قرار محكمة النقض

رقم 55

الصادر بتاريخ 19 يناير 2023

في الملف التجاري رقم 2020/2/3/680

عقد كراء – سومة كرائية محددة – أثره.

إن المحكمة لما ثبت لها من الوثائق المعروضة عليها خصوصا عقد الكراء المبرم بين الطرفين موروث الطاعنين والمطلوب الأول، أن مبلغ السومة الكرائية محددة بموجبه، واعتبرت بأنه لا يمكن إجراء البحث للاستماع إلى الشهود لإثبات خلاف ما هو وارد كتابة ما دام أن ما ورد بعقد كتابي لا يجوز إثبات ما يخالفه إلا كتابة، تكون قد عللت قرارها تعليلا قانونيا وركزته على أساس.

نقض جزئي وإحالة

رفض الطلب في الباقي

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 12.02.2020 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهم الأستاذ (ع.ك.ل)، الرامي إلى نقض القرار رقم 3855 الصادر بتاريخ 2019.07.31 في الملف عدد 2018/8206/4581 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2022.12.29.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023.01.12 وأخرت لجلسة 2023.01.19.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه، أن الطالبين ورثة (ر.س) قدموا بتاريخ 2017.04.13 و2017.10.18 إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء مقالين افتتاحي وإصلاحي، عرضوا فيهما أن المطلوب (ح.ل.ت) يكتري من موروثهم المحل الكائن بعنوانه أعلاه حسب عقد الكراء المصحح الإمضاء بتاريخ 1986.03.10 بوجيبة شهرية محددة في 2000,00 درهم، وأنه توقف عن الأداء منذ 2013.01.01 إلى 2016.06.01 وجب عنها مبلغ 82.000,00 درهم، إضافة إلى واجب النظافة المحدد في 8200,00 درهم، كما تخلد بذمته إلى غاية 2017.04.01 مبلغ 20.000,00 درهم إضافة إلى مبلغ النظافة المحدد في مبلغ 2000,00 درهم، فوجهوا له إنذارا بالأداء والاستعمال الشخصي بلغ به بتاريخ 2016.06.30 بقي بدون جدوى، والتمسوا الحكم بالمصادقة على الإنذار وبأداء المدعى عليه لفائدتهم مبلغ 112.200,00 درهم عن المدة من 2016.03.01 إلى 2017.04.01 شامل لواجب النظافة، وبإفراغه من المحل موضوع التراع من شخصه وكل من يقوم مقامه أو بإذنه، وفي المقال الإصلاحي الإشهاد لهم بتسطير دعواهم وفق المادتين 26 و8 من القانون 49.16، وبتقديم دعواهم من أجل المصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ لسبب التماطل المبلغ للمكتري بتاريخ 2016.06.30 والحكم عليه بأداء الواجبات المذكورة. وأدلى المطلوب بمذكرة جواب مع مقال مقابل التمس بموجبه إجراء بحث والحكم ببطلان الإنذار، وبعد إدلاء المطلوب الثاني (ب.ص) بمقال التدخل الإرادي أكد بموجبه أنه اشترى الأصل التجاري من مالكه المطلوب الأول ملتمسا إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له، وبطلب توجيه اليمين الحاسمة للطالبة (ك.س). صدر الحكم القاضي: بعدم قبول مقال التدخل الإرادي وبأداء المدعى عليه (ح.ل.ت) لفائدة المدعين مبلغ 28.050,00 درهم من قبل واجبات الكراء عن المدة من 2013.01.01 إلى غاية 2017.03.31 ومبلغ 2805,00 درهم من قبل واجبات النظافة عن نفس المدة وبالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2016.06.30 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى وبرفض باقي الطلبات. استأنفه المطلوب الأول (ح.ل.ت) وكذا المطلوب الثاني (ب.ص) استئنافا أصليا واستأنفه الطالبون استئنافا فرعيا، وبعد إدلاء المطلوب الأول (ح.ل.ت) بمقال إصلاحي وإدلاء المطلوب الثاني (ب.ص) بمقالين إصلاحيين، وإجراء البحث، قضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإنذار وإفراغ والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي، وهو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الثانية للنقض:

حيث ينعى الطاعنون على القرار انعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني، بدعوى أن المحكمة مصدرته لم تلتفت للإشهادات المدلى بها بالملف ولم تجر أي بحث بخصوص مراجعة السومة الكرائية التي أصبحت محددة في مبلغ 2000,00 درهم وليس 550,00 درهم، وأن المحكمة

مصدرة القرار المطعون فيه لما قضت بالأداء بسومة 550,00 درهم تكون قد عرضت قرارها للنقض في شقه المتعلق بتحديد مبلغها.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ثبت لها من الوثائق المعروضة عليها خصوصا عقد الكراء المؤرخ في 1986.03.10 المبرم بين الطرفين موروث الطاعنين (ر.س) والمطلوب الأول (ح.ل.ت)، أن السومة الكرائية محددة بموجبه في مبلغ 550,00 درهم، واعتبرت بأنه لا يمكن إجراء البحث للاستماع إلى الشهود لإثبات خلاف ما هو وارد كتابة ما دام أن ما ورد بعقد كتابي لا يجوز إثبات ما يخالفه إلا كتابة، تكون قد عللت قرارها تعليلا قانونيا وركزته على أساس وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

في شأن الوسيلة الأولى للنقض:

حيث ينعى الطاعنون على القرار خرق قاعدة جوهرية أضر بهم، ذلك أن ما انتهت إليه المحكمة مصدرته في تعليله مجانب للصواب لعدم تطبيقها مقتضيات القانون الجديد رقم 49.16 الذي دخل حيز التنفيذ بتاريخ 2017.02.11، وطبقت مقتضيات المادتين 26 و38 منه تطبيقا مخالفا لقصد المشرع حيث خالفت صيغة «دون تحديد للإجراءات والتصرفات والأحكام التي صدرت قبل دخول القانون 49.16 حيز التنفيذ»، وأنه يتضح أن المكتري توصل بالإنذار بتاريخ 2016.06.30 أي خلال إعمال مقتضيات ظهير 1955.05.24، والذي منح بموجبه أجل 15 يوما للأداء وستة أشهر للإفراغ، وأنهم سطروا دعوى المصادقة على الإنذار بتاريخ 2017.04.13 أي داخل أجل ستة أشهر من انتهاء الستة أشهر الأولى الممنوحة للمكتري، إذ أنه توصل بالإنذار بتاريخ 2016.06.30 وأن انتهاء أجل 6 أشهر يبتدئ سريانه من انتهاء أجل 15 يوما للأداء أي ابتداء من 2016.07.15 حيث ينتهي في 2017.01.16، وهو الأجل الذي يمنح الطالبين أجل ستة أشهر إضافية لتسطير دعوى المصادقة على الإنذار المتوصل به، وأنهم قدموا الدعوى المذكورة بتاريخ 2017.04.13 أي داخل أجل 6 أشهر الممنوحة لهم بمقتضى ظهير 1955، وأن اشتراط أجل 6 أشهر لسقوط الحق في طلب المصادقة طبقا للمادة 26 من القانون 49.16 لا يمكن أن يواجهوا به لتوجيههم الإنذار في ظل أحكام القانون القديم، والذي كان بدوره يشترط عدم تقديم طلب المصادقة قبل مرور أجل 6 أشهر، ومن تم فإن احتساب أجل السقوط يبتدئ من تاريخ مرور 6 أشهر على دخول القانون 49.16 حيز التنفيذ، وأنهم تقدموا بطلب المصادقة بتاريخ 2017.04.13 أي قبل مرور أجل 6 أشهر عن دخول القانون الجديد حيز التنفيذ، مما يبقى معه الطلب صحيحا ومقبولا من الناحيتين الشكلية والموضوعية ويبقى ما ذهبت إليه المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بخصوص عدم قبول طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ غير مؤسس قانونا ويتعين نقضه جزئيا بخصوص ذلك.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث إنه بمقتضى المادة 38 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي: «يدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد انصرام أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية ...»، وأن الثابت من وثائق الملف كما كانت معروضة على قضاة الموضوع أن الإنذار موضوع الدعوى بلغ للمكتري (ح.ل.ت) بتاريخ 2016.06.30 بينما دخل القانون المذكور حيز التنفيذ بتاريخ 2017.02.11، وبالتالي فإن احتساب أجل سقوط دعوى المصادقة على الإنذار يبتدئ من تاريخ دخول القانون المذكور حيز التنفيذ، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي احتسبت أجل السقوط من تاريخ توصل المكتري بالإنذار في 2016.06.30 بدلا من تاريخ دخول القانون 49.16 حيز التنفيذ في 2017.02.11 ورتبت عن ذلك سقوط حق المكرين في رفع دعوى المصادقة على الإنذار لمرور أكثر من تسعة أشهر، تكون قد خرقت مقتضيات المادة 38 منه وعرضت بذلك قرارها للنقض.

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

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه بخصوص ما قضى به من عدم قبول طلب الإفراغ والرفض في الباقي، وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي متركبة من هيئة أخرى وتحميل المطلوبين الصائر.

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

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

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: أحمد الموامي **مقررا** ومحمد الكراوي والسعيد شوكيب ومحمد طيبي وزاني أعضاء وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد صادق وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد عبد الرحيم أيت علي.