قرار محكمة النقض

رقم 1/541

الصادر بتاريخ 13 دجنبر 2018

في الملف التجاري رقم 2016/2/3/872

كراء تجاري – عدم أداء واجبات الكراء – إنذار – دعوى الأداء والإفراغ – سلطة المحكمة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ27/ 2016/4 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ (ف.ب) الرامي الى نقض القرار رقم 508 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2016/01/26 في الملف عدد:2015/8206/5178.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في: 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في:15/ 2018/11

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ:13/ 2018/12

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبة قدمت بتاريخ 2010/12/06أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء مقالا عرضت فيه أن الطالبة تكتري منها المحل التجاري الكائن بشارع الجيش الملكي ابن سليمان. وأنها وجهت إليها إنذارا بالأداء والإخلاء وإنذار إصلاحي تم من خلاله إصلاح الخطأ الذي تسرب الى الإنذار الأصلي فيما يخص مبلغ الكراء مطالبة بالمدة من 2000/01/01 الى متممارس2010وجب فيها مبلغ 1.230.000.00 درهم بالإضافة الى مبلغ 123.000.00 درهم واجب النظافة عن نفس المدة. وانه رغم توصل المكترية بالإنذارين الأصلي والإصلاحي بتاريخ 2010/04/01لم تبادر الى أداء ما بذمتها. وأنها سلكت مسطرة الصلح انتهت بالفشل. ملتمسة الحكم

بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ من المحل المكترى وأداء واجبات الكراء بمبلغ1230.000.00 درهم وواجب النظافة بمبلغ 123.000 درهم. عن المدة من يناير 2000الى غاية متم مارس 2010 ومبلغ70.000 درهم واجبات الكراء ومبلغ 7.000 درهم واجب النظافة عن المدة من 2010/4/01 الى غاية متم أكتوبر 2010.وأجابت الطالبة بواسطة مقال مقابل مع إدخال قباضة ابن سليمان في الدعوى عرضت فيه أنها توصلت بإشعار الغير الحائز بتاريخ2003/02/21 من طرف إدارة الضرائب لأداء المبلغ المستحق لها طبقا للفصول101 الى 104 من مدونة تحصيل الديون العمومية. تطالبها فيه بأدائها للقابض واجبات الكراء التي بين يديها لفائدة الشركة المدنية العقارية وريدي والتي وصلت الى مبلغ 591.952.73 درهم. كما توصلت بإشعار آخر ليبلغ الدين الضريبي في ذمة المكرية 1.356.232.05 درهم. وان القباضة رفعت الدعوى ضد الطاعنة. وفق الحكم الابتدائي الصادر عن ابتدائية ابن سليمان. لأداء واجب الكراء. وأنها أدت للقابض واجب الكراء حسب محضر التنفيذ المؤرخ في 2005/8/24. مما تكون معه في غير حالة مطل. ملتمسة بطلان الإنذار لعدم جدية السب. والحكم بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق لها من جراء إفراغها بناء على قيمة الأصل التجاري. وبعد جواب قباضة ابن سليمان قضت المحكمة التجارية بتاريخ5/ 02/ 2013 برفض الطلب الأصلي وبطلان الإنذار في الطلب المقابل. استأنفته المطلوبة أصليا مع طلب إضافي عن واجب الكراء من نونبر 2010 الى متم غشت 2015.وبعدتبادل المذكرات. صدر قرار استئنافي قضى بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد على المستأنف عليها بأدائها لفائدة المستأنفة ما تبقى من واجبات الكراء والنظافة عن المدة من2000/01/01 الى متم غشت2015 والإفراغ من المحل الكائن بشارع الجيش الملكي بن سليمان. وهو القرار المطلوب نقضه.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث تعيب الطاعنة القرار في وسائلها مجتمعة بخرق الفصل الأول من ق.م. م والفصل 254 من ق.ل.ع والفصول 101 الى 104 من مدونة تحصيل الديون العمومية والفصلين 6 و10 من ظهير 1955/5/24 وفساد التعليل المنزل منزلة انعدامه. بدعوى أنها تمسكت امام محكمة الموضوع بدرجتيها بعدم قبول دعوى المطلوبة في النقض لانتفاء صفتها لطلب أداء الكراء وذلك منذ ان توصلت الطالبة بالإشعار من طرف قباضة بن اسليمان بتاريخ 2003/02/21 وقبل توصلها بالإنذار بالإفراغ في 2010/4/01 وبإشعارين اخرين بتاريخ 2011/9/05 و2015/02/06حيث اصبحت القباضة هي صاحبة الصفة لطلب وقبض الكراء. وقد شرعت فعلافي دفع الضرائب كما هو ثابت من الحكم رقم 19 الصادر بتاريخ 2015/03/07 الا انه لم يتم الرد على الدفع المذكور. ومن جهة ثانية ان الطاعنة تمسكت بالمبرر المشروع الذي منعها من دفع الكراء للمطلوبة في النقض بعد توصلها بالإشعارات المشار اليها من طرف القباضة وهذا المنع يبقى ساريا المفعول حتى وان أصبحت واجبات الكراء تفوق مبالغ الضريبة المفروضة على عقار المكرية الى حين الإدلاء برفع اليد. الا ان المحكمة لم تأخذ بعين الاعتبار السبب المقبول عملا بالفصل 254 من ق ل ع. علما ان المطلوبة في النقض لم تعمل الى حد الان على أداء الضرائب المستحقة على عقارها. كما ان المحكمة قضت على الطالبة بأداء مبلغ 474.815،09 درهما موضوع الطلب الإضافي بعلة انها متماطلة في

حين ان هذه الواجبات لم يسبق للمطلوبة ان انذرتها بالوفاء بها وفقا للمادة السادسة من ظهير 1955/5/24 مما يعرض القرار للنقض.

لكن لما كان الثابت للمحكمة من وثائق الملف المعروضة عليها ان الطاعنة عند توصلها بالإنذار بتاريخ 2010/04/01 المتضمن طلب كراء المدة من يناير 2000 الى مارس 2010 كانت مدينة لفائدة المطلوبة المكرية بما مجموعه 1.229.800.00 درهم، في حينان الاشعار المتوصل بهمن طرفها بتاريخ 2003/02/21حدد المبلغ الواجب حجزه في 591.952،73درهما. كما ان الطالبة توصلت بإشعار ثان بتاريخ 2011/9/05 واحتفظت بمبالغ غير مشمولة باي حجز بحجة ان الحاجزة هي التي لها الصفة وحدها في المطالبة بتلك المبالغ الى حين الادلاء بما يفيد رفع اليد، وان المكرية اثبتتبان الطاعنة لم تؤد تلك المبالغ لفائدة إدارة الضرائب وذلك بمقتضى الرسالة المؤرخة في 2012/01/24التي يحملها فيها قابض قباضة بن سليمان المسؤولية عن عدم أداء مبالغ الكراء المحجوزة لديها بناء على الاشعار الذي توصلت به بتاريخ 2003/02/21. وكذلك الحكم الصادر عن ابتدائية بن سليمان في الملف عدد 2014/58 بتاريخ 2005/03/07الذي قضى على الطاعنة بأدائها لفائدة القابض ما هو مستحق عليها من واجبات الكراء الى غاية استيفاء مبلغ الضريبة. واستخلصت من مجمل ذلك عدم وجود مبرر مقبول يعفي الطاعنة من أداء المبالغ الكرائية غير المشمولة بالحجز بالنظر لإقرارها بعدم أداء الفرق لفائدة المطلوبة والذي يهم الفترة المطالب بها بمقتضى الإنذار وهي المدة من يناير 2000 الى غاية مارس 2010. في حين ان الإشعار المتوصل به بتاريخ 2003/02/21 حدد المبلغ الواجب حجزه في 591.952.73 درهم ورتبت على ذلك قضاءها بقيام الصفة لدى المكرية في المطالبة بما يفوق المبلغ الواجب حجزه والذي يبقى من نصيبها. تكون قد عللت قرارها بما يعتبر ردا كافيا عن الدفوع المستدل بها أمامها وأبرزت المعطيات التي استخلصت منها قيام حالة التماطل المبرر لفسخ عقد الكراء دون تعويض استنادا لمقتضيات الفصل 11 من ظهير 1955/05/24.وبخصوصالطلب الإضافي فان المحكمة استجابت له في نطاق ما هو مخول قانونا للطرف المكري باعتباره طلبا مترتبا عن الطلب الأصلي ويجد سنده **في إطار الفصل143 من ق م م** ولا يتوقف الحكم على ضرورة توجيه إنذار بشأنه، خاصة ان المحكمة من خلال تعليلاتها المشار اليها أعلاه استندت في إثبات التماطل الى المطالبة المضمنة بالإنذار المطلوب المصادقة عليه و الذي اعتمدته المكرية كأساس لدعوى الإفراغ الأمر الذي يجعل ما استدلت به الطاعنة عديم الأساس.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.

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: حميد ارحو **مقررا** – خديجة الباين- عمر المنصور - محمد الكراوي **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد صادق وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد عبد الرحيم ايت علي.