لكافة اثاره القانونية ، مما تكون معه الدعوى الحالية غير مستندة على أي أساس قانوني سليم ويتعين

التصريح برفضها موضوعا، اضافة الى ذلك فإن عقد تنازل عن واجب في حق تجاري المتمسك به من طرف المدعي لا يمكن ان تسري اثاره في مواجهتها مادام لم يتم اشعارها وفق ما يقتضيه القانون بالفقرة 2 المادة 25 من القانون رقم 16.49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تنص على ما يلي: "يتعين على كل من المفوت والمفوت له اشعار المكري بهذا التفويت تحت طائلة عدم سريان اثاره عليه... وانه يتضح من مضمون الفقرة 2 من المادة 25 من القانون المشار اليه اعلاه ان المشرع ألزم المفوت له ، وكذا المفوت اليه بضرورة اشعار المالكين بتفوت الحق في الكراء، حتى يتسنى لها الحق في ممارسة حق الأفضلية المخول لها قانونا الامر الذي ينتفي في نازلة الحال لعدم اشعار المالكين بتفويت الحق في الكراء مما يشكل مخالفة صريحة للفقرة 2 من المادة 25 من القانون المشار اليه أعلاه، وبالتالي فلا يمكن الاحتجاج في مواجهة بعقد تنازل عن واجب في حق تجاري المتمسك به من طرف المدعي وتكون الدعوى الحالية غير مستندة على أي أساس قانوني سليم ، مما يستوجب التصريح برفضها موضوعا وعلى هذا الأساس تكون الدفوع المثارة من طرف وجيهة ومرتكزة على أساس قانوني سليم وتكون الدعوى المقدمة من طرف المدعي غير مستندة على أي أساس قانوني سليم، مما يتعين التصريح برفضها موضوعا وتحميل رافعها الصائر، ملتصقا شكلا بالتصريح بعدم قبول الدعوى الحالية وتحميل رافعها الصائر واحتياطيا في الموضوعا برفض الدعوى و تحميل رافعها الصائر .مرفقة مقالها بنسخة من عقد تنازل عن واجب في حق تجاري و نسخة من شهادة الملكية.

و بناءا على المقال إصلاحي مع ادخال الغير في الدعوى مقرونين بالجواب لثائب المدعي بتاريخ 23/04/2024 المدخل من خلاله في الدعوى السادة : ياسمين ليلي (ح.) ، بن عمر (ح.) ، زهور (ح.)، عبد الحميد (ح.) ، عبد الرحيم (ح.) ، زوليخة (ح.)، حفيظة (ع.) ، يمينة (غ.) ، ربيعة (غ.) ، محمد (غ.) ، نور الدين (ص.) ، رحمة (ص.) ، محمد (ق.) ، نعيمة (ق.) ، اممر (ز.)، بن احمد خير الدين (ز.) ، جمال (ز.) ، الهواري (ب.) نفيسة (ز.) ، سميرة (ز.)، فضيلة (ز.)، فاطيمة (ز.)، القاطنين ب 20 شارع باريس الدار البيضاء فيما يخص الدفع بانعدام الصفة، أثار المدعى عليها كون السيد حسن (ع.) لا صفة له في الدعوى الحالية لكون عقد التنازل عن واجب في حق الكراء يجمع بين المالكين و بين السيد حسن (ا.)، وأنه وإن كان هذا الدفع غير ذي أساس لكون اسمه في مقال الدعوى انما لحقه خطأ مادي بسيط يتجلى في اغفال حرف الألف في أول الاسم فإن وتقاديا لكل نقاش يتولى اصلاح مقاله و ذلك بالقول بأن اسمه العائلي الصحيح هو حسن (ا.) و ليس حسن (ع.) و يتعين بالتالي الإشهاد له على ذلك، و بخصوص كون المدعى عليها ليست سوى مسيرة للعقار دفعت هذه الأخير بعدم ادخال في الدعوى المالكين الحقيقيين للعقار مضيعة ان دورها ينحصر في تسيير العقار الذي يتواجد به من قبيل قبض الكراء و تسليم التواصل و أدلت بشهادة ملكية العقار وإن كان غير ملزم بإدخال المالكين الحقيقيين للعقار مادام أن المسيرة الفعلية للعقار هي المدعى عليها و هي التي تسلم المكترين التواصل و تتسلم الكراء وبالتالي فهي وكيلة عن المالكين في جميع أمور العقار موضوع الكراء ، و أنه ورغبة في تجاوز أي نقاش غير مجدي يلتمس ادخال المالكين الفعليين للعمارة في الدعوى و هم الواردة أسماءهم في صدر هذا المقال مع اعتبار الحكم الذي سيصدر في الدعوى نافذا في مواجهتهم أيضا، اما بخصوص الدفع بخلو المقال الافتتاحي من ذكر نوع الشركة، فقد دفعت المدعى عليها بعدم تضمين المقال الافتتاحي لنوعها كشركة تجارية معتبرة ذلك موجبا للحكم بعدم القبول لكن هذا الدفع غير ذي أساس مادام أن المقال الافتتاحي يتضمن الاسم و مقر المدعى عليها الاجتماعي مما ينفي عنها الجهالة ، أما ما تعلق بنوعها و غير ذلك من البيانات الغير الإلزامية فهي غير مؤثرة خاصة و أن المدعى عليها لم يلحقها أي ضرر من عدم ذكر نوعها مما ينبغي معه رد هذا الدفع، أما بخصوص الدفع بكون ليس طرفا في عقد تفويت واجب في حق تجاري فإن هذا الدفع لا أساس له مادام أنه قد أصلح مقال دعواه ، وبخصوص الدفع ببطلان عقد التنازل عن حق تجاري فقد تمسكت المدعى عليها بكون المادة 25 من القانون رقم 16.49 المتعلقة بكراء العقارات المخصصة للاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي تنص على تضمين عقد تفويت حق الكراء مجموعة من البيانات الإلزامية المنصوص عليها في المادة 81 من مدونة التجارة ، مضيعة أن عقد تنازل عن واجب الكراء في حق تجاري موضوع الدعوى جاء خاليا من تلك البيانات مما يجعله حسب زعمها باطلا و غير منتج للآثار القانونية، لكن فان ما تمسكت به المدعى عليها في هذا الشق غير مبني على أي أساس من القانون لكون المادة 25 من القانون رقم 16.49 المتمسك بها لا تطبق بأثر رجعي على عقد التنازل عن حق تجاري موضوع الدعوى الحالية لكون هذا العقد تم ابرامه بين أطرافه بتاريخ 20/4/2015 في حين أن القانون رقم 16.49 المحتج به لم يتم نشره بالجريدة الرسمية عدد 6490 إلا بتاريخ 11/8/2016 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 أبرم لمدة سنة و نصف قبل دخول القانون رقم 16.49 حيز التنفيذ و بالتالي لا يطبق هذا القانون بأثر رجعي على نازلة الحال، ومن جهة أخرى فان الدفع المتمسك به في هذا الإطار هو مقرر لفائدة اطراف العقد و كذا لفائدة دائني الأصل التجاري و ليس لفائدة مالك العقار الذي يوجد به المحل التجاري موضوع التنازل، أما بخصوص الدفع بعدم تبليغ التفويت للمدعى عليها فقد أثارته هذه الأخيرة أن عقد التفويت لا يسري في مواجهتها كونها لم يتم اشعارها به وفق ما يقتضيه الفصل 25 من القانون رقم 16.49 المتعلق ببراء المحلات التجارية و ذلك حتى يتأتى لها ممارسة حق الأفضلية المخول لها قانونا لكن هذا الدفع بدوره غير مؤسس قانونا، لكون العقد موضوع التنازل عن حق الكراء قد أبرم بتاريخ 20/4/2020 أي قبل دخول القانون رقم 16.49 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 أنه وقبل تقديم الدعوى الحالية سبق وأن قام بتبليغ المدعى عليها بعقد التنازل عن واجب في حق تجاري و ذلك بتاريخ 15/2/2024 وفق الثابت من محضر التبليغ المحرر من طرف المفوض القضائي السيد عبد العزيز (م.) المدلى به سابقا رفقة المقال الافتتاحي الذي أجابت عليه المدعى عليها بواسطة دفاعها بتاريخ 15/3/2024 عن الاشعار المذكور مبدية موافقتها على تحويل الوصل في اسمه شريطة رفع السومة الكرائية من 1.210,00 درهم الى 2000.00 درهم و تسوية الوضعية الضريبية للمحل ..¹¹¹ و أنه يتبين بالتالي أن جميع الدفع المثارة من قبل المدعى عليها غير مبنية على أساس من القانون مما ينبغي معه ردها و الحكم وفق المقال الافتتاحي و الإصلاحي ، ملتصقا بالاشهاد له بإصلاح المقال الافتتاحي و اعتبار الدعوى الحالية مرفوعة من قبل السيد حسن (أ.) مع ما يترتب عن ذلك قانونا مع إدخال الغير في الدعوى و اعتبار الحكم الذي سيصدر ساريا و نافذا في مواجهتهم أيضا الى جانب المدعى عليها الأصلية و الحكم برد جميع دفع المدعى عليها و الحكم وفق المقال الافتتاحي و الإصلاحي ، مرفقا مقاله بنسخة من الجواب .

و بناء على المذكرة التوضيحية لنائب المدعى عليها بتاريخ 21/05/2024 عرض من خلالها شكلا أن المقال الإصلاحي، المقدم من طرف المدعي السيد حسن (ع.) جاء مختلا من الناحية الشكلية لخلوه من كافة البيانات الإلزامية المنصوص عليها في الفصل 32 من ق.م.م ذلك انه من الثابت قانونا ان المقال الإصلاحي يعتبر طلبا عارضا لا يمكن تقديمه ، الا بمقتضى مقال يتضمن كافة البيانات والشكليات المنصوص عليها في الفصل 32 من ق.م.م. غير ان الامر ينتفي في نازلة الحال، لكون المدعي أغفل تضمين مقاله الإصلاحي الشكليات المنصوص عليها في الفصل 32 من ق.م.م، مكتفيا فقط بالمطالبة بالإشهاد على مقاله الإصلاحي من خلال ملتصقاته النهائية فقط ، وعليه فان عدم تقيد المدعي بالبيانات الإلزامية المنصوص عليها قانونا في مقاله الإصلاحي يكون هذا الاخير معيبا شكلا مما يستوجب معه التصريح بعدم قبوله و تحميل رافعه الصائر، وفي الموضوع فان المقال الإصلاحي المقدم من طرف المدعي لا يمكنه ان يمنح للمدعي الصفة في اقامة الدعوى الحالية لخلو ملف القضية من اية وثيقة تثبت ان اسمه العائلي هو (أ.) وليس (ع.) الوارد بالمقال الافتتاحي للدعوى حتى تتأكد المحكمة من تطابق هويته مع المستفيد من عقد تنازل عن واجب حق تجاري، موضوع النزاع الحالي، وان المدعي يحاول استغلال تشابه الأسماء بينه و بين المستفيد من عقد تنازل عن واجب في حق تجاري السيد حسن (أ.) وذلك للاستحواد على الأصل التجاري المكون بالمحل التجاري موضوع النزاع الحالي في غياب المالكين الأصليين ،علما ان المدعي السيد حسن (ع.) سبق ان قام بتوجيه اشعار بتغيير وصل كراء مما يطرح أكثر من علامة استفهام حول مدى جدية ما يتمسك به من ادعاء ان خطأ مطبعيا تسرب الى اسمه العائلي من عدمه، وعليه فانه امام خلو ملف النازلة من اية وثيقة تثبت تطابق الهوية بين المدعي السيد حسن (ع.) وبين المستفيد من عقد تنازل عن واجب في حق تجاري السيد حسن (أ.) يكون المقال الإصلاحي غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم، ويتعين التصريح برفضه موضوعا و تحميل رافعه الصائر ، و حول طلب ادخال الغير في الدعوى أن المدعي السيد حسن (ع.) تقدم بمقال من اجل ادخال الغير في الدعوى التمس من خلاله ادخال المالكين الفعليين للعمارة التي تتواجد بها العين المؤجرة موضوع النزاع الحالي، و ان مقال ادخال الغير في الدعوى ، إضافة الى كونه مختل شكلا فانه لا يرتكز على أي أساس قانوني سليم موضوعا، إذ فيما يخص الشكل فان مقال ادخال الغير في الدعوى الذي تقدم به المدعي السيد حسن (ع.) معيب شكلا لخلوه من كل البيانات الإلزامية المنصوص عليها في الفصل 32 من ق.م.م، و انه بالاطلاع على مقال ادخال الغير في الدعوى المشار اليه اعلاه يتضح خلوه من كل البيانات الإلزامية المحددة بنص الفصل 32 من ق.م.م خاصة ما تعلق بصفة ومهنة المدخلين في الدعوى مما يشكل اخلافا شكليا ومخالفة صريحة لنص الفصل المذكور اعلاه خاصة ، وعليه فان عدم تضمين مقال ادخال الغير في الدعوى المقدم من طرف المدعي للبيانات الشكلية الإلزامية هوية المدخلين في الدعوى ومهنتهم يجعل مقال ادخال الغير في الدعوى مخالفا لنص الفصل 32 من

ق.م.م مما يستوجب معه التصريح بعدم قبوله شكلا وتحميل رافعه الصائر اما بخصوص الموضوع فان مقال ادخال الغير في الدعوى المقدم من طرف المدعى غير مستند على أي أساس قانوني سليم لكونه تضمن أطرافا اجنبيا لا علاقة لها بالمحل التجاري موضوع النزاع الحالي ذلك انه باجراء مقارنة بسيطة بين الأطراف المطلوب إدخالها في الدعوى الحالية وبين المالكين للعين المؤجرة المضمنة أسماؤهم بشهادة الملكية الملفى بها بملف النازلة يتضح ان السادة زوليخة (ح.) حفيظة (ع.) والهواري (ب.) المطلوب ادخالهم في الدعوى يعتبرون أطرافا اجنبية عن العين المؤجرة، موضوع النزاع الحال، وأنه امام انعدام صفة المدخلين في الدعوى كمالكين للعين المؤجرة، موضوع النزاع الحالي يكون معه مقال ادخال الغير في الدعوى المقدم من طرف المدعي عديم الأساس القانوني مما يتعين التصريح برفضه موضوعا وتحميل رافعه الصائر ، اما بخصوص الجواب من حيث ما اثير بشأن الدفع بانعدام صفة المدعي في الدعوى الحالية فان ما اثاره المدعى ردا مفاده ان اسمه في مقال الدعوى لحقه خطأ ماديا بسيطا يتجلى في اغفاله حرف الألف في اول الاسم، مدعيه انه قام بإصلاح مقاله، وذلك بالقول بان اسمه العائلي الصحيح هو حسن (أ.) وليس حسن (ع.)، الذي لا يستند على أي أساس قانوني سليم لان المقال الإصلاحي الذي تقدم به لا يمكنه باي حال من الأحوال ان يقوم الاخلاطات الشكلية التي شابت المقال الاصيلي للدعوى، ولا يمكنه ان يضيف على المدعي الصفة للتقاضي في ظل عجزه عن اثبات كون اسمه العائلي هو حسن (أ.) و ليس حسن (ع.) المضمن بالمقال الافتتاحي للدعوى خاصة انه سبق لها ان توصلت من المدعي السيد حسن (ع.) بإشعار بتغيير وصل كراء، الأمر الذي من شأنه ان يطرح أكثر من علامة استفهام حول مدى ثبوت صفة المدعي السيد حسن (ع.) من الاستفادة من عقد تنازل عن واجب في حق تجاري المحرر لفائدة السيد حسن (أ.)، وان الحقيقة الثابتة التي لا يمكن للمدعي انكارها انه بعد ان تبين له انعدام صفته في رفع الدعوى الحالية، لكونه شخصا اجنبيا لا علاقة له بعقد تنازل عن واجب في حق تجاري تقدم بمقال واستغلال تشابه الأسماء بينه وبين المستفيد من عقد تنازل عن واجب في حق تجاري السيد حسن (أ.) مما يعتبر شكلا من اشكال التقاضي بسوء نية في مخالفة صريحة لمقتضيات الفصل 5 من ق.م.م وعليه فانه امام عجز المدعي عن اثبات تطابق هويته مع المستفيد من عقد تنازل عن واجب في حق تجاري السيد حسن (أ.)، تكون صفة المدعي منعدمة في تقديم الدعوى الحالية لكونه طرفا اجنبيا لا علاقة له بعقد تنازل عن واجب في حق تجاري المستند عليه مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الدعوى الحالية شكلا وتحميل رافعها الصائر ، اما بخصوص ما اثير بشأن الدفع بكونها ليست سوى مسيرة للعقار حيث استطرد المدعي ردوده بالقول انه قام بإدخال المالكين الفعليين للعمارة في الدعوى الحالية من خلال مقال ادخال الغير الذي تقدم به وانه خلافا لما اثاره المدعي وبغض النظر عن الاخلاطات الشكلية التي شابت مقال الادخال التي بسطتها اعلاه فان مقال ادخال الغير المذكور تضمن أطرافا اجنبية لا علاقة لها بالعقار الذي تتواجد به العين المؤجرة موضوع النزاع الحالي ولا يعتبرون ضمن المالكين على الشيع للعقار ذلك انه بالاطلاع على الاسماء المضمنة بشهادة الملكية الخاصة بالعقار الذي تتواجد به العين المؤجرة موضوع النزاع الحالي والأطراف المطلوب إدخالها في الدعوى الحالية المضمنة بمقال ادخال الغير في الدعوى يتبين انه يتضمن اطرافا لا علاقة لها بالعقار الذي تتواجد به العين المؤجرة من قبيل السادة زوليخة (ح.) حفيظة (ع.) والهواري (ب.) وعليه فانه امام توجيه الدعوى الحالية ضد أطراف منعدمة صفتها في النزاع الحالي ولا علاقة لهم بالعين المؤجرة، موضوع النزاع الحالي، يكون مقال ادخال الغير في الدعوى مقدم ضد من لا صفة له وبالتالي تكون معه الدعوى الحالية، مختلة شكلا ويتعين التصريح بعدم قبولها شكلا وتحميل رافعها الصائر اما بخصوص ما اثير بشأن الدفع بخلو المقال الافتتاحي للدعوى من البيانات المنصوص عليها في الفصل 32 من ق.م.م اثار المدعي دفعا اخر، مفاده ان المقال الافتتاحي للدعوى يتضمن الاسم ومقر الاجتماعي مما ينفي عنه الجهالة، زاعما ان ما تعلق بنوع الشركة، يعتبر من البيانات الغير الانزامية وغير مؤثرة خاصة انه لم يلحقها أي ضرر من عدم ذكر نوعها ، ملتصقا إثر ذلك رد الدفع المثار حسب زعمه وان ما اثاره المدعي لا يستند على أي أساس قانوني سليم لان المقال الافتتاحي للدعوى لئن ضمن الاسم ومقرها الاجتماعي فانها بيانات غير كافية لكي ينفي عنها الجهالة، في ظل خلوه من ذكر نوعها، باعتبارها شركة تجارية رغم ما يكتسبه ذلك من أهمية قصوى في تحديد ممثلها القانوني لكونها من البيانات الإلزامية الواجب تضمينها بالمقال الافتتاحي للدعوى مما يشكل مخالفة صريحة لمقتضيات الفصل 32 من ق.م.م، الوارد نصها بصيغة الوجوب وعليه فانه امام اغفال المدعي تضمين مقاله الافتتاحي للدعوى جميع البيانات الانزامية الواردة على سبيل التحديد و الحصر تكون الدعوى المقدمة من طرفه مختلة شكلا، مما يستوجب التصريح بعدم قبول الدعوى الحالية شكلا معه وتحميل رافعها الصائر واحتياطيا في الموضوع وبخصوص ما اثير بشأن الدفع بكون المدعي يعتبر طرفا اجنبيا عن عقد تنازل عن واجب في حق تجاري ، وانه يدفع بكونه قام بإصلاح دعواه من خلال مقاله الإصلاحي رغم عدم ادلائه بأية وثيقة تثبت تطابق هويته مع هوية المستفيد من عقد تنازل عن واجب في حق

