القرار عدد 492
الصادر بتاريخ 10 أكتوبر 2019
في الملف التجاري عدد 2018/2/3/659

مطل المكتري – توجيه إنذار في القانون القديم – أثره.

إن المحكمة لما اعتبرت أن كل ما يستلزمه المشرع بموجب القانون الجديد من أجل إفراغ المكتري للمطل هو إنذاره من أجل أداء الكراء ومنحه أجل 15 يوما، وأن الإنذار القديم الموجه للمكتري يتضمن جميع هذه الشروط والبيانات المنصوص عليها بالمادة 26 حتى ولو لم يتم ذكر أنه موجه في إطاره، ورتبت على ذلك أن المكري لم يكن ملزما عند مقاضاة المكتري المتقاعس عن أداء الكراء بتوجيه إنذار جديد لكون المادة 38 من القانون رقم 16-49 تنص على أنه يدخل هذا القانون حيز التطبيق دون تجديد للتصرفات والإجراءات والأحكام السابقة، تكون قد أجابت على دفوع الطاعن بتعليل سليم، وطبقت مقتضيات المادة 38 من القانون رقم 16-49 تطبيقا سليما وجاء قرارها معللا بما فيه الكفاية.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبين المذكورين أعلاه تقدموا بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرضون فيه أن المدعى عليه (م.ا) يكتري منهم المحل التجاري الكائن بشارع حسن الوزاني بسيدي بنور بسومة شهرية قدرها 300 درهم وأن هذا الأخير امتنع عن أداء الواجبات الكرائية المتعلقة بالمدة التي تبتدئ من 2014/11/1 إلى غاية 2016/11/30 التي وجب فيها مبلغ 7500 درهم رغم إنذاره وإمهاله ملتمسين الحكم بالمصادقة على الإنذار وإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري المكرى له موضوع الطلب والحكم عليه بأدائه لهم مبلغ 7500 درهم واجبات الكراء عن المدة من 2014/11/1 الى 2016/11/30.

وأجاب المدعى عليه بكونه عرض المبالغ الكرائية المطلوبة على المدعين وأودعها بصندوق المحكمة وأوضح أن القانون الجديد للكراء حدد شروطا للإنذار بالإفراغ لم يحترمها الطرف المدعي، وبعد تبادل الأجوبة والردود واستيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم القاضي بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2017/12/22 والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري موضوع الطلب، استأنفه المحكوم عليه استئنافا أصليا واستأنفه المدعون استئنافا فرعيا فأصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي في الاستئناف الأصلي بتأييد الحكم المستأنف وفي الاستئناف الفرعي بإصلاح الخطأ المادي المتسرب إلى منطوق الحكم المستأنف واعتبار المحل

المراد إفراغه هو المحل الكائن بشارع الوزاني سيدي بنور وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلتين مجتمعتين:

حيث ينعى الطاعن على القرار انعدام التعليل، وعدم الجواب على دفوعه، وخرق قاعدة قانونية أضر به، بدعوى أن الإنذار الذي وجه إليه وجه في إطار ظهير 1955/5/24 وتضمن مقتضيات الفصل 27 من الظهير المذكور، في حين أن المقتضيات المذكورة تم تعديلها بمقتضى القانون رقم 16–49 الذي تضمن شروطا جديدة لتوجيه الإنذار مخالفة تماما لمقتضيات القانون القديم والطاعن دفع بأنه أودع واجبات الكراء المطلوبة لفائدة المطلوبين في إطار القانون القديم كما أدلى بدفوعه أمام محكمة الاستئناف غير أن هذه الأخيرة لم تجبه على دفوعه، كما أنه من المقرر قانونا أن القانون يسري بأثر فوري ولا يسري أثره على الوقائع السابقة لدخوله حيز التنفيذ وأن الإنذار الذي بلغ للطاعن كان في إطار ظهير 1955/5/24 الذي تم فسخه بمقتضى القانون رقم 16–49 مما يعني أن هذا القانون الأخير يسري بجميع إجراءاته على الوقائع التي تمت بعد دخوله حيز التنفيذ ولا يمكن أن يسري أثره على الإنذار والوقائع التي تمت في إطار الظهير القديم، والمحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه التي أوردت في تعليلات قرارها بأن الإنذار الموجه للطاعن والذي بنيت عليه الدعوى تم في إطار ظهير 1955/5/24 وتطبق عليه مقتضياته ولا يمكن أن تسري عليه مقتضيات القانون الجديد يكون قرارها قد خالف قاعدة عدم تطبيق القانون بأثر رجعي وأضر بحقوق الطاعن وجاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه يتعين نقضه.

لكن، لما كان الثابت لمحكمة الاستئناف من خلال الوثائق التي كانت معروضة عليها أن الإنذار موضوع الطلب وجه للطالب في إطار ظهير 1955/5/24 وأن دعوى الإفراغ قدمت في إطار القانون رقم 16–49 المتعلق بالكراء التجاري الذي دخل حيز التنفيذ بتاريخ 2017/2/12 وردت على ما تمسك به الطالب بمقتضى مقاله الاستئنافي "...أن كل ما يستلزمه المشرع بموجب القانون الجديد من أجل إفراغ المكتري للمطل هو إنذاره من أجل أداء الكراء ومنحه أجل 15 يوما، وأن الإنذار القديم الموجه للمكتري يتضمن جميع هذه الشروط والبيانات المنصوص عليها بالمادة 26 حتى ولو لم يتم ذكر أنه موجه في إطاره، وأن المكري لم يكن ملزما عند مقاضاة المكتري المتقاعس عن أداء الكراء بتوجيه إنذار جديد لكون المادة 38 من القانون رقم 16–49 تنص على أنه يدخل هذا القانون حيز التطبيق دون تحديد للتصرفات والإجراءات والأحكام السابقة ..." تكون قد أجابت على دفوع الطاعن بتعليل سليم وغير منتقد بخصوص أنه إذا كان القانون رقم 16–49 هو الواجب التطبيق فإن ذلك لا يؤدي إلى تحديد التصرفات والإجراءات والأحكام السابقة مما تكون معه المحكمة قد طبقت تطبيقا سليما مقتضيات المادة 38 من القانون رقم 16–49 الناصة على أن هذا القانون يدخل حيز التنفيذ دون تحديد للتصرفات والإجراءات والأحكام السابقة ولم يخرق قرارها أي مقتضى قانوني وكان ما استدل به الطاعن غير جدير بالاعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

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

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض