القرار عدد 111

الصادر بتاريخ 25فبراير 2020

في الملف المدني عدد 2017/6/1/5889

عقد كراء – تخصيص العين المكراة للهندسة المعمارية – أثره.

إن مهنة المهندس المعماري لا تعتبر عملا تجاريا مادامت مزاولتها تخضع لشروط ومعايير خاصة مرتبطة أساسا بتكوين علمي وفني ومجهود ذهني ولا ترمي في غاياتها إلى مجرد تحقيق الأرباح عن طريق البيع والشراء أو المضاربة، وبذلك فإن تخصيص العين المكراة للهندسة المعمارية يجعلها خاضعة لمقتضيات الظهير الشريف رقم 111.13.1 الصادر في 19 نوفمبر2013 بتنفيذ القانون رقم 12.67 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستغلال المهني.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 2015/6/25 قدم لحسن (م) مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالعيون عرض فيه أن عبد الإله (ع) كان يكتري منه قيد حياته المحل رقم12 الكائن بعمارة (م) ساحة الدشيرة العيون يستغله مكتبا للهندسة المعمارية بسومة شهرية قدرها1500 درهم وأنه توفي بتاريخ2014/3/1 فوجه إشعارا إلى ورثته المدعى عليهم بضرورة إفراغ العين المكراة بقي بدون جدوى طالبا فسخ العلاقة الكرائية وبإفراغ المدعى عليهم ومن يقوم مقامهم من المحل المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. وأجاب المدعى عليهم أن المحل أسس له أصل تجاري وأن طلب افراغهم ليس له ما يبرره وبتاريخ 2015/12/15 أصدرت المحكمة حكمها عدد211 في الملف رقم15/131 بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليهم هم ومن يقوم مقامهم من المحل المهني موضوع الدعوى. استأنفه المدعى عليهم فألغته محكمة الاستئناف وبعد التصدي قضت من جديد برفض الطلب وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف عليه **بوسيلتين:**

حيث يعيب الطاعن القرار **في الوسيلة الأولى** بعدم الارتكاز على أساس قانوني ذلك أن

المحكمة مصدرته اعتبرت أرملة المكتري محقة في القول باستمرارية العقد الذي كان يربط زوجها بالمطلوب دون أن تتأكد من مزاولتها لنفس النشاط المهني الذي كان يمارسه زوجها قيد حياته ومن كونها سلكت المسطرة المنصوص عليها في القانون رقم016.89 المتعلق بمزاولة مهنة المهندسين المعماريين.

ويعيبه **في الوسيلة الثانية** بنقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن المطلوبين سبق لهم ان تمسكوا بكون المحل موضوع النزاع خاضع لظهير24 ماي 1955 ورغم أهمية هذه النقطة القانونية فإن المحكمة أغفلت البت فيها.

لكن من جهة حيث إن المحكمة استبعدت الدفع المتمسك به بخصوص خضوع المحل لمقتضيات ظهير 55/5/24 بتعليلها الذي جاء فيه " ان مهنة المهندس المعماري لا تعتبر عملا تجاريا مادامت مزاولتها تخضع لشروط ومعايير خاصة مرتبطة أساسا بتكوين علمي وفني ومجهود ذهني ولا ترمي في غاياتها إلى مجرد تحقيق الأرباح عن طريق البيع والشراء أو المضاربة، وبذلك فإن تخصيص العين المكراة للهندسة المعمارية يجعلها خاضعة لمقتضيات الظهير الشريف رقم 111. 13. 1 الصادر في 19 نوفمبر2013 بتنفيذ القانون رقم 12. 67 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستغلال المهني " فكان ما استدل به في الوسيلة من عدم الجواب على الدفع المشار إليه أعلاه خلاف الواقع، ومن جهة أخرى يستفاد من وثائق الملف أن موروث المطلوبين كان يستغل المحل مكتبا للهندسة المعمارية وأنه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 53 من قانون67/12 فإن مفعول العقد يستمر في حالة وفاة المكتري بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني لفائدة زوج المتوفى أو فروعه أو أصوله المباشرين أو المكفول و بحق تولية الكراء أو التخلي عنه ولا يستفاد من المادة المذكورة ما يقتضي أن الأرملة أو أحد من الورثة الإدلاء بما يفيد ممارسة نفس المهنة التي كان يزاولها موروثهم لاستمرار العلاقة الكرائية والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما استندت إلى المقتضيات المذكورة وعللت قضاءها: " ان الطرف المستأنف دفع أن من بين ورثة المكتري المتوفى زوجته و أنه لما كانت العين المكراة مخصصة للاستعمال المهني فإن القانون رقم67/12 لم يشترط ان يمارس أحد الورثة المشار إليهم في المادة53 من القانون المذكور نفس النشاط المهني لموروثهم وإنما تكفي صفته تلك للقول بوجود امتداد قانوني لعقد الكراء وما يؤكد ذلك ما خوله للورثة من حق تولية العين المكراة لأي شخص يزاول نشاط مهني مماثل وان أرملة المكتري محقة في القول باستمرار العلاقة التي كانت تربط زوجها بالمكري المستأنف عليه". يكون قرارها نتيجة لما ذكر معللا بما فيه الكفاية ومرتكزا على أساس وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيدة لطيفة رضا **رئيسة الغرفة التجارية** " القسم الثاني" **رئيسة للجلسة،** والسيد المصطفى لزرق **رئيس الغرفة المدنية** " القسم السادس " و المستشارين السادة: عبد الحكيم العلام **مقررا،** سعيد أملو، صلاح الذين طيوبي، محمد لكحل، خديجة الباين، محمد الكراوي، حسن سرار، والسعيد شوكيب **أعضاء،** وبحضور **المحامي العام** السيد عبد الله أبلق، وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة وفاء سليطان.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض