قرار محكمة النقض

رقم 83

الصادر بتاريخ 02 فبراير 2023

في الملف التجاري رقم 2020/2/3/674

كراء تجاري – إنذار بالإفراغ – عدم ذكر الأجل – أثره.

إن آجال التنبيه المنصوص عليها بمقتضى القانون رقم 49.16 قد تولى المشرع تحديدها تلقائيا وأن من حق المكتري أن يستفيد منها سواء أشير إليها في الإنذار بالإفراغ أو لم يشر إليها ولا يترتب عن عدم ذكر الأجل في الإنذار رفض طلب المصادقة عليه لأن المشرع لم يرتب أي جزاء على ذلك. والمحكمة لما قضت برفض طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ موضوع الدعوى بعلة أنه لا يتضمن أجل ثلاثة أشهر للإفراغ بالنظر إلى أن السبب المؤسس عليه يرجع إلى إحداث تغييرات بالمحل المدعى فيه دون مراعاة ما ذكر لم تجعل لقضائها من أساس وعرضت قرارها للنقض.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2020/03/03 من طرف الطالبتين المذكورتين أعلاه بواسطة نائبهما الأستاذ (إ.م)، الرامي إلى نقض القرار رقم 3115 الصادر بتاريخ 2019/06/26 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 2019/8206/2510.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2021/01/12 من طرف المطلوبة بواسطة نائبها الأستاذ (م.ر)، والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها بالملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 1974/9/28 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ: 2023/01/19.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2023/02/02.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السعيد شوكيب والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه، أن الطاعنتين تقدمتا بتاريخ 2018/12/4 بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء، جاء فيه أن الشركة المدعى عليها تكتري منهما الشقة الكائنة بعنوانها وأنها قامت بإزالة حائط كان يفصل بين غرفتين وأدخلت تعديلات أخرى على الشقة المذكورة حسب ما هو ثابت من المعاينة المؤرخة في 2013/4/16، مما حدا بهما إلى إنذارها بتاريخ 2018/6/26 من أجل إرجاع الحالة إلى ما كنت عليه، إلا أنها لم تستجب لمضمون الإنذار كما يتبين من محضر المعاينة الثانية المنجزة بتاريخ 2018/2/14 رغم انصرام أكثر من ثلاثة أشهر المحددة بموجب الفصل 8 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري، والتمستا لأجل ذلك الحكم بإفراغ المدعى عليها من المحل المدعى فيه هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية.

وأجابت المدعى عليها بأن الإنذار موضوع الدعوى جاء خرقا للمادة 26 من القانون رقم 49.16 لكونه لم يتضمن سبب الإفراغ المزعوم المتمثل في تغيير معالم المحل، وأنه تضمن فقط طلبا بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه مما يجعله باطلا. وبعد تمام الإجراءات، قضت المحكمة التجارية برفض الطلب بحكم أيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في شأن وسيلة النقض الفريدة:

حيث تنعى الطاعنتان على القرار خرق القانون ونقصان التعليل، بدعوى أن المحكمة المصدرة له لم تجب على ما تمسكتا به في مقالهما الاستئنافي وفي جوابهما حول احترامهما لمدة ثلاثة أشهر عند طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ، وأن مهلة الإنذار قد تولى المشرع تحديدها تلقائيا في القانون رقم 49.16 وأن من حق المطلوبة أن تتمتع بها سواء أشير إليها في الإنذار أو لم يشر إليها ما دامتا قد احترمتا ثلاثة أشهر عند طلب المصادقة عليه، وأنه إذا كانت المادة 27 من القانون رقم 49.16 تنص على أنه إذا تبين للجهة القضائية المختصة صحة السبب المبني عليه الإنذار قضت وفق طلب المكري، الرامي إلى المصادقة على الإنذار وإفراغ المكتري وإلا قضت برفض الطلب. المقتضى الذي يستفاد منه أن المادة المذكورة إذا كانت قد رتبت جزاء رفض الطلب بخصوص عدم صحة السبب المبني عليه الإنذار لكنها لم ترتب أي جزاء بخصوص عدم تضمين الأجل بالإنذار. وأنهما أوضحتا في المرحلة الاستئنافية أن عدم الإشارة إلى الأجل في الإنذار لا يترتب عنه رفض طلب الإفراغ إذا ما تم احترام المدة المنصوص عليها قانونا لرفع دعوى المصادقة على الإنذار، وأن اكتفاء المشرع بترتيب جزاء رفض طلب الإفراغ على عدم صحة السبب فإنه سكت عن جزاء عدم الإشارة إلى عدم تضمين أجل الإفراغ في المادة 27 من القانون رقم 49.16 المشار إليها وأنه كان يجب على المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أن تجيب عن أسباب استئناف الطاعنتين وعلى جوابهما، كما أنه ليس من حقها تحميل المادة 27 المذكورة ما لا تحتمله وتقضي برفض طلبهما إلا

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

إذا بررت قضائها بناء على نص قانوني صريح، مما يجعل قرارها غير مرتكز على أساس قانوني وناقص التعليل ومعرضا للنقض.

حيث استندت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه في تأييدها للحكم المستأنف القاضي برفض طلب المصادقة على الإنذار إلى ما جاءت به من أن المشرع وبمقتضى المادة 26 من القانون رقم 49.16 أوجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكتري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل، مما يتعين معه تضمين الإنذار السبب المعتمد عليه وكذا أجل الإفراغ بحسب السبب المؤسس عليه، وأن القول بأن المشرع تكلف بتحديد المدة المذكورة، وأنه على فرض احترام المدة المذكورة فإن ذلك لا يسعف في ترتيب الأثر القانوني على الإنذار المختل لعدم تضمينه الأجل المحدد لكل سبب. في حين أن آجال التنبيه المنصوص عليها بمقتضى القانون رقم 49.16 قد تولى المشرع تحديدها تلقائيا وأن من حق المكتري أن يستفيد منها سواء أشير إليها في الإنذار بالإفراغ أو لم يشر إليها ولا يترتب عن عدم ذكر الأجل في الإنذار رفض طلب المصادقة عليه لأن المشرع لم يرتب أي جزاء على ذلك. وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي قضت برفض طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ موضوع الدعوى بعلة أنه لا يتضمن أجل ثلاثة أشهر للإفراغ بالنظر إلى أن السبب المؤسس عليه يرجع إلى إحداث تغييرات بالمحل المدعى فيه دون مراعاة ما ذكر لم تجعل لقضائها من أساس وعرضت قرارها للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي متركبة من هيئة أخرى وتحميل المطلوبة الصائر.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة الباين **رئيسة** والمستشارين السادة: السعيد شوكيب **مقررا**، محمد الكراوي، محمد طيبي وزاني ونور الدين السيدي أعضاء وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد صادق وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد عبد الرحيم أيت علي.