

القرار عدد 17

الصاوير بتاريخ 21 يناير 2016

في الملف التجاري عدد 2013/2/3/1496

عقد كراء - اختلاف بين الطرفين حول طبيعة الاستعمال - أثره.

البيّن أن الطاعن تمسك بكونه يمارس نشاط تجاري منذ مدة طويلة طيلة حياة المالك الأول ومن بعده ورثته قبل انتقال ملكية الرقبة إلى المطلوبة في النقض، وأنه في غياب أي حجة تقيد المكثري الطاعن باستعمال معين فإن الاختلاف الحاصل بين الطرفين حول طبيعة الاستعمال يقتضي العمل بما فيه صالح المكثري طبقا للفصل 669 من ق.ل.ع، الأمر الذي تبين منه أن التعليل الذي استندت إليه المحكمة لا يساير الوثائق المدلى بها، خاصة عقد الكراء وكذا كافة المعطيات الثابتة لديها بملف النازلة، وكان ما استدلى به الطاعن واردا على القرار موجبا لنقضه.



نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية

بناء على مقال النقض المؤرخ بتاريخ 13/10/04 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ي.ف)، الرامي إلى نقض القرار رقم 2013/3801 الصادر بتاريخ 13/07/11 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 13/1206.

بناء على المذكرة الإضافية المدلى بها من طرف الطاعن بتاريخ 14/4/12.

وبناء على مذكرة الجواب المودعة من طرف المطلوبة في النقض بواسطة نائبها الأستاذ (ع.م) الرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 15/12/31.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2016/1/21.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار الموقرة السيدة لطيفة رضا والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد بلقسيوية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه عدد 2013/3801 الصادر بتاريخ 13/07/11 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 13/1206 أن الطاعن السيد (م.ز) تقدم بمقال بتاريخ 10/2/17، عرض فيه أنه بتاريخ 2008/09/19 بلغ بإنذار بالإخلاء في إطار ظهير 55/5/24 من المطلوبة في النقض الشركة المدنية العقارية (س) التي حلت محل المكريين الأصليين ورثة الهالك (ب.د)، وسلك مسطرة الصلح انتهت بفشله بمقتضى أمر بلغ له بتاريخ 2010/01/21 وأنه ينازع في أسباب الإنذار لكونه أدى الكراء المطلوب وحصل على موافقة المكري الأصلي والإذن له باستغلال القطعة الأرضية في النشاط المزاوول حاليا، وأن باقي الأسباب المتعلقة بإنشاء بنايات عشوائية وتغيير الحرفة وإحداث ورشة لهماكل السيارات هي أسباب غير جدية والتمس الحكم ببطالان الإنذار بالإفراغ، وتقدمت المدعى عليها بمذكرة جوائية مع طلب مضاد مؤكدة الأسباب الواردة في الإنذار وهي عدم أداء كراء المدة من 95/12/1 إلى متم شتنبر 08 واستغلال العقار في غير طبيعته وإنشاء بنايات ومعامل عشوائية - إدماج عقار المكري بعقار أجنبي - تغيير الحرفة - إحداث ورش لهماكل السيارات - فتح عدة أبواب على الطريق الرئيسية والمجاورة، وضع آليات ضخمة فوق أرض العقار، والتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم على المكري بإفراغ المحل المكترى الكائن بدوار (...) قبيلة (...) الطريق الرئيسية كلم 13 الدار البيضاء، وبعد إجراء بحث في النازلة وانتهاء المناقشة، أصدرت المحكمة التجارية حكما ببطالان الإنذار بالإفراغ وبرفض الطلب المضاد. استأنفته المكري وبعد انتهاء المناقشة، قضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغاء الحكم المستأنف وحكمت من جديد برفض طلب بطلان الإنذار وفي الطلب المضاد قضت بالمصادقة على الإنذار وعلى المكري بإفراغ المدعى فيه، وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث من جملة ما يعيب الطاعن به القرار في الوسيلتين مجتمعين بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن المطلوبة في النقض حلت محل المسمى (م.د) وهو أحد ورثة الهالك (ب.د) المالك الأصل للعقار، والذي أبرم مع الطاعن عقد كراء بقعة فلاحية سنة 1983 دون بيان وجه استغلالها في العقد المذكور، وأن الطاعن استغله منذ البداية فيما هو معد له من أنشطة فلاحية ومنها تربية المواشي، وتم الترخيص فيما بعد للطاعن باستغلال العقار في النشاط التجاري المتعلق بصنع وبيع مواد البناء، حيث ظل طيلة حياة المالك الأول ومن بعده ورثته وحتى بعد اقتناء المطلوبة في النقض لحقوق ولده المشاعة سنة 1995 يستغل العقار في النشاطين المذكورين معا، وقد أكد الشهود في جلسة البحث وكذا ذوي حقوق الهالك (ب.د) بكون الطاعن يمارس نشاط بيع

المواشي ومواد البناء منذ مدة طويلة، كما أدلى بإشهادات صادرة عن هؤلاء تفيد الإذن له من قبل مورثهم باستغلال العقار في هذه الأنشطة، وأن المطلوبة في النقض لا يمكنها التحلل من هذه الالتزامات. بمجرد نفي حصول الإذن للطاعن ببيع الماشية والتمسك بضرورة إثبات هذا الإذن كتابة في حين أن عقد البيع الذي انتقل بموجبه العقار إليها حجة رسمية عليها لكونها عاينت العقار وعلى علم بالنشاط المزاوول فيه، وأن المحكمة قضت بصحة سبب الإنذار بعله أن الطاعن استغل المحل في غير ما أعد له وأن ممارسة نشاط بيع المواشي لمدة تفوق 15 سنة لا يفيد الموافقة الضمنية من طرف المالك السابق خاصة أنه منحت له موافقة بيع وصنع الآجور، في حين أن العقار هو بطبيعته معد لأنشطة فلاحية وأن استغلاله في بيع وصنع الآجور تم بموافقة كتابية نظرا لضرورة الحصول على هذا الإذن قصد ترخيص السلطة المحلية بمزاولته، وبالتالي فإن استغلاله في نشاط فلاحى ينسجم مع طبيعته ولا يتطلب الحصول على إذن بذلك من المالك، وليس من شأنه الإضرار بالعين المكررة الأمر الذي يتبين منه أن تعليل القرار يخالف ما عرض على المحكمة من وثائق وما تلقته من شهادات الشهود. كما أن قضاءه بإفراغ الطاعن، والحال أنه لم يغير نوع استغلال العقار ولم يضيف أي نشاط آخر بعد انتقال ملكية الرقبة بالشراء للمطلوبة في النقض مما يعرضه للنقض.

حيث إن المحكمة اعتبرت أن الطاعن مرخص له باستغلال العين المكررة في صنع الآجور وبيع مواد البناء، وأن إضافته لنشاط آخر غير مرخص به المتمثل في بيع الأغنام والذي يخرج عن نطاق النشاط الرئيسي الممارس يعد إخلالا بالتزامات المكتري عملا بالفصل 230 من ق.ل.ع، في حين أنه بالرجوع إلى عقد الكراء الرابط بين الطاعن والطرف المكري الأصلي الهالك يتبين أن المحل المكتري عبارة عن أرض فلاحية، وأنه لا يتضمن أي شرط يلزم الطاعن بممارسة نشاط معين دون غيره مما لم يكن معه محل لبث مدى حصول الطاعن على الإذن الكتابي من عدمه والذي يرخّص له باستعمال الأرض المكررة في تجارة بيع الأغنام والتي تنسجم مع طبيعة العقار ذي الصبغة الفلاحية، خاصة أنه من جهة لم يثبت في النازلة أن من شأن هذا الاستعمال أن يضر بالعين المكررة أو يضيف تحمّلات على المطلوبة في النقض وهو ما لم تدعيه هذه الأخيرة. ومن جهة أخرى تمسك الطاعن بكونه يمارس نشاط بيع الأغنام منذ مدة طويلة طيلة حياة المالك الأول ومن بعده ورثته قبل انتقال ملكية الرقبة إلى المطلوبة في النقض، وأنه في غياب أي حجة تقيد المكتري الطاعن باستعمال معين فإن الاختلاف الحاصل بين الطرفين حول طبيعة الاستعمال يقتضي العمل بما فيه صالح المكتري طبقا للