قرار محكمة النقض

رقم 6/62

الصادر بتاريخ 24 يناير 2023

في الملف المدني رقم 2019/6/1/7730

واجبات الكراء – عدم المنازعة في حيازة المحل – أثرها.

بمقتضى الفصلين 628 و663 من قانون الالتزامات والعقود: "يتم الكراء بتراضي الطرفين على الشيء وعلى الأجرة وعلى غير ذلك مما عسى أن يتفقا عليه من شروط في العقد ويتحمل المكتري بالتزام دفع الكراء"، والبيّن أن الطاعنة لم تنازع في تقرير الخبير وفي حيازتها للمحل ووضعه رهن إشارتها والتصرف فيه خلال المدة موضوع طلب الأداء عنها، وأن الدفع بحرمانها من المزايا التي كان من حقها أن تعول عليها في الاستغلال العادي للمحل وعدم تزويدها ببرنامج معلوماتي لتدبير مواقع البيع على فرض صحته، لا يحول دون أدائها لواجبات الكراء وباقي التكاليف الأخرى الملتزمة بها بموجب الاتفاقية التي تؤسس للعلاقة التي تربطها بالمطلوب.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المرفوع بتاريخ 2019/07/24 من طرف الطالبة المذكورة حوله بواسطة نائبيها الأستاذ (م.ت.د.ح) و(ز.أ)، والرامي إلى نقض القرار رقم 7282 الصادر بتاريخ 2017/10/16 في الملف عدد 2016/1201/5524 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف الطالبة بواسطة نائبها الأستاذ (أ.ح)، والرامية أساسا إلى نقض القرار المطعون فيه دون إحالة، واحتياطيا نقضه وإحالة الملف على المحكمة مصدرته.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المطلوب بواسطة نائبته المذكورة، والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ **2022/9/20**.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ **2023/01/24**.

وبناء على المناداة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد العربي مومن والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الله أبلق.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

وحيث إنه بمقتضى الفصل 364 من ق.م.م: "إذا احتفظ رافع الطلب في مقاله بحق تقديم مذكرة تفصيلية تعين الإدلاء بها خلال ثلاثين يوما من يوم تقديم المقال".

وحيث إنه وفضلا على كون الطاعنة لم تطلب الاحتفاظ لها بتقديم مذكرة تفصيلية، فإن المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف الأستاذ (أ.ح) قدمت بتاريخ 2021/11/05، وأن مقال النقض قدم من طرف 2019/07/24، وبالتالي يتعين عدم قبولها.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 12 نونبر 2012 قدم المكتب الوطني للمطارات مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء، عرض فيه أنه بموجب الاتفاقية عدد M/2010/1 رخص بصفة مؤقتة للمدعى عليها شركة (م.إ) استغلال المحل رقم (...) البالغ مساحته 21,80 مترا مربعا المخصص لبيع منتوجات الشراطين والتحف المترلية والجلابيب والكائن بالمحطة الجوية الأولى بمطار مراكش المنارة بوجيبة سنوية تحتسب على أساس ضرب سعر المتر المربع في مساحة المحل، مع تحديد سعر المتر المربع في مبلغ 2187,36 درهما للمتر المربع، ومبلغ إضافي عن مزاولة نشاطها يحتسب على أساس نسبة مئوية من رقم المعاملات التي حققتها الشركة المدعى عليها مع ضمان حد أدنى سنوي، بالإضافة إلى أدائها للتكاليف الجماعية بحسب 7 في المائة من الإتاوة الكرائية السنوية، وواجبات استهلاك الماء والكهرباء، واتفق الطرفان على فوترة الإتاوات الكرائية والتحملات المشتركة كل ثلاثة أشهر وأدائها مقدما، مع أداء الإتاوات الإيجارية عند حلول كل شهر، ورغم استغلالها للمحل المدعى فيه إلا أنها امتنعت عن أداء التزاماتها منذ شهر مارس 2010 إلى غاية متم يونيو 2012، طالبا الحكم عليها بأدائها له مبلغ 340.128,27 درهما عن الوجيبة الكرائية، والوجيبة المترتبة عن مزاولة النشاط التجاري، والضرائب الجماعية، وواجبات استهلاك الكهرباء، وواجب شارة ولوج المطار، مع التعويض المنصوص عليه في الفصل السابع من الاتفاقية على أساس نسبة 1 في المائة تحتسب عن المبلغ الواجب أداؤه عن كل شهر تأخير في الأداء. وأجابت المدعى عليها بأن صلحا وقع بين الطرفين اتفقا فيه على تمديد أداء المستحقات على 12 شهرا، وجعل آخرها في 2013/12/31، وبتاريخ 2015/10/27 قضت المحكمة الابتدائية في الملف رقم 2015/2/1437 بأداء المدعى عليها مبلغ 340.128,27 درهما الذي يمثل واجبات الكراء المترتبة عن

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

مزاولة النشاط التجاري والضرائب الجماعية، وواجبات استهلاك الكهرباء، وتعويضا قدره 1% من المبلغ الواجب أداؤه عن كل شهر تأخير في الأداء، استأنفته المدعى عليها، وبعد إدلاء النيابة العامة بملتمسها الكتابي الرامي إلى تطبيق القانون، وإجراء خبرة، أيدته محكمة الاستئناف مع تعديله بخفض المبلغ المحكوم به إلى 276.946,79 درهما، بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفها **بثلاثة أسباب**.

فيما يتعلق بالسبب الثالث:

حيث تعيب الطاعنة القرار فيه بخرق قاعدة مسطرية أضر بها، وخرق الفصلين 335 و338 من ق.م.م، ذلك أن المستشار المقرر لم يصدر أمرا بالتخلي، وإذا كان قد أصدره فإنه لم يبلغ لها، كما أنه لم يتم استدعاؤها لحضور أي من الجلسات التي أدرج بها الملف، مما حرمها من الاطلاع على المذكرة المدلى بها من طرف المطلوب والتعقيب على كتاباته، وبالتالي من حقها في الدفاع، وأضر بالتالي بمصالحها.

لكن، حيث إنه فضلا على كون الخرق المسطري لا يكون سببا للنقض إلا إذا ترتب عنه ضرر وهو ما لم تثبته الطاعنة، فإن عدم إصدار أمر بالتخلي وتبليغه للأطراف يترك الباب مفتوحا أمامهم للإدلاء بملاحظاتهم إلى غاية حجز القضية للمداولة، وأنه يتجلى من محاضر الجلسات أن نائب الطاعنة حضر بالجلسة المنعقدة بتاريخ 2017/02/02 وتسلم نسخة من جواب المطلوب، واعتبرت معه المحكمة القضية جاهزة وحجزتها للمداولة دون أن يطلب مهلة للاطلاع والتعقيب، ويبقى ما بالسبب بدون أثر.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

فيما يخص باقي الأسباب:

حيث تعيب الطاعنة القرار **في السبب الأول** بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن المحكمة مصدرته لم تعلل ما قضت به، واكتفت باعتماد حيثيات الحكم الابتدائي التي لا ترقى إلى درجة التعليل القانوني، واعتبرت أن دفوعها غير مؤثرة، وهو منحى غير سليم وتدحضه مقتضيات الاتفاقية المبرمة مع المطلوب والتي تؤكد بشكل يقيني إخلال هذا الأخير بالتزامه التبادلي، وأن الأضرار اللاحقة بها جراء هذا الإخلال والعراقيل التي وضعها أمامها للحد من مزاولة نشاطها الذي أبرمت من أجله اتفاقية الامتياز معه قد ألحقت بها خسائر مادية حددتها الخبرة المأمور بها من قبل محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط في مبلغ 45.115.686,05 درهما، إلا أن المحكمة مصدرته تجاهلت دفوعها خارقة بذلك الفصل 345 من ق.م.م.

وتعيبه **في السبب الثاني** بخرق الفصل 230 وما يليه من ق.ل.ع، ذلك أنها أنجزت كل ما التزمت به ضمن الاتفاقية المبرمة بين الطرفين، وصرفت مبالغ مالية مهمة بلغت 20.000.000 درهم من أجل تنفيذ التزاماتها، كما أنها كانت تؤدي بانتظام الإتاوة السنوية، إلا أن المطلوب لم ينفذ

التزامه التبادلي المنصوص عليه في الفصل 8 من الاتفاقية المذكورة، و لم يزودها ببرنامج معلوماتي لتدبير نقط البيع من أجل الفواتير المسلمة للزبناء، ومع ذلك رجحت المحكمة مصدرته كفته و لم تبد اهتماما لدفوعها بخصوص إخلاله بالتزامه المتعلق بالبرنامج المعلوماتي واعتبرت ذلك دفعا غير مؤثر، وهو ما يشكل مسا بإرادة الأطراف المجسدة في بنود الاتفاق المبرم بينهما.

لكن، ردا على السببين معا لتداخلهما، فإن القرار الاستئنافي الصادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط في الملف عدد 2018/7206/736 المرفق بالمذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف نائب الطاعنة بكتابة الضبط بتاريخ 2021/11/5 لم يسبق عرضه على قضاة الموضوع ولا يقبل التمسك به لأول مرة أمام محكمة النقض، وأن محكمة الاستئناف لها أن تتبنى علل الحكم الابتدائي متى تبين لها أنها مطابقة للقانون، وأنه يتجلى من وثائق الملف أن الاتفاقية المبرمة بين الطرفين نصت في فصلها الخامس على أن الوجيبة الكرائية للمحل موضوع النزاع محددة في مبلغ 5000 درهم والإتاوة التجارية السنوية 5000 درهم والتحملات المشتركة في 7% مع فوترة واجبات الماء والكهرباء حسب تقدير المصالح التقنية للمكتب الوطني للكهرباء وأن الخبير (م.ذ) المعين من طرف المحكمة أنجز تقريرا ضمنه المبالغ غير المؤداة من طرف الطاعنة المستحقة أدائها للمطلوب، وأنه بمقتضى الفصلين 628 و663 من قانون الالتزامات والعقود: "يتم الكراء بتراضي الطرفين على الشيء وعلى الأجرة وعلى غير ذلك، مما عسى أن يتفقا عليه من شروط في العقد ويتحمل المكتري بالتزام دفع الكراء"، ولا يستفاد أن الطاعنة نازعت في تقرير الخبير المذكور وفي حيازتها للمحل ووضعه رهن إشارتها والتصرف فيه خلال المدة موضوع طلب الأداء عنها، وأن الدفع بحرمانها من المزايا التي كان من حقها أن تعول عليها في الاستغلال العادي للمحل وعدم تزويدها ببرنامج معلوماتي لتدبير مواقع البيع على فرض صحته، لا يحول دون أدائها لواجبات الكراء وباقي التكاليف الأخرى الملتزمة بها بموجب الاتفاقية التي تؤسس للعلاقة التي تربطها بالمطلوب، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وفي إطار تقييمها للأدلة المعروضة عليها لما استندت إليها وللمقتضيات المذكورة وتأكد لها استغلال الطاعنة للمحل والانتفاع به وأوردت دفوعها وعللت قضاءها: "أنه لما كان من الالتزامات الملقاة على المكتري أداء الوجيبة الكرائية في الأجل الذي يحدده العقد وجميع التكاليف الكرائية التي يتحملها بمقتضى العقد والقوانين الجاري بها العمل والتي تدخل في حساب التكاليف الكرائية المبالغ التابعة للوجيبة الكرائية مقابل الخدمات اللازمة لاستعمال مختلف أجزاء محل الكراء. وأنه لما كان العقد الموقع بين الطرفين تضمن أن صاحب حق الامتياز يقر أنه على علم تام بالمحلات بايجابياتها وسلبياتها، وأنه عاينها وزارها، وتوضع المحلات رهن إشارة صاحب الامتياز وفق ما هي عليه يوم التسليم بدون ضمان أي تغيير، وبعد الحيازة لا يصح لصاحب حق الامتياز المطالبة بأي تخفيض في المستحقات ولا أي تعويض بدعوى الخطأ أو إغفال أو لعدم التعيين أو لعيوب خفية، وبصفة عامة لكل ما هو متوقع وغير متوقع، وأن السومة الكرائية السعر بالمتر المربع سنويا

2187,36 درهم دون احتساب الرسوم، والسومة الكرائية تساوي السعر السابق تحديده مضروب في المساحة، وأن مساحة المحل حسب الملحق "أ" تبلغ 8021, مترا مربعا، والتحملات الجماعية 7% من السومة الكرائية، ويتم واجبات استهلاك مادتي "الماء والكهرباء" حسب الاستهلاك الحقيقي المحدد من لدن العداد الباطني أو بناء على تقدير المصالح التقنية التابعة للمكتب الوطني للمطارات. وأن المادة السادسة من الاتفاقية رقم M/2010/1 نصت على أن فوترة الوجيبة الكرائية والمستحقات الجماعية ستتم على رأس كل شهر وتؤدى مسبقا، وأنه بمجرد بداية الشهر تستحق عنه الأداءات الشهرية بأكملها وتكون واجبة الأداء، كما تؤدى مستحقات العمل والتحملات الكرائية شهريا، وأن أي تأخير في الأداء ينتج عنه تسديد تعويض قدره 1% من المبلغ الواجب أداؤه. وأن المبالغ الواجب أداءها عن الكراء، ومستحقات العمل، والتكاليف الجماعية، وباقي التحملات، وذعائر التأخير تعتبر عملية حسابية وفنية تدخل ضمن اختصاص أهل الخبرة، مما ارتأت معه المحكمة انتداب الخبير (م.ذ) الذي خلص في تقريره إلى أن مبلغ الدين شامل لمبلغ الإتاوات الكرائية ومستحقات العمل، والإتاوات التجارية، والتحملات المشتركة والضريبة على القيمة المضافة، وذعائر التأخير عن المدة من مارس 2010 إلى غاية يونيو 2012 في مبلغ 276.694,79 درهما، وأنه ما خلص إليه التقرير المذكور من تحديد للدين المستحق أقل من المبلغ المطلوب والمحكوم به ابتدائيا، ليبقى ما انتهى إليه الحكم الابتدائي في غير محله، مما تقرر معه تعديله بخفض المبلغ المحكوم إلى القدر المذكور."، وبذلك جاء القرار مرتكزا على أساس، ومعللا تعليلا كافيا، وما بالسببين غير جدير بالاعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد عبد الحكيم العلام **رئيسا**، والسادة المستشارين: محمد العربي مومن **مقررا**، ومحمد لكحل، وسعيد المعتصم، ومختار سوفاري **أعضاء**، وبحضور **المحامي العام** السيد عبد الله أبلق، وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة وفاء سليطان.