تجاري السيد حسن (أ.) وان المدعي السيد حسن (ع.) يحاول عبثا استغلال تشابه الأسماء العائلية بينه وبين المستفيد من عقد تنازل عن واجب في حق تجاري المبرم لفائدة السيد حسن (أ.) من اجل الاستحواذ على الأصل التجاري موضوع النزاع الحالي ، خاصة ان المدعي السيد حسن (ع.) سبق له ان قام بتوجيه اشعار من اجل تغيير وصل كراء وان الاشعار بتغيير وصل الكراء وكذا المقال الافتتاحي للدعوى قدما باسم المدعي السيد حسن (ع.) مما يقوم دليلا على عدم وجود اي تطابق بين هوية المدعي مع المستفيد من عقد تنازل عن واجب في حق التجاري المبرم لفائدة السيد حسن (أ.)، وانه يستشف مما سلف بيانه ان المدعي السيد حسن (ع.) يعتبر شخصا اجنبيا ولا علاقة له بعقد تنازل واجب في حق تجاري المستند عليه في النزاع الحالي المبرم بين السادة ورثة المكتري الأصلي السيد عصاب (ا.) والسيد حسن (أ.) بصفته المتنازل لفائدته مما يكون معه المدعي غير محق في التمسك بعقد التنازل المذكور أعلاه، عملا بمبدأ نسبية العقود المنصوص عليها في الفصل 228 من ق. ل. ع، وانه من الثابت قانونا ان العقود تكون ملزمة لأطرافها فقط ولا تمتد الى الاغيار الذين لم يسبق لهم ان كانوا أطرافا فيها الأمر الذي ينطبق على نازلة الحال، لان المدعي السيد عصاب (ح.) لم يسبق له ان كان طرفا في عقد تنازل عن واجب في حق تجاري في غياب اية وثيقة مثبتة لتطابق هويته مع هوية المستفيد من عقد التنازل المذكور اعلاه المسمى حسن (أ.) وعليه يكون المدعي السيد حسن (ع.) شخصا اجنبيا عن عقد تنازل عن واجب في حق تجاري المستند عليه في الدعوى الحالية و غير محق في التمسك ببند عملا بمبدأ نسبية العقود، مما تكون معه الدعوى الحالية، غير مستندة على أي أساس قانوني سليم ويتعين التصريح برفضها موضوعا ، ومن حيث ما اثير بشأن الدفع بطلان عقد التنازل المتمسك به من طرف المدعي حيث اثار المدعي ردا مفاده ان مقتضيات القانون رقم 16.49 لا ينطبق بأثر رجعي على عقد التنازل عن حق تجاري، موضوع الدعوى الحالية زاعما ان هذا العقد تم ابرامه بين اطرافه بتاريخ 20/4/2015 في حين ان هذا القانون لم ينشر بالجريدة الرسمية عدد 6490 الا بتاريخ 11/8/2016 ولم يدخل حيز التنفيذ طبقا للمادة 38 منه، الا بعد ستة أشهر من نشره بالجريدة الرسمية، وان ما اثاره المدعي لا يستند على أي أساس قانوني سليم، لان عقد التنازل المتمسك به وان ابرم قبل دخول القانون رقم 16.49 حيز التنفيذ، فان ذلك لا يمكنه ان يضيف شرعية على عقد التنازل المذكور اعلاه، مادام ان تاريخ ابرامه ، كان خاضعا لمقتضيات ظهير 24/5/1955 بشأن عقود كراء الأملاك او الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة او الحرف الذي كان يمنع تولية الكراء المتعلق بالمحلات المستعملة للتجارة من خلال مقتضيات الفصل 22، الذي كان ينص على ما يلي تمنع تولية الكل أو البعض من الأماكن المكراة ماعدا إذا احتوت العقدة على شرط يخالف ما ذكر او وافق رب الملك على التولية وذلك حيادا عن الفصل 668 من الظهير المعبر بمطابقة قانون للالتزامات والعقود.....، وعليه فانه يستفاد من مضمون مقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 22 ظهير 24/05/1955 بشأن عقود كراء الأملاك او الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة او الحرف المشار اليه أعلاه ان المشرع كان يمنع تولية الاكبرية المتعلقة بالأماكن المستعملة للتجارة الا في حالة وجود شرط مخالف في عقد الكراء يتيح للمكتري إمكانية التولية ، او في حالة موافقة المكري على ذلك الأمر الذي ينتفي في نازلة الحال، لان عقد التنازل عن واجب في حق تجاري المستند عليه في الدعوى الحالية ،تم ابرامه دون موافقة المكريين والملكين للعين المؤجرة ، خاصة في غياب أي عقد كراء يتيح للمكتريين إمكانية تولية الكراء ، مما يجعل عقد التنازل عن واجب في حق تجاري المومأ اليه اعلاه باطلا بطلانا مطلقا وغير منتجا لآثاره القانونية، لمخالفته مقتضيات الفصل 22 من ظهير 24/05/1955 بشأن عقود كراء الأملاك او الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة او الحرفي مما تكون معه الدعوى الحالية غير مستندة على أي أساس قانوني سليم ويتعين التصريح برفضها موضوعا وتحميل رافعها الصائر، ومن حيث ما اثير بشأن الدفع بعدم سريان اثار تفويت الحق في الكراء حيث اثار المدعي ردا اخر مفاده ان عقد التنازل موضوع الدعوى الحالية ابرم بتاريخ 20/04/2015 أي قبل دخول القانون رقم 16.49 حيز التنفيذ زاعما ان مقتضياته لا تسري عليه بأثر رجعي في حين انه خلافا لما يزعمه المدعي فان عقد التنازل المشار اليه اعلاه يعتبر عقدا باطلا لمخالفته للفصل 22 من ظهير 1955/05/24 بشأن عقود كراء الأملاك او الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة او الحرفي المذكور أعلاه فان ابرامه قبل دخول القانون رقم 16.49 حيز التنفيذ، لا يمكنه ان يعفي المكتريين من ضرورة اشعار المكتريين بتبليغه لهم ما دام ان مقتضيات ظهير 24/5/1955 الذي كان عقد التنازل موضوع الدعوى الحالية خاضعا لأحكامه كان يلزم المكتريين بضرورة اشعار المكري بالتولية، في حالة وجود شرط يسمح بها كما يستفاد من نص الفصل 22 من ظهير 24/5/1955 بشأن عقود كراء الأملاك او الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة او الحرفي المذكور أعلاه ، إذ انه يتبين من مقتضيات الفقرة الثالثة من الفصل 22 من ظهير 24/5/1955 المشار اليه اعلاه ان المشرع الزم المكتري بضرورة اعلام الملاك بعقد التنازل، موضوع النزاع الحالي، الأمر الذي ينتفي في نازلة الحال لانه لم يتم اشعار بتفويت الحق في الكراء في مخالفة صريحة للفقرة 2 من الفصل 22 المشار اليها أعلاه

وبالتالي فلا يمكن الاحتجاج بعقد تنازل عن واجب في حق تجاري المتمسك به من طرف المدعي مما تكون معه الدعوى الحالية غير مستندة على أي أساس قانوني سليم ويتعين التصريح برفضها موضوعا أما بخصوص ما يتمسك به المدعي من كونه قام بتبليغها بعقد التنازل عن واجب في حق تجاري بتاريخ 05/2/2024 فان ذلك لا يستند على أي أساس قانوني سليم لان الاشعار المتمسك به صادر عن المدعي السيد حسن (ع.) الذي يعتبر طرفا اجنبيا عن عقد التنازل عن واجب حق تجاري الذي ابرم لفائدة السيد حسن (أ.) مما يكون معه ما يتمسك به المدعي عديم الأساس القانوني السليم ويتعين رده، وعلى هذا الأساس تكون الدفوع المثارة من طرفها مستندة على أساس قانوني سليم وتكون الدعوى الحالية غير مرتكزة على أي أساس قانوني سليم مما يتعين معه التصريح برفضها موضوعا وتحميل رافعها الصائر ، ملتصقا أساسا في الشكل الحكم بعدم قبول الدعوى وتحميل رافعها الصائر والتصريح برفض المقال الإصلاحي وتحميل رافعه الصائر وبخصوص مقال ادخال الغير في الدعوى التصريح بعدم قبوله شكلا وتحميل رافعه الصائر واحتياطيا في الموضوع الحكم برفض طلب الادخال في الدعوى المقدم من طرف المدعي وتحميل رافعه الصائر وبخصوص الجواب، أساسا الحكم بعدم قبول الدعوى الحالية شكلا وتحميل رافعها الصائر احتياطيا في الموضوع الحكم برفض الدعوى الحالية موضوعا و تحميل رافعها الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية لثائب المدعي بتاريخ 28/06/2024، عرض من خلالها شكلا انه تقدم بمقاله الإصلاحي وكذا بإدخال جميع مالكي العمارة رغم أنه غير ملزم بذلك مادام أنه قد وجه دعواه ضد الشركة المسيرة للعقار و أنه أصلح كذلك الخطأ المادي البسيط الذي لحق اسمه بإضافة حرف الألف ، مما تكون معه الدفوع الشكلية المكررة في هذا الاطار غير ذي أساس و ينبغي ردها والحكم بقبول الدعوى شكلا، وبخصوص الموضوع فانه بشأن الدفع بكون ظهير 24/5/1955 يمنع تولية الكراء و بعد أن اثار بكون عقد التنازل عن حق الكراء المدلى به لا يخضع للقانون 49.16 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي باعتبار تاريخ ابرامه السابق عن دخول القانون رقم 49.16 حيز التنفيذ الكراء في ظله يمنع في الفصل 22 منه تولية الكراء ، ارتات المدعى عليها التمسك بدفع جديد مفاده أن ظهير 24 ماي 1955 الذي أبرم التنازل عن حق في حين أن هذا الدفع لا يستند الى أي أساس وفيه تحريف للواقع والقانون مادام أن عقد التنازل عن الحق في الكراء لا يعتبر تولية للكراء بل هو تنازل و تخلي عن الحق في الكراء وهو على خلاف تولية الكراء حق مطلق للمكثري أن يمارسه بكل حرية طبقا للفصل 37 من ظهير 24 ماي 1955 الذي يمنح المكثري أن يتخلى عن الحق في الكراء للغير أو يبيع له الأصل التجاري برتمته و يعتبر باطلا كل شرط يمنعه من ممارسة هذا الحق ، وفي هذا الاطار جاء في قرار صادر عن المجلس الأعلى سابقا بتاريخ 13/9/2006 عدد : 2626 في الملف المدني عدد : 05/268 منشور بمجلة المعيار عدد 40 ص 213 مايلى " ان التصرف في الأصل التجاري بالتفويت للغير لا ينهي العلاقة الكرائية القائمة بين البائع و المكثري للمحل الذي أسس عليه الأصل التجاري لأن البيع ينقل للمشتري جميع الحقوق المترتبة على عقد الكراء باعتباره خلفا خاصا للبائع تنصرف إليه آثار عقد الكراء عملا بالفصول 5 و 37 من ظهير 24/5/1955 و الفصلين 80 و 81 من مدونة التجارة وبخصوص الدفع بعدم تبليغ المدعى عليها بتفويت عقد الكراء فقد دفعت بعدم تبليغها بعقد التفويت وفق ما يقتضيه الفصل 22 من ظهير 24 ماي 1955 لكن الفصل 22 المتمسك به إنما يلزم المكثري بتبليغ عقد التولية الى المالك ، في حين أن العقد موضوع النازلة لا يتعلق بالتولية وفق ما تم بيانه أعلاه وإنما يخص التخلي وتفويت الحق في الكراء وأنه رغم ذلك قام بتبليغ المدعى عليها بعقد التنازل عن الحق في الكراء بتاريخ 15/2/2024 بواسطة مفوض قضائي وفق الثابت من المحضر المدلى به في الملف، وأن دفع المدعى عليها بأن التبليغ المذكور تم من طرف حسن (ع.) و ليس حسن (أ.) و هو أجنبي عن عقد التنازل هو مجرد دفع يفتقد الى الجدية ولمبدأ التقاضي بحسن ، ملتصقا رد دفع المدعى عليها والحكم وفق المقال الافتتاحي و الإصلاحي المقرون بإدخال الغير في الدعوى.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنافه أن الحكم المستأنف قضى بعدم قبول الدعوى شكلا واستند الحكم فيما قضى به الى التعليل التالي " وحيث تبين للمحكمة بعد الاطلاع على وثائق الملف و بعد الإشهاد للمدعية على ادخال ملاك العقار في الدعوى بمقتضى مذكرة الإدخال المؤرخة في 23/04/2024 أن الاكتفاء بالمدعى عليها لوحدها بمقتضى المقال الافتتاحي يجعل الدعوى مقدمة ضد غير ذي صفة ما دام المدخل في الدعوى " بصفته مكثريا في نازلة الحال " لا يحضى بأي مركز قانوني يمكن المحكمة من اصدار الحكم في مواجهته ما اذا تبين بعد الخوض في جوهر النزاع أن الطلب مبنى على أساس قانوني سليم ، و في ضوءه فانه لا مجال أمام المحكمة الا التصريح بعدم قبول الدعوى ، وأن المدعية لم توجه طلباتها أمام من لهم الصفة مجتمعين و في مركز قانوني سليم كمدعى عليهم في مطالبها المتعلقة بالنزاع وأن الصفة من النظام العام ويمكن للمحكمة اثارها

تلقائيا ، وكما تشترط في المدعي تشترط أيضا في المدعى عليه وقد جاء في قرار محكمة النقض عدد 1/2019 في الملف الإداري عدد 2015/1/4/3375 بتاريخ 01/10/2015" كما تشترط الصفة في المدعي تشترط أيضا في المدعى عليه و هو ما يعبر عنه بوجوب رفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة . " واستنادا لما ذكر فان الطلب على حالته يبقى مختلا شكلا ويتعين معه التصريح بعدم قبوله " وأن هذا التعليل غير مبني على أي أساس من القانون و بجانب للصواب ذلك أنه قدم دعواه أول الأمر في مواجهة المستأنف عليها شركة س. بصفتها المسيرة للعقار موضوع الكراء و هي من تستلم الواجبات الكرائية وتسلم التواصيل منذ عشرات السنين خاصة و أنه لم يسبق أن تم إبرام أي عقد الكراء مع المالكين للعقار الذين لم يسبق لهم أن كانوا موضع أية علاقة مباشرة مع المكثري الأول المرحوم اليازيد (ع.) و من بعده ورثته الذين فوتوا الحق في الكراء له وأنه وبعد أن دفعت المستأنف عليها شركة س. بمقتضى جوابها بعدم قبول الدعوى شكلا لعدم ادخال المالكين الحقيقيين للعقار و أدلت بشهادة الملكية تتضمن أسماء هم فإنه وإن كان غير ملزم قانونا بإدخالهم في الدعوى باعتبار أن العلاقة الكرائية تربط مباشرة شركة س. المسيرة بمن فوتوا له حق الكراء فإنه وتفاديا لأي نقاش من هذا القبيل فقد تقدم بمقاله الإصلاحي مع ادخال جميع المالكين في الدعوى خلال جلسة 23/04/2024 والتمس بالتالي الاشهاد على إصلاحه للدعوى و اعتبار الحكم ساريا و نافذا كذلك في مواجهتهم أيضا الى جانب المدعى عليها الأصلية، وأن تعليل الحكم المستأنف الذي ذهب و عن غير صواب الى أنه ملزم بتوجيه دعواه بداية في مواجهة المالكين غير مبني على أساس من القانون اعتبارا أن الدعوى قدمت بداية في مواجهة المستأنف عليها شركة س. باعتبارها المسيرة للعقار والتي تستلم الكراء وتسلم التواصيل منذ عشرات السنين، وأن العلاقة الكرائية تربط الشركة المسيرة المستأنف عليها بالمكثرين ، وأنه سبق تبليغ الشركة المستأنف عليها قبل تقديم الدعوى بحوالة الحق في بتاريخ 15/02/2024 بواسطة مفوض قضائي ، وأن الشركة أبدت بمقتضى جوابها المدلى به في الملف موافقتها المبدئية بتغيير وصل الكراء في اسم شريطة السومة الكرائية الى حدود 2000,00 درهم مما يتأكد معه أن لها الصفة و المصلحة و الأهلية في تغيير الوصل في اسمه، ومهما يكن من أمر ورغم أن الضرورة المسطرية في واقعة الحال لا تستلزم ادخال المالكين في الدعوى مادام أن العلاقة تربط بين المكثرين وبين الشركة الموكول إليها تسيير العقار فانه وتفاديا لكل نقاش غير جدي قد اصلح دعواه و ادخل جميع المالكين في الدعوى الى جانب الشركة المسيرة وذلك بمقتضى مقاله الإصلاحي مع ادخال الغير في الدعوى بعد أن أدى عنه الرسوم القضائية، وأن الحكم المستأنف الذي اشترط تقديم المقال الإفتتاحي منذ بدايته متضمنا وشاملا الأطراف المدعى عليها دون الإعتداد بالمقال الإصلاحي وإدخال الغير في الدعوى المقدم لاحقا يكون بذلك مخالفا لصريح الفقرة الأخيرة من الفصل 1 من ق والتي جاء فيها " إذا تم تصحيح المسطرة اعتبرت الدعوى كأنها أقيمت بصفة صحيحة وإلا صرحت المحكمة بعدم قبول الدعوى"، وفي نفس الإطار جاء في قرار صادر عن المجلس الأعلى - محكمة النقض حاليا - ما يلي "كون المقال الإفتتاحي يحدد مركز المدعي والمدعى عليه فذلك صحيح ، إلا أنه ليس هناك ما يمنع المدعى من اصلاح الخطأ الوارد بالمقال الإفتتاحي تصحيحا للمسطرة" قرار صادر بتاريخ 03/10/1995 تحت عدد 1706 في الملف العقاري عدد 91/6109 منشور بمجلة العرائض عدد 1 ص 126 وما يليها، وأنه يتبين بالتالي أنه قد قدم دعواه بكيفية سليمة وقانونية و صحيحة شكلا ومضمونا ، وبالتالي فإن ما اعتمده الحكم من تعليل للقول بعدم قبولها شكلا لا أساس له ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب وبعد التصدي الحكم بقبول الدعوى شكلا وموضوعا الحكم على المستأنف عليهم بتسليمه وصولات الكراء في اسمه بشأن المحل التجاري الكائن ب 346 شارع مصطفى المعاني الدار البيضاء و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وتحميل المستأنف عليهم الصائر ، وأرفق المقال بنسخة الحكم المستأنف .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها والتي أوضحت بخصوص الدفع بانعدام صفة المستأنف عليهم فإن الطاعن وجه استئنافه الحالي ضد اطراف لا علاقة لهم بالمحل التجاري موضوع النزاع الحالية خاصة السيدتين زوليخة (ح.) و حفيظة (ع.) اللتين تنعدم صفتهم في الاستئناف الحالي ولا علاقة لهما بالمحل التجاري المدعى فيه ذلك انه بالاطلاع على شهادة ملكية الخاصة بالعقار الذي تتواجد به العين المؤجرة موضوع النزاع الحالي يتبين منذ الوهلة الاولى ان المستأنف عليهما السيدتين زوليخة (ح.) وحفيظة (ع.) لا تدرجان ضمن مالكي العقار المشار اليه اعلاه مما تنعدم صفتهم في الاستئناف الحالي وعليه تكون صفة المستأنف عليهما المسميتين على التوالي السيدتين زوليخة (ح.) و حفيظة (ع.) منعدمة في النزاع الحالي ولا علاقة لهما بالعقار الذي تتواجد به العين المؤجرة موضوع النزاع الحالي مما يكون معه الاستئناف المقدم من طرف الطاعن مختلا شكلا

ويستوجب معه بالتالي التصريح بعدم قبول الاستئناف شكلا وتحميل رافعه الصائر، وبخصوص الدفع بخرق مقتضيات الفصل 142 من ق.م.م فإن المقال الاستئنافي المقدم من طرف الطاعن جاء خاليا من ذكر كل البيانات الإلزامية المحددة قانونا المنصوص عليها بصريح الفصل 142 من ق.م.م الذي ينص على ما يلي "يجب ان يتضمن المقال الأسماء الشخصية والعائلية وصفة أو مهنة وموطن أو محل إقامة كل من المستأنف والمستأنف عليه وكذا اسم وصفة وموطن الوكيل عند الاقتضاء ، وأن يبين إذا تعلق الأمر بشركة اسمها الكامل ونوعها ومركزها ، وأن يتضمن كذلك موضوع الطلب والوقائع" وأنه يستشف من نص الفصل 142 المشار إليه أعلاه ان المشرع الزم الطاعن في حالة ما إذا كان المستأنف عليها شركة تجارية ان يضمن مقاله الاستئنافي كل البيانات المتعلقة بالشركة المستأنف عليها خاصة اسمها الكامل نوعها ومركزها غير ان ذلك يخلو من المقال الاستئنافي المقدم من طرف الطاعن الذي تضمنين مقاله الاستئنافي لنوع المستأنف عليها شركة س. - بالرغم من كونها شركة تجارية مما يعتبر اخلاصا شكليا ومخالفة صريحة لمقتضيات الفصل 142 من ق.م.م المشار إليه أعلاه وبالتالي يتعين التصريح بعدم قبول الاستئناف الحالي شكلا وتحميل رافعه الصائر كما يعيب المستأنف على الحكم الابتدائي المطعون فيه مجانبته للصواب فيما قضى به لكونه قام بتصحيح دعواه خلال المرحلة الابتدائية وادخل جميع المالين في الدعوى ، ملتصقا الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم قبول الطلب و بعد التصدي الحكم بقبول الدعوى شكلا وموضوعا الحكم على المستأنف عليهم بتسليمه وصولات الكراء في اسمه بشأن المحل التجاري الكائن ب 346 شارع مصطفى المعاني الدار البيضاء وذلك تحت غرامة تهديدية قدرها 300,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ ، وأن الأسباب التي اعتمدها الطاعن في استئنافه لا تركز على أي اساس قانوني سليم إذ بخصوص الدفع بكون المستأنف يعتبر طرفا اجنبيا عن العين المؤجرة موضوع النزاع الحالي ان ما يستند عليه الطاعن في استئنافه الحالي لا يرتكز على أي أساس قانوني وواقعي سليمين لأنه بغض النظر عن قانونية ما ذهب إليه الحكم الابتدائي المطعون فيه لكونه اكتفى بإدخال المالين على الشياخ في العقار دون توجيه طلباته امام من لهم الصفة مجتمعين فان المستأنف غير محق في المطالبة بتسليمه وصولات الكراء في اسمه لكونه يعتبر طرفا اجنبيا عن العين المؤجرة موضوع النزاع الحالي لان الأشخاص الذين قاموا بإنجاز عقد التنازل عن واجب في حق تجاري الذي استند عليه الطاعن لا تربطهم اية علاقة بالمكثري المسمى قيد حياته اليازيد (أ). وان المحل التجاري موضوع النزاع الحالي كان مستغلا على سبيل الكراء من طرف المكثري الاصلي المسمى قيد حياته اليازيد (أ). كما يستفاد من وصل الكراء المدلى به في حين ان عقد التنازل عن واجب في حق تجاري المستند عليه من طرف المستأنف تم انجازه من طرف السادة ورثة اليازيد (ع). كما يستفاد من نسخة من عقد التنازل عن واجب تجاري و رسم الارائة المدلى بهما وانه بتصفح البيانات الخاصة بهوية المكثري الأصلي المسمى قيد حياته أعصاب (أ). ومقارنتها بالبيانات الخاصة بهوية السادة ورثة اليازيد (ع). الذين انجزوا عقد التنازل عن واجب في حق تجاري المتمسك به من طرف المستأنف يتضح وجود اختلاف كبير بين هوية المكثري الأصلي المسمى قيد حياته أعصاب (أ). والمسمى قيد حياته اليازيد (ع). بصفته مورث محرري عقد التنازل عن واجب في حق تجاري المتمسك به وعليه فانه امام ثبوت وجود اختلاف كبير بين هوية المكثري الحقيقي للعين المؤجرة المسمى قيد حياته اليازيد (أ). والمسمى قيد حياته عصاب (أ). مورث منجز عقد التنازل عن واجب في تجاري تكون صفة هؤلاء محرري عقد التنازل عن واجب في حق تجاري في الكراء لفائدة المستأنف منعدمة مما يكون معه كل ما يتمسك به الطاعن في هذا الصدد عديم الأساس القانوني السليم ويستوجب بالتالي التصريح برد الاستئناف المقدم من طرفه والحكم بتأييد الحكم الابتدائي في ما قضى به ، وبخصوص الدفع ببطلان عقد التنازل عن واجب في حق تجاري الذي استند عليه في طعنه الحالي باطل من الناحية من القانونية وغير منتج لآثاره القانونية لكونه ابرم بتاريخ 20/04/2015 أي قبل دخول القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي حيز التنفيذ ، اذ انه كان خاضعا لمقتضيات ظهير 24/05/1955 بشأن عقود كراء الأملاك او الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف الذي كان يمنع تولية الكراء المتعلق بالمحلات المستعملة للتجارة بمقتضى الفصل 22 من الظهير المذكور اعلاه الذي كان ينص على ما يلي " تمنع تولية الكل أو البعض من الأماكن المكراة ماعدا إذا احتوت العقدة على شرط يخالف ما ذكر او وافق رب الملك على التولية وذلك حيادا عن الفصل 668 من الظهير المعتبر بمثابة قانون للالتزامات والعقود " وأنه يتبين من مضمون الفقرة الأولى من الفصل 22 من ظهير 24/05/1955 بشأن عقود كراء الأملاك او الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف المشار إليه أعلاه ان المشرع كان يمنع تولية الاكثري المتعلقة بالأماكن المستعملة للتجارة الا في حالة وجود شرط مخالف في عقد الكراء يتيح للمكثري إمكانية التولية او في حالة موافقة المكثري على ذلك وان الامر ينتفي في نازلة الحال لكون عقد التنازل عن

واجب في حق تجاري المستند عليه في النزاع الحالي إبرم دون موافقة المكربين والمالكين للعين المؤجرة خاصة في ظل خلو الملف من أي عقد كراء يتيح للمكترين إمكانية تولية الكراء مما يكون معه عقد التنازل عن واجب في حق تجاري المعتمد عليه من طرف الطاعن باطلا بطلانا مطلقا وغير منتج لآثاره القانونية لمخالفته مقتضيات الفصل 22 من ظهير 24/05/1955 المذكور اعلاه ، وعليه يكون كل ما يتمسك به المستأنف في هذا الشق عديم الأساس القانوني السليم مما يستوجب معه التصريح برد الاستئناف الحالي لعدم جديته مع ما يترتب على ذلك قانونا وبخصوص الدفع بعدم سريان اثار تفويت الحق في الكراء و المالكين على الشياخ فانه خلافا لما استند عليه الطاعن في هذا الجانب فان عقد التنازل عن واجب في حق تجاري المعتمد عليه من طرفه لا يمكن ان تواجه به والمالكين على الشياخ على حد سواء لكونهم لم يشعروا بذلك مما يعتبر مخالفة صريحة لمقتضيات الفقرة الثالثة من الفصل 22 من ظهير 24/05/1955 بشأن عقود كراء الأملاك او الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة او الحرفي المطبق عليه الذي ينص على ما يلي: على المكترى ان يعلم الملاك بعزمه على تولية الكراء وذلك اما بواسطة اعلام رسمي يوجهه اليه طبق الصور المنصوص عليها في الفصول 55 و 56 و 57 من الظهير المعبر بمثابة قانون للمسطرة المدنية واما بواسطة كتاب مضمون مع الاعلام بوصله ، وانه يتجلى من مقتضيات الفقرة الثالثة من الفصل 22 من ظهير 24/05/1955 المشار اليه اعلاه ان المشرع الزم المكترى بضرورة اعلام الملاك بعقد التنازل عن واجب في حق تجاري المتمسك به من طرف الطاعن الامر الذي ينتفي في نازلة الحال لعدم اشعارها و كذا المالكين على الشياخ بتفويت الحق في الكراء للغير مما يشكل مخالفة صريحة للقانون الذي كان جاري به العمل وقته ، وبالتالي فلا يمكن الاحتجاج في مواجهتها بعقد تنازل عن واجب في حق تجاري المتمسك به من طرف الطاعن مما يكون معه كل ما يتمسك به المستأنف في هذا الجانب عديم الأساس القانوني ويتعين التصريح برد الاستئناف مع ما يترتب مع ذلك قانونا وعلى هذا الأساس تكون الاسباب التي اعتمدها الطاعن في استئنافه الحالي غير جدية ولا تركز على أساس قانوني سليم ، ملتزمة أساسا عدم قبول الاستئناف الحالي شكلا وتحميل رافعه الصائر واحتياطيا موضوعا رد الاستئناف المقدم من طرف الطاعن وتأييد الحكم الابتدائي في ما قضى به وتحميل المستأنف الصائر، وأرفقت المذكرة بنسخة من وصل ونسخة من رسم الارائة ونسخة من عقد تنازل .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم والذين أوضحوا حول توجيه المقال الاستئنافي في مواجهة اشخاص لا علاقة لهم بالعين المؤجرة فان المقال الإستئنافي المقدم من طرف الطاعن معيب شكلا لكونه وجه في مواجهة أشخاص لا صفة لهم في النزاع الحالي لعدم وجود أية علاقة تربطهم بالعين المؤجرة ذلك ان الطاعن وجه استئنافه الحالي ضد السيدتين زوليخة (ح.) وحفيظة (ع.) بالرغم من كونهما لا تعتبران من المالكين للعقار الذي تتواجد به العين المؤجرة موضوع النزاع الحالي وأنه بالرجوع الى شهادة الملكية الخاصة بالعقار الذي تتواجد به العين المؤجرة موضوع النزاع الحالي يتبين انه لا يتضمن اسم السيدتين زوليخة (ح.) وحفيظة (ع.)، ضمن المالكين على الشياخ في العقار المذكور اعلاه، مما يكون معه الاستئناف الحالي مقدم في مواجهة من لا صفة له وبالتالي يعتبر اخلافا شكليا ، كما أسس الطاعن استئنافه الحالي على أسباب غير جدية ولا تركز على أي أساس قانوني سليم إذ بخصوص الدفع بانعدام العلاقة بين المستأنف والعين المؤجرة يرتكز المستأنف في طعنه على عقد التنازل عن واجب في حق تجاري للمطالبة بتسليمه وصولات الكراء في اسمه رغم كونه طرفا اجنبيا لا تربطه اية علاقة بالعين المؤجرة موضوع النزاع الحالي، وانه بالاطلاع على عقد التنازل عن واجب في حق تجاري الذي استند عليه الطاعن يتبين انه صادر عن السادة ورثة اليازيد (ع.) الذين يعتبرون أطرافا لا علاقة لهم بالعين المؤجرة ، موضوع النزاع الحالي ، كما يستفاد من عقد التنازل ورسم الارائة الملفى بهما بملف النازلة ذلك ان المحل التجاري موضوع النزاع الحالي مكترى من طرف المسمى قيد حياته اليازيد (أ.) كما يستفاد من وصل الكراء الملفى به بملف النازلة وعليه فانه بإجراء مقارنة بسيطة بين هوية المكترى الأصلي المسمى قيد حياته أعصاب (أ.) وبين هوية مورث منجزى عقد التنازل عن واجب حق تجاري المسمى عصاب (أ.) يتضح وجود اختلاف كبير بين هوية المكترى الأصلي المسمى اليازيد (أ.) ومورث محرري عقد التنازل المسمى عصاب (أ.) مما يكون معه عقد التنازل عن واجب في حق تجاري صادر عن اشخاص لا تربطهم بالعين المؤجرة اية علاقة كرائية ويكون كل ما اثاره الطاعن في هذا الجانب عديم الأساس القانوني السليم ، وبخصوص الدفع ببطلان عقد التنازل عن واجب في حق تجاري المتمسك به فان عقد التنازل عن واجب في حق تجاري الذي يستند عليه الطاعن باطل من الناحية القانونية، لمخالفته مقتضيات ظهير 24/5/1955 المتعلق بعقود كراء الأملاك او الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف الذي كان يطبق وقت إبرامه بتاريخ 20/04/2015 وان الظهير المشار اليه اعلاه كان يمنع تولية الكراء المتعلق بالمحلات

المستغلة في التجارية ، طبقا للمادة 22 من الظهير المذكور أعلاه التي كانت تنص وقتها على ما يلي " تمنع تولية الكل او البعض من الأماكن المكراة ما عدا إذا احتوت العقدة على شرط يخالف ما ذكر أو وافق رب الملك التولية وذلك حيادا عن الفصل 668 من الظهير المعبر بمناوبة قانون للالتزامات والعقود " وانه يتجلى من نص الفصل المذكور أعلاه ان المشرع كان يمنع بشكل مطلق تولية الاكزية المتعلقة بالأماكن المستعملة للتجارة الا في حالة وجود شرط مخالف في عقد الكراء او الحصول على الموافقة الصريحة من المالكين على ذلك الامر الذي ينتفي في نازلة الحال لان عقد التنازل عن واجب في حق تجاري المستند عليه من طرف المستأنف ابرم دون الحصول على موافقة بصفته مالكين للعين المؤجرة ودون الحصول على موافقة المسيرة للعقار الذي تتواجد به العين المؤجرة شركة س. وانه في ظل عجز المستأنف عن الادلاء باي عقد كراء يتيح له إمكانية تفويت كراء العين المؤجرة يكون معه عقد التنازل عن واجب في حق تجاري المذكور باطلا بطلانا مطلقا وغير منتجا لآثاره القانونية لمخالفته لمقتضيات المادة 22 من ظهير 24/05/1955 المشار اليه أعلاه ، وعليه يكون كل ما يتمسك به المستأنف غير جدي ولا يستند على أي أساس قانوني سليم، مما يتعين معه رد الاستئناف الحالي والتصريح بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وبخصوص الدفع بعدم سريان اثار تفويت الحق في الكراء في مواجهتهم فان عقد التنازل عن واجب في حق تجاري المتمسك به ، من طرف المستأنف غير مستند على اساس قانوني ولا يمكن الاحتجاج به لعدم إخبارهم بذلك وعدم اشهاره وفق ما يقتضيه القانون مما يشكل خرقا صارخا لمقتضيات المادة 22 من ظهير 24/05/1955 المتعلق بعقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف، التي تنص بشكل صريح على ما يلي: وعلى المكتري ان يعلم الملاك بعزمه على تولية الكراء، وذلك اما بواسطة اعلام رسمي يوجهه اليه طبق الصور المنصوص عليها في الفصول 55 و 56 و 57 من الظهير المعبر بمناوبة قانون المسطرة المدنية، و اما بواسطة كتاب مضمون مع الإعلام بوصله وأنه يستشف من مقتضيات الفصل المشار اليه أعلاه ، التي ألزمت المكتري بضرورة ابلاغ و اشعار المالكين بالرغبة في تفويت و تولية الكراء وفق الطرق المنصوص عليها قانونا تحت طائلة عدم سريان اثاره في مواجهتهم الأمر الذي لم يتم احترامه والتقيد به من طرف المستأنف لكونه لم يكلف نفسه عناء اشعارهم او المسيرة للعقار الذي تتواجد به العين المؤجرة - شركة س. - بإبرام عقد التنازل عن واجب في حق تجاري وبالتالي يكون عقد التنازل عن واجب في حق تجاري، غير ملزم لهم او مسيرة العقار شركة س. ، وبالتالي يكون كل ما يتمسك به المستأنف في هذا الاطار غير ذي موضوع ويتعين رد الاستئناف الحالي مع ما يترتب على ذلك قانونا وعلى هذا الأساس تكون الاسباب التي استند عليها الاستئناف المقدم من طرف الطاعن لعدم ارتكازه على أي أساس قانوني سليم ، ملتصين أساسا التصريح بعدم قبول الاستئناف الحالي شكلا وتحميل الطاعن الصائر واحتياطيا موضوعا تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميل المستأنف الصائر.

و بناء على المذكرة التعقيبية مع مقال إصلاحي المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أوضح حول الدفع بانعدام صفة المستأنف عليهم أثار شركة المستأنف عليها انعدام صفة السيدتين زليخة (ح.) و حفيظة (غ.) لكونهما حسب شهادة الملكية لا علاقة لهما بالمحل التجاري موضوع الدعوى وأن كان هذا الدفع مقرر لفائدة الغير وليس لفائدة الشركة المستأنف عليها التي ليس لها الصفة في التمسك به فإنه مردود عليه بأنه بالرجوع الى شهادة الملكية المدلى بصورة منها يتبين أن الاسمين معا لحقهما فقط خطأ مادي بسيط ذلك أنه ورد في المقال اسم السيدة حفيظة (ع.) في حين أن اسمها الصحيح هو حفيظة (غ.) وكذلك بالنسبة للسيدة زليخة (غ.) التي ورد اسمها خطأ في المقال ب "زليخة (ح.)" وأنه من المعلوم أن الأخطاء المادية التي تشوب الأسماء يمكن طلب اصلاحها مادام أنها مجرد أخطاء مادية بسيطة لا يمكن ان تؤثر في معرفة هوية الطرف ، وأنه يتقدم بالتالي بطلبه هذا الرامي على إصلاح مقاله الإستئنافي وبالتالي الاشهاد له باصلاحه إسمي المستأنف عليهما السيدتين " حفيظة (غ.) " و " زليخة (غ.) " وحول الدفع بخرق الفصل 142 من ق م م ، أثار المستأنف عليها أن المقال الاستئناف يخلو من ذكر نوع الشركة وأن عدم ذكر نوع الشركة ليس من شأنه ترتيب أثر عدم القبول مادام أن الشركة المستأنف عليها معلومة و لم تتضرر مصالحها من عدم ذكر نوعها وفق ما يقتضيه الفصل 49 من ق م م وحول الدفع بكونه يعتبر أجنبيا عن المحل أثار المستأنف عليها كون المكتري الحقيقي الأصلي للمحل هو السيد اليازيد (أ.) في حين أن عقد التنازل عن واجب في حق تجاري الذي يعتمده صادر عن ورثة اليازيد (ع.) ، وأن هذا الدفع هو مجرد مزايمة لا تستند الى أي أساس مادام أن المكتري الأصلي الثابت من نسخة الارثة المدلى بها ابتدائيا السيد عصاب (أ.) توفي الى رحمة الله وفق الثابت التنازل عن واجبه في الحق وورثته بعد اعتبارهم خلفا عاما أنجزوا لفائدة التنازل التجاري بمقتضى العقد المصادق على توقيعه بين الطرفين وأن الدفع المثار في هذا الشق غير ذي أساس، وحول الدفع ببطلان عقد التنازل عن واجب في حق تجاري تمسكت المستأنف عليها بكون

عقد التنازل عن واجب في حق تجاري موضوع الدعوى أبرم بتاريخ 20/04/2015 أي في ظل ظهير 24 ماي 1955 الذي يمنح بمقتضى الفصل 22 منه تولية كل أو بعض الأماكن المكراة الا بموافقة رب الملك ، معتبرة أن عقد التنازل المتمسك به قد أبرم دون موافقة من المالكين مما يكون معه حسب زعمها باطلا ، وأن هذا الدفع لا يستند الى أي أساس و فيه تحريف للواقع و القانون مادام أن عقد التنازل عن الحق في الكراء لا يعتبر تولية للكراء بل هو تنازل و تخلي عن الحق في الكراء وهو على خلاف تولية الكراء حق مطلق للمكثري أن يمارسه بكل حرية طبقا للفصل 37 من ظهير 24 ماي 1955 الذي يمنح المكثري أن يتخلى عن الحق في الكراء للغير أو يبيع له الأصل التجاري برتمته و يعتبر باطلا كل شرط يمنعه من ممارسة هذا الحق في هذا الاطار ، وجاء في قرار صادر عن المجلس الأعلى سابقا بتاريخ 13/09/2006 عدد 2626 في الملف المدني عدد 40 ص 213 ما يلي عدد 05/268 منشور بمجلة المعيار وأن التصرف في الأصل التجاري بالتفويت للغير لا ينهي العلاقة الكرائية القائمة بين البائع و المكري للمحل الذي أسس عليه الأصل التجاري لأن البيع ينقل للمشتري جميع الحقوق المترتبة على عقد الكراء باعتباره خلفا خاصا للبائع تنصرف اليه آثار عقد الكراء عملا بالفصول 5 و 37 من ظهير 24/5/1955 و الفصلين 80 و 81 من مدونة التجارة " وحول الدفع بعدم سر آثار التفويت على المستأنفة و المالكين على الشياخ دفعت المستأنف عليها بعدم تبليغها بعقد التفويت وفق ما يقتضيه الفصل 22 من ظهير 24 ماي 1955 لكن الفصل 22 المتمسك به إنما يلزم المكثري بتبليغ عقد التولية الى المالك ، في حين أن العقد موضوع النازلة لا يتعلق بالتولية وفق ما تم بيانه أعلاه و إنما يخص التخلي وتفويت الحق في الكراء ، وأنه ورغم ذلك قام بتبليغ المستأنف عليها بعقد التنازل عن الكراء بتاريخ 15/02/2024 بواسطة مفوض قضائي وفق الثابت من المحضر المدلى به في الملف بل أنه أكثر من ذلك أجابت المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمقتضى رسالتها المؤرخة في 15/03/2024 معبرة عن قبولها للتفويت المذكور شريطة الزيادة في السومة الكرائية من 1.210,00 درهم الى 2.000,00 درهم مما يكون معه ما أثارته المستأنف عليها بهذا الخصوص غير مؤسس ، ملتصقا حول المقال الإصلاحي الاشهاد له باصلاحه للمقال الاستثنائي بشأن الخطأ المادي اللاحق باسم السيدتين " زوليخة (غ.)" و " حفيظة (غ.)" و القول بالتالي بأن اسمهما الصحيح هو الوارد في هذا المقال الإصلاحي مع ما يترتب عن ذلك قانونا وحول التعقيب برد جميع الدفوع المتمسك بها من قبل المستأنف عليها و الحكم وفق المقال الاستثنائي والإصلاحي ، وأرفقت المذكرة بصورة شهادة الملكية .

وبناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها .

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه والذي أوضح حول الرد على الدفع بتوجيه المقال الاستثنائي في مواجهة أشخاص غير مالكين فإنه و بمقتضى مقاله الاصلاحى المدلى به خلال جلسة 14/11/2024 قد أصلح مقاله الاستثنائي بشأن اسم السيدتين " زوليخة" غريسي" و "حفيظة (غ.)" مما يكون معه ما تمسك به المستأنف عليهم في هذا الاطار قد تم إصلاحه و تجاوزه وحول الدفع بانعدام العلاقة بينه و العين المؤجرة حيث تمسك المستأنف عليهم بكون المكثري الحقيقي للمحل هو السيد اليازيد (أ.) في حين أن عقد التنازل عن واجب في حق تجاري الذي يعتمده صادر عن ورثة اليازيد (ع.) وأن هذا الدفع هو مجرد مزايمة لا تستند الى أي أساس مادام أن المكثري الأصلي السيد عصاب (ا.) توفي الى رحمة الله وفق الثابت من نسخة الارثة المدلى بها ابتدائيا وان ورثته من بعده باعتبارهم خلفا عاما أنجزوا لفائده التنازل عن واجبهم في الحق التجاري بمقتضى العقد المصادق على توقيعه بين الطرفين وأن الدفع المثار في هذا الشق غير ذي أساس ، وحول الدفع بطلان عقد التنازل عن واجب في حق آثار المستأنف عليهم كون عقد التنازل عن واجب في حق تجاري موضوع الدعوى أبرم بتاريخ 20/04/2015 أي في ظل ظهير 24 ماي 1955 الذي يمنح بمقتضى الفصل 22 منه تولية كل أو بعض الأماكن المكراة الا بموافقة رب الملك ، معتبرين أن عقد تنازل المتمسك به قد أبرم دون موافقتهم مما يكون معه حسب زعمهم باطلا ، وأن هذا الدفع لا يستند الى أي أساس و فيه تحريف للواقع و القانون مادام أن عقد تنازل عن الحق في الكراء لا يعتبر تولية للكراء بل هو تنازل و تخلي عن الحق له أن يمارسه بكل حرية ء وهو على خلاف تولية الكراء حق مطلق أن يتخلى عن الحق في طبقا للفصل 37 من ظهير 24 ماي 1955 الذي يمنح المكثري يعتبر باطلا كل شرط يمنعه له الأصل التجاري برتمته بل يعتبر باطلا كل شرط يمنعه من ممارسة هذا الحق وفي هذا جاء بتاريخ قرار صادر عن المجلس الأعلى - سابقا - بتاريخ 13/9/2006 عدد 2626 في الملف المدني عدد : 05/268 منشور بمجلة المعيار عدد 40 ص 213 ما يلي تصرف في الأصل التجاري بالتفويت للغير لا ينهي العلاقة الكرائية القائمة بين البائع و المكري للمحل الذي أسس عليه الأصل التجاري لأن البيع ينقل للمشتري جميع الحقوق المترتبة على عقد الكراء باعتباره خلفا خاصا للبائع تنصرف اليه آثار عقد الكراء عملا بالفصول 5 و 37 من ظهير 24/5/1955 و الفصلين 80 و 81 من

مدونة التجارة " وحول الدفع بعدم سريان التفويت على المستأنف عليهم دفع المستأنف عليهم بعدم تبليغهم بعقد التفويت وفق ما يقتضيه الفصل 22 من ظهير 24 ماي 1955 أن الفصل 22 المتمسك به إنما يلزم المكثري بتبليغ عقد التولية الى المالك ، في حين أن العقد موضوع النازلة لا يتعلق بالتولية وفق ما تم بيانه أعلاه وإنما يخص تفويت الحق في الكراء، وأنه ورغم أنه غير ملزم بذلك فقد قام بتبليغ المستأنف عليها الأولى شركة س. بصفتها المكلفة والوكيلة بتسيير شؤون العقار ومنح تواصيل الكراء حيث تم تبليغها بتاريخ 15/2/2024 بواسطة مفوض قضائي وفق الثابت من المحضر المدلى به في الملف بل أنه أكثر من ذلك أجابت الوكيمة المستأنف عليها بواسطة دفاعها بمقتضى رسالتها المؤرخة في 15/03/2024 معبرة عن قبولها للتفويت المذكور شريطة الزيادة في السومة الكرائية من 1.210,00 درهم الى 2.000,00 درهم ، مما يكون معه ما أثاره المستأنف عليهم بهذا الخصوص غير مؤسس وموجبا للرد ، ملتصا رد جميع مزاعم ودفع المستأنف عليهم والحكم وفق المقال الاستثنائي والإصلاحي .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 28/11/2024 ألف بالملف مذكرة ل[الأستاذ رازين] حضر نواب الأطراف وأدلى [الأستاذ ايت بوفتاس] بمذكرة حاز الطرفان نسخة فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 05/12/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه وبالرجوع الى المقال الافتتاحي للدعوى تبين أن المستأنف رفع دعواه في مواجهة شركة س. كمكزية وهو ما جعل هذه الأخيرة تدفع بأنها مجرد مسيرة للعقار الذي تتواجد به العين المؤجرة و تتولى قبض الكراء من المكثرين دون أن تتعدى مهمة التسيير أية أمور أخرى بما فيها تغيير وصولات الكراء من المكثري الأصلي الى الغير، وأن ذلك يرجع الاختصاص فيه الى مالكي العقار بصفتهم المؤهلين قانونا بالقيام بذلك وهو الأمر الثابت من توصيل الكراء المدلى به من طرف المستأنف الذي أشير الى صفتها كمسيرة للعقار وليس كمكزية والتي رفعت بها الدعوى في مواجهتها ، ولأنه وإن كان للشركة المذكورة كمسيرة صلاحية إجراء بعض التصرفات من قبيل قبض الكراء فان ذلك لايعني أن لها الصلاحية في التصرف في أمور تستلزم إذنا صريحا من الذي أوكل لها مهمة تسيير العقار المتواجد به المدعى فيه وهو الأمر المنتفي في النازلة ، ولأن المقال الإصلاحي الذي تقدم به المستأنف خلال المرحلة الابتدائية إنما يمثل اصلاح اسم دون أن ينصرف الى ما أثاره الطاعن في استئنافه ، وأن ما تقدم به في مواجهة المالكين للمدعى فيه إنما كان في إطار ادخال الغير في الدعوى وليس كإصلاح للمقال الافتتاحي بخصوص الطرف المدعى عليه سيما وأن المستأنف أكد أنه غير ملزم بإدخالهم مادام أن المدعى عليها هي التي تسلم التواصيل وتتسلم الكراء وبالتالي فهي وكيمة عن المالكين في جميع أمور العقار موضوع الكراء ملتصا اعتبار الحكم نافذا في مواجهتهم الى جانب المدعى عليها الأصلية، وبالتالي يكون تقديم الدعوى بالشكل أعلاه جاء مختل وهو ما وجب معه التصريح بعدم قبولها ، وهو ما قضى به الحكم المستأنف لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث إنه يتعين إبقاء الصائر على المستانفة .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف و المقال الإصلاحي.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه.