قرار محكمة النقض

رقم 371

الصادر بتاريخ 06أكتوبر 2020

في الملف المدني رقم 2017/6/1/5528

الإفراغ للمطل – توجيه إشعار بالإفراغ – لا – توجيه إنذار بالإفراغ – نعم – تضمينه سومة كرائية غير حقيقية – حجيته.

تضمين الإنذار بالأداء لسومة كرائية غير حقيقية لا ينال من حجيته ما دام أشير فيه لسومة يعتبرها المكري أساسا للتعاقد.

طلب الإفراغ للمطل في أداء الوجيبة الكرائية يستند إلى المادة 56 من قانون 67/12 التي لا تقتضي توجيه اشعار بالإفراغ وإنما انذار في إطار القواعد العامة.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث يستفاد من وثائق الملف، أنه بتاريخ 2016/03/16 قدمت "س.ق" مقالا إلى المحكمة الابتدائية بابن سليمان عرضت فيه أن المدعى عليه "ع.خ" يكتري منها الطابق الأرضي من المحل الكائن بشاطئ التلال رقم 17 المنصورية بسومة شهرية قدرها 3500 درهم تقاعس عن أدائها منذ فاتح يناير 2012 إلى متم فبراير 2016 رغم إنذاره وتوصله بتاريخ 2016/02/22 طالبة أداء المدة المشار إليها وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. وأجاب المدعى عليه مع مقال مضاد ان الدعوى لم ترفع من طرف كافة المالكين للمحل وبأن السومة الكرائية هي 500 درهم يؤديها بصفة منتظمة وأن الإنذار لم يتضمن أجل الشهرين حسب ما نصت عليه المادة 46 من قانون 12/67 طالبا بطلانه وبعد إجراء بحث أصدرت المحكمة بتاريخ 2016/08/01 حكمها عدد 100 في الملف رقم 16/26 ببطلان الإنذار وعدم قبول طلب الإفراغ وبأداء المدعى عليه للمدعية كراء المدة من فاتح يناير 2012 إلى متم فبراير 2016 بسومة شهرية قدرها 500 درهم. استأنفته المدعية فألغته محكمة الاستئناف وقضت من جديد بإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل المدعى فيه وبتأييده في الباقي وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المحكوم عليه **بثلاث وسائل:**

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بفساد التعليل وخرق مقتضيات الفصل 255 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أن الإنذار الذي اعتبرته المحكمة صحيحا ورتبت عليه المطل لم يحدد المدة المطالب بها وتضمن بيانات غير حقيقية.

ويعيبه **في الوسيلة الثانية** بخرق المادتين 46 و56 من قانون 12/67 ذلك أن المحكمة اعتبرت أن فسخ عقد الكراء هو للتماطل في أداء الكراء وبأن المادة 56 من القانون المذكور هي الواجبة التطبيق مع أن المطلوبة اختارت فسخ العلاقة الكرائية بواسطة إشعار بالإفراغ لا يتضمن الشروط الشكلية المنصوص عليها في المادة 46 من القانون المشار إليه

ويعيبه في الوسيلة الثالثة بالتناقض ونقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه، ذلك أن المحكمة مصدرته لما اعتبرت أن السومة الكرائية هي 500 درهم وليس 3500 درهم كما تدعي المطلوبة في الإنذار تكون قد أكدت دفع الطاعن بأن الإنذار تضمن بيانات غير حقيقية وكان عليها أن تحكم ببطلان الإنذار لهذا السبب.

لكن ردا على الوسائل مجتمعة لتداخلها، فإنه فضلا على كون الطاعن ضمن في مقاله المضاد طلب إبطال الإنذار لعدم احترام مدة الشهرين الواردة بالمادة 46 من قانون 12/67 و لم تتم فيه الإشارة إلى المدة الغير المؤداة فإن الإنذار تضمن المدة من 2012 إلى 2015 بمجموع خمسين شهرا إضافة إلى شهر فبراير 2016 وأن تضمين الإنذار لسومة كرائية تبين من خلال المخاصمة أنها غير صحيحة لا ينال من حجيته والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وفي إطار تقييمها للأدلة المعروضة عليها لما تبين لها أن طلب الإفراغ يستند إلى المادة 56 من القانون المذكور التي لا تقتضي توجيه إشعار وإنما إنذار في إطار القواعد العامة وتأكدت من عدم الأداء بالسومة التي يدعيها الطاعن واعتبرت أن المطل قائم يبرر إفراغه وعللت قضاءها: "أنه بالاطلاع على الطلب المضاد يتبين أن المستأنف عليه طلب بطلان الإنذار لعدم احترام مقتضيات المادة 46 من قانون 12/67 وأن المحكمة قررت بطلانه لعدم تحديد المدة المطلوب أداؤها وبذلك تكون قد قررت البطلان لسبب لم يطلب منها وأن أجل الشهرين المتمسك به تم التنصيص عليه في الباب السابع من قانون 12/67 المتعلق بإنهاء عقد الكراء في حين أن الأمر يتعلق بفسخ عقد الكراء لعلة المطل وتحكمه مقتضيات المادة 56 من القانون المذكور وأن الإنذار تضمن أداء سنوات 2012 إلى غاية 2015 إضافة إلى شهري يناير وفبراير لسنة 2016 وحدد للمكتري أجل خمسة عشر يوما للأداء وتم التوصل به بتاريخ 2016/2/22 ولا دليل بالملف يفيد الأداء الفعلي مما يكون معه المطل المبرر لفسخ العلاقة الكرائية ثابت في حق المستأنف عليه". يكون قرارها نتيجة لما ذكر معللا بما فيه الكفاية ومرتكزا على أساس وما بالوسائل غير جدير بالاعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد المصطفى لزرق **رئيسا**، والمستشارين السادة: عبد الحكيم العلام **مقررا**، ومحمد لكحل، وصلاح الدين طيوبي، ومحمد العربي مومن **أعضاء**، وبحضور **المحامي العام** السيد عبد الله أبلق، وبمساعدة كاتبة **الضبط** السيدة وفاء سليطان.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض