

القرار عدد 231
الصاوير بتاريخ 25 ماي 2016
في الملف التجاري عدد 2015/3/3/949

كراء سطح بناية - عدم خضوعه لظهير 1955/5/24.

لما كان كراء الأراضي البيضاء غير خاضع لمقتضيات ظهير 1955/5/24 ولو كانت تمارس بها حرفة أو تجارة أو صنعة، إذا لم تكن شيدت فيها بنايات إما قبل إبرام العقدة أو بعدها، فإن كراء سطح بناية والذي هو عبارة عن مساحة بيضاء لتثبيت وتركيب اللوحات الإشهارية وكرائها للآخرين لا يخضع لمقتضيات الظهير المذكور.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن المدعية شركة (...) تقدمت بمقال عرضت فيه أنها أجرت للمدعى عليها شركة (...) كامل مساحة سطح بناية مقهى باريس ومطعم قلب طنجة .. وأن الفصل 3 من العقد حدد مدته في سنتين تجدد تلقائيا وعلى التوالي، كما منح للطرفين الحق في أن يضعوا حدا للعقد شريطة إخبار الطرف الآخر قبل انتهاء الفترة الجارية ب 06 أشهر. وأن العقد تجدد مرتين من فاتح يناير 2010 إلى متم دجنبر 2011 ومن فاتح يناير 2012 إلى غاية متم دجنبر 2013. وأنها وجهت للمدعى عليها إنذارا أشعرتها فيه بعدم رغبتها في تجديد العقد، توصلت به بتاريخ 2013/02/12 بقي دون جدوى. والتمست الحكم على المدعى عليها بإفراغها سطح البناية مقهى باريس ومطعم قلب طنجة المطلة على ساحة فرنسا وشارع أنوال وشارع الحرية

وتسليمه خاليا من أي شخص أو متاع وبأدائها للمدعية مبلغ 20.000,00 درهما تعويضا عن الضرر.. وبعد الجواب والتعقيب قضت المحكمة التجارية برفض الطلب بحكم استأنفته المدعية وبعد الجواب ألغته محكمة الاستئناف التجارية وقضت بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين والمؤرخ في 2008/07/03، وبإفراغ المستأنف عليها من سطح بناية مقهى باريس ومطعم قلب طنجة المدعى فيه، وأيده في باقي مقتضياته، بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين:

حيث تنعى الطالبة على القرار خرق القانون الداخلي المتخذ من خرق مقتضيات الفصل الأول من ظهير 1955/5/24، وعدم الارتكاز على أساس قانوني ونقصان التعليل: بدعوى أنه استجاب لطلب الإفراغ اعتمادا على كون موضوع الكراء لا يمكن وصفه واعتباره محلا بالمعنى الوارد في الفصل الأول من ظهير 55، والحال أن الفصل المذكور ينص على أنه تطبق مقتضياته على عقود كراء الأملاك أو الأماكن الإضافية اللاحقة بالمتجر على شرط أن تكون ضرورية لاستغلال هذا المتجر، كما يطبق على عقود كراء الأراضي البيضاء..؛ وعقد الكراء معنون بعقد كراء محل تجاري رقم 2008/6/11، وانصب على سطح البناية لممارسة النشاط التجاري للعارضة والمتمثل في تثبيت وتركيب اللوحات الإشهارية وكراؤها للغير، وهو الأصل التجاري الذي تمارس به نشاطها. وأن المقر الاجتماعي للشركة لا تمارس به سوى الإدارة ولا يمثل أي أصل تجاري. والقرار المطعون فيه يكون بذلك قد خالف مقتضيات الفصل الأول من الظهير المذكور لما استبعد تطبيق مقتضياته على موضوع الدعوى رغم توفر عناصر الأصل التجاري كاملة على السطح المؤجر مما يعرضه للنقض. كما أنه اعتبر عقد الكراء المنصب على سطح البناية لا يمكن وصفه واعتباره محلا بالمعنى الوارد في الفصل الأول من ظهير 55 لعدم توفره على المكونات والعناصر التي يعرف بها الأصل التجاري دون أن يحدد تلك المكونات والعناصر، وكان عليه بيانها؛

أمّا اكتفاؤه فقط بالإشارة بصفة عامة إلى عدم توفر محل عقد الكراء على عناصر الأصل التجاري يجعله غير مرتكز على أساس و ناقص التعليل الموازي لانعدامه مما يعرضه للنقض.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عللته بما يلي: "حقا فقد ثبت للمحكمة صحة ما تمسكت به الطاعنة، فلما كان عقد الكراء الرابط بين الطرفين انصب على سطح بناية مقهى باريس و مطعم قلب طنجة المطلة على ساحة فرنسا و شارع أنوال وشارع الحرية لتثبيت وتركيب اللوحات الإشهارية وكرائها للآخرين، فإنه لا يمكن وصفه واعتباره محلا بالمعنى الوارد في الفصل الأول من ظهير 24 ماي 1955..."، التعليل الذي يساير وثائق الملف خاصة عقد الكراء الرابط بين الطرفين والمؤرخ في 2008/06/03 الذي بالرجوع إليه يلفى أنه وإن عنون "بعقد كراء محل تجاري"، إلا أن ما تم الاتفاق على إكرائه هو مجرد سطح بناية مقهى باريس ومطعم قلب طنجة بغرض تثبيت اللوحات الإشهارية. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه حين أخضعت إنشائه للمقتضيات العامة واستبعدت تطبيق مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 لم تحرق مقتضياته ذلك أن الفصل الأول من الظهير ينص على أنه: "تطبق مقتضيات هذا الظهير على عقود كراء الأملاك تستغل فيها أعمال تجارية سواء كانت هاته الأعمال ترجع إلى تاجر أو إلى رب صناعة أو حرفة..." والمقصود بالأملاك في الظهير المذكور كراء المحلات التي بها بنايات لممارسة إحدى الأنشطة المحددة به؛ ودليل ذلك هو أن المشرع اعتبر كراء الأراضي البيضاء غير خاضع لمقتضيات الظهير المذكور ولو كانت تمارس بها حرفة أو تجارة أو صناعة، إذا لم تكن شيدت فيها بنايات إما قبل إبرام العقدة أو بعدها. وبذلك فإن كراء سطح بناية والذي هو عبارة عن مساحة بيضاء ليس به أية بناية لا يخضع لظهير 1955/5/24. إضافة إلى ذلك، فإنه لتطبيق ظهير 1955/05/24 اشترط المشرع شروطا منها أن يكون الكراء انصب على أملاك تمارس بها حرفة أو صناعة أو

تجارة، زيادة على شرط المدة، ولم يشترط وجود أصل تجاري، وبذلك يكون ما جاء في القرار من إشارة إلى "عدم توفره على المكونات والعناصر التي يعرف بها الأصل التجاري"، هو مجرد تزييد يستقيم القرار بدونه؛ والوسيلتين على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركة من رئيس الغرفة السيد السعيد سعداوي رئيسا، والمستشارين السادة: محمد رمزي مقررا والسعيد شوقيب ومحمد الصغير ومحمد وزاني طيبي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد عبد العزيز أوبايلك وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مونية زيدون.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض