قرار محكمة النقض

رقم 48

الصادر بتاريخ 19 يناير 2023

في الملف التجاري رقم 2021/2/3/121

دعوى الإفراغ – تغيير معالم المحل والنشاط التجاري – أثره.

لما كان السببان المعتمدان في إفراغ المطلوب هما قيام هذا الأخير بتغيير معالم المحل والنشاط التجاري وثبت للمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بعد إجراء خبرة على المحل أن سببي طلب الإفراغ غير قائمين ما دام أن الخبير المنتدب أكد أن به سدة وأنه معد لبيع الأحذية، فاستخلصت من ذلك وعن صواب أن السببين المذكورين غير موجبين لإفراغ المكتري من المحل بدون تعويض، معللة ذلك بأنه على فرض أنه قام بالتغيير المدعى به فإنه قد أرجع الحالة إلى ما كانت عليه عملا بمقتضيات المادة 8 من القانون رقم 49.16، تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما وكافيا ومبنيا على أساس سليم.

رفض الطلب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2020/12/24 من طرف الطالبين المذكورة أعلاه بواسطة نائبهم الأستاذ (ل.ل)، الرامي إلى نقض القرار رقم 1235 الصادر بتاريخ 2019/05/30 في الملف رقم 2018/8206/2127 عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في: 2023/01/05.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2022/01/12.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أن الطالبين ورثة (ت.ل) تقدموا بتاريخ 2019/09/01 بمقال إلى المحكمة التجارية بفاس، عرضوا فيه أن المطلوب (م.أ) يكتري منهم المحل التجاري المعد لبيع الأحذية المستخرج من البناية (...)، (...)، المدينة القديمة، فاس، بسومة كرائية شهرية قدرها 200 درهم، وأنه غير طبيعة النشاط المزاول بالمحل إلى بيع المجوهرات وأزال السدة التي كانت موجودة به ثم ولاه للغير بدون إذنهم، فضلا عن توقفه عن أداء واجبات الكراء منذ 2016/06/01 و لم يؤدها لهم على الرغم من توصله بتاريخ 2017/03/01، ملتمسين الحكم عليه بأدائه لهم مبلغ 3200 درهم واجب كراء المدة من 2016/06/01 إلى 2017/09/30، وبفسخ عقد الكراء وإفراغه من المحل. وبعد الجواب وإجراء الخبرة، صدر الحكم برفض الطلب، أيد استئنافيا بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار **في وسيلتي النقض مجتمعتين** بخرق القانون وانعدام التعليل وفساده وانعدام الأساس القانوني، بدعوى أن المحكمة مصدرته ردت طلبه بفسخ عقد الكراء بالقول: "إن مقتضيات المادة 8 من قانون 49.16 تسعف المكتري في الإعراب عن حسن نيته في إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه."، والحال أن المادة المذكورة لا تنطبق على النازلة وإنما تنطبق عليها المادة 18 من نفس القانون التي تفرض على المكتري الحصول على الموافقة الكتابية من المكري، وإلا الحصول على إذن من رئيس المحكمة التجارية بصفته قاضيا للمستعجلات، والثابت أن المطلوب قام بتغيير النشاط دون الحصول على تلك الموافقة، والدليل على ذلك هو محضر المعاينة وتقرير الخبرة الذي تأكد منه قيام المكتري بإصلاحات لإرجاع السدة وإعادة رفوف الأحذية، وهو ما لا ينفي سبب دعوى الإفراغ ويجعل عناصر المسؤولية العقدية والتقصيرية قائمة لارتباطها بوقت رفع الدعوى، ثم إن استبعاد محضر المفوض القضائي بعلة أنه منازع فيه واعتباره حجة غير كافية لإثبات التولية لا يستقيم لأن المحضر المذكور استجمع كافة شروطه القانونية، وأن اللفيف المستدل به من طرف المطلوب مجرد شهادة مجاملة لأن شهوده ليسوا من أبناء الحي الذي يوجد به المحل و لم يطلعوا على أحواله، فضلا عن أن بعضهم تراجع عن شهادته، وأن الخبير أكد أن المكتري باشر إصلاحات بالمحل في حين أن الشهود صرحوا بالعكس، والقرار المطعون فيه اعتمد تلك الواقعة السلبية لاستبعاد محضر المفوض القضائي دون توضيح بخصوص مآخذها عليه، ولا إبراز العناصر الواقعية والقانونية المبررة لذلك، علما أن (ع.ر.ش) صرح بدخوله كمكتر جديد للمحل وهو ما اكتفى المطلوب بعدم التسليم به دون نفي أو تقديم ما يدحضه، مما يجعل التصريح المذكور وسيلة إثبات قانونية للتولية، خلافا لما ذهبت إليه المحكمة، فجاء قرارها بذلك خارقا لقواعد الإثبات وفاسد التعليل ومنعدم الأساس القانوني مما يوجب نقضه.

لكن، حيث لما كان السببان المعتمدان في إفراغ المطلوب هما قيام هذا الأخير بتغيير معالم

المحل والنشاط التجاري وثبت للمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بعد إجراء خبرة على المحل أن سيبي طلب الإفراغ غير قائمين، ما دام أن الخبير المنتدب أكد أن به سدة وأنه معد لبيع الأحذية، فاستخلصت من ذلك وعن صواب أن السببين المذكورين غير موجبين لإفراغ المكتري من المحل بدون تعويض، معللة ذلك بأنه على فرض أنه قام بالتغيير المدعى به فإنه قد أرجع الحالة إلى ما كانت عليه مستدلة بمقتضيات المادة 8 من القانون رقم 49.16 التي جاء فيها: "لا يلزم المكري بأداء أي تعويض للمكتري مقابل الإفراغ ... إذا أحدث المكتري تغييرا بالمحل دون موافقة المكري بشكل يضر بالبناية ويوثر على سلامة البناء أو يرفع من تحملاته، ما عدا إذا عبر المكتري عن نيته في إرجاع الحالة على ما كانت عليه ...، إذا قام المكتري بتغيير نشاط أصله التجاري دون موافقة المالك، ما عدا إذا عبر المكتري عن نيته لإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه."، في حين أن المادة 18 من نفس القانون التي تمسك الطالبون بأنها هي الواجبة التطبيق على النازلة فهي لا تنطبق على موضوع الدعوى لأنها تتعلق بالمقتضيات المشتركة بين الإفراغ للهدم والإفراغ للتوسعة أو التعلية، أما بخصوص السبب الثالث للإفراغ المتمثل في تولية المحل للغير فإنه لم يكن من الأسباب التي بني عليها الإنذار موضوع الدعوى وجواب المحكمة على ما أثير بهذا الخصوص مجرد تزيد يستقيم القرار بدونه، والذي لم يخرق بذلك أي مقتضى وجاء معللا تعليلا سليما وكافيا ومبنيا على أساس سليم وما بالوسائل على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبين المصاريف.

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 السيدة خديجة الباين **رئيسة** والمستشارين السادة: محمد وزاني طيبي **مقررا** ومحمد الكراوي والسعيد شوكيب ونور الدين السيدي أعضاء وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد صادق وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد عبد الرحيم أيت علي أحمد.