القرار عدد 568
الصادر بتاريخ 27شتنبر 2017
في الملف التجاري عدد 2015/3/3/578

عقد كراء – إنذار بالأداء والإفراغ – أداء المكتري لواجبات الكراء داخل الأجل – أثره.

إن أداء الكراء داخل الأجل المضروب للمكتري في الإنذار بالإفراغ وفقا لمقتضيات ظهير 24-05-1955 يعفيه من سلوك مسطرة الصلح ومن باب أولى المنازعة في أسباب الإنذار، ولا يمكن مواجهته بسقوط الحق المنصوص عليه في الفصل 27 من الظهير المذكور.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2014/10/15 في الملف رقم 1228 تحت رقم 4673 أن المطلوبين ورثة احمد (ب) تقدموا بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أن المدعى عليها شركة (...) تكتري منهم المحل الكائن بالرقم 474 زنقة كلميمة الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 1000.00 درهم وذلك بعدما اشترت الأصل التجاري من شركة (...) وأنها توقفت عن أداء الواجبات الكرائية منذ 2001/07/12 مما تخلد بذمتها مبلغ 115000.00 درهم إلى غاية تبليغها بالإنذار بتاريخ 2012/05/29 وأن المدعى عليها بادرت إلى إيداع مبلغ 28000.00 درهم ملتمسين الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ إليها بتاريخ 2012/05/29 وبأدائها لهم مبلغ 78000.00 درهم وبإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل المكتري تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000.00 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل وتحميلها الصائر.

وأجابت المدعى عليها بأنها كانت تؤدي الواجبات الكرائية منذ شرائها للمحل التجاري موضوع النزاع وأن المدعيين كانوا يستخلصون الكراء منها دون التواصيل في اسمها بل في اسم شركة (...) بائعة المحل التجاري وأنها عرضت مبلغ 28000 درهم على المدعين بتاريخ 2012/6/5 وبعد رفضهم للعرض المذكور بادرت إلى إيداعه بصندوق المحكمة بتاريخ 2012/06/13 وبذلك تكون قد أبرأت ذمتها من الكراء داخل الأجل القانوني ملتمسة الحكم برفض الطلب.

وعقب الطرف المدعي بمذكرة مقرونة بطلب أضافي جاء فيها أن المدعى عليها لم تسلك مسطرة الصلح المنصوص عليها في ظهير 1955/05/24 وبالتالي ليس لها الحق في المنازعة في أسباب

الإنذار والمطالبة بالتعويض وأن أدائها لمبلغ 28000 درهم لا ينفي عنها واقعة التماطل ملتمسين الحكم وفق مقالهم الافتتاحي وفي الطلب الإضافي الحكم على المدعى عليها بأدائها لهم مبالغ كرائية إضافية عن المدة من ماي 2012 إلى غاية فبراير 2012 بحسب مبلغ 1000 درهم شهريا وجب فيها 10000 درهم. وبعد الانتهاء من مناقشة القضية صدر الحكم بأداء المدعى عليها للمدعين مبلغ 68.000.00 درهم واجب الكراء وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ لها بتاريخ 2012/5/29 وبإفراغها ومن يقوم مقامها من المحل وبشمول واجبات الكراء بالنفاذ المعجل وبتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات. استأنفته المحكوم عليها فأصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله بحصر المبلغ المحكوم به في 2000 درهم عن كراء شهري يناير وفبراير 2013 وفي الطلب الإضافي بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 3000 درهم كراء المدة من فاتح مارس إلى ماي من سنة 2013 حسب مشاهرة قردها 1000 درهم شهريا وتحميل المستأنفة الصائر وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الفرع الثاني من الوسيلة الأولى:

حيث تنعى الطاعنة على القرار عدم ارتكازه على أساس قانوني وانعدام التعليل، ذلك أن المحكمة المصدرة له بررت المصادقة على الإنذار بعدم سلوك العارضة لمسطرة الصلح المنصوص عليها في الفصل 27 من ظهير 1955/5/24 واعتبرت ذلك بمثابة تنازل عن تجديد العقد، والحال أنه بالرجوع إلى محتوى الإنذار يتضح أنه يتكون من جزأين أساسيين الجزء الأول يتعلق بأداء الكراء داخل الأجل والجزء الثاني يتعلق بالإفراغ في حالة ثبوت التماطل، والطالبة أدت الكراء بالكامل داخل الأجل المحدد إذ أنها أدت الكراء بين يدي الورثة إلى غاية نهاية سنة 2010 وقبل المطالبة به كما أدت باقي الواجبات الكرائية داخل الأجل المحدد في الإنذار فالطاعنة توصلت بالإنذار بتاريخ 2012/5/29 وقامت بعرض المبلغ بتاريخ 2012/06/12 وأودعته بصندوق المحكمة بتاريخ 2012/06/13 مما يؤكد أن الاستجابة لمضمون الإنذار كان داخل الأجل المحدد فيه، وأن سلوك مسطرة الصلح يكون واجبا وحتميا في حالة عدم الاستجابة لمضمون الإنذار وأن الطاعنة باستجابتها لمضمون الإنذار يجعل هذا الأخير منعدما بعد نفي التماطل ويجعل مسطرة الصلح أمرا متجاوزا في النازلة على أساس أن الإنذار مؤسس على التماطل وبعد الأداء الثاني ينتفي التماطل وتنتفي معه مبررات المصادقة على الإنذار وتكون الطاعنة قد قبلت بشروط التجديد بعد أدائها لكراء المطلوب داخل الأجل مما يتضح معه أن المنحى الذي أخذته محكمة الاستئناف يجعل قرارها المطعون فيه منعدم التعليل وغير مرتكز على أساس قانوني مما يتعين نقضه.

حيث تمسكت الطاعنة بمقتضى مقالها الاستئنافي بأنها لم تسلك مسطرة الصلح ليقينها أن سبب الإنذار أصبح لاغيا بعد أداء الكراء المطلوب بمقتضى الإنذار وداخل الأجل المحدد الذي يبقى عنها التماطل والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ردت دفع الطاعنة بتعليل جاء فيه.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لكن، حيث إن المشرع في الفصل 27 من ظهير 1955/5/24 رتب جزاء عدم سلوك المكتري لمسطرة الصلح بسقوط حق هذا الأخير واعتباره قد نازل عن تجديد العقد أو عذل عن المطالبة بالتعويض عن الإفراغ، وإما كونه قبل الشروط المقترحة عليه لإبرام العقدة الجديدة، وبما أن الإنذار المبلغ للطاعنة بتاريخ 2012/05/29 قد بني على التماطل في أداء الكراء فإن المستأنفة بعدم إقامتها لدعوى الصلح تكون قد تنازلت عن حقها في المطالبة بالتجديد وبالتالي المنازعة في أسباب الإنذار والمشرع في الفصل أعلاه لم يستثن أي سبب حتى وإن كان مبنيا على التماطل والمكتري ابرأ ذمته من الاكرية المطلوبة داخل الأجل.

وحيث إن هذه المحكمة غير ملزمة بمناقشة السبب الذي بني عليه الإنذار لأن أصلا تنازلت الطاعنة عن هذا الحق بعدم ممارستها لدعوى الصلح وبما أن الطرف المكري حصر أساس الادعاء في مقاله الافتتاحي في التماطل في أداء الكراء فإنه حتى بخصوص هذا السبب وبالنسبة للمبلغ الذي تقر به المستأنفة أنها مدينة به ابتداء من فبراير 2010 إلى متم ماي 2012 فقد تم بشأنه فقط طلب العرض العيني وليس بالملف ما يفيد أن الطاعنة سلكت المسطرة المنصوص عليها قانونا في الفصل 275 من ق.ل.ع أي العرض العيني الحقيقي للمدة أعلاه وبعد ذلك إيداعه بصندوق المحكمة إذ اكتفت بالأداء بوصل الإيداع الذي لا ينفي حالة المطل وإنما هو فقط مبرأ للذمة...".

في حين ينص الفصل 27 من ظهير 1955/5/24 على "أن المشتري العازم إما على المنازعة في الأسباب التي يستند عليها المكري لإفراغ المكان أو برفض تحديد العقدة وإما على المطالبة بأحد التعويضات المنصوص عليها في الجزء الثاني من الظهير أو كونه لا يقبل الشروط المقترحة عليه لإبرام العقدة الجديدة يجب عليه أن يرفع النازلة إلى رئيس المحكمة الابتدائية للمكان الموجود فيه الملك وذلك في ظرف أجل ثلاثين يوما تحتسب من إبرام توصله بالإعلام المطالب فيه بالإفراغ أو من تاريخ جواب الملاك المنصوص عليه في الفقرة الأولى من الفصل الثامن، وإن انقضى الأجل المذكور يسقط حق المكتري ويعتبر إذ ذلك إما كونه تنازل على تجديد الفقرة أو عدل عن المطالبة بالتعويض المرفوع عن الإفراغ وإما كونه قبل الشروط المقترحة عليه لإبرام العقدة الجديدة ..." المقتضى الذي يستفاد منه. أن أداء الكراء داخل الأجل المضروب للمكتري في الإنذار بالإفراغ وفقا لمقتضيات الظهير المذكور يعفيه من سلوك مسطرة الصلح ومن باب أولى المنازعة في أسباب الإنذار ولا يمكن مواجهته بسقوط الحق المنصوص عليه في الظهير المشار إليه وفي النازلة فإنه يتبين من الوقائع والوثائق التي كانت معروضة على محكمة الاستئناف التجارية أن الطاعنة توصلت بالإنذار الرامي إلى أداء الواجبات الكرائية بتاريخ 2012/05/29 وقامت بعرض الواجبات المذكورة على المطلوبين بتاريخ 2012/06/12 وأودعتها بصندوق المحكمة بتاريخ 2012/06/13 فتكون قد استجابت لمضمون الإنذار الموجه إليها داخل الأجل المحدد فيه، علاوة على ذلك فإن إيداع المبالغ

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الكرائية بصندوق المحكمة داخل الأجل ينفي المطل ويبرئ الذمة وهو ما يستفاد من مقتضيات الفصل 280 من ق.ل.ع الناصة على أن العرض الذي لا يعقبه الإيداع الفعلي للشيء لا يبرئ ذمة المدين والإيداع لا يحلل المدين من نتائج مطله إلا بالنسبة للمستقبل أما الآثار التي كانت مترتبة على هذا المطل يوم حصول الإيداع فهي تبقى على عاتقه المحكمة التي لم يراع ما ذكر واعتبرت في تعليلها المذكور أن عدم سلوك الطاعنة مسطرة الصلح المنصوص عليها في الفصل 27 من ظهير 1955/5/24 بمثابة تنازل عن تجديد العقد وان إيداعها الواجبات الكرائية بصندوق المحكمة لا ينفي عنها التماطل يكون قرارها غير مرتكز على أساس وعرضة للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد السعيد سعداوي **رئيسا**، والمستشارين السادة: السعيد شوكيب **مقررا**، محمد رمزي ومحمد الوزاني طيبي وعبد الاله أبو العياد **أعضاء**، وبمحضر **المحامي العام** السيد عبد العزيز أوبايك وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة مونية زيدون.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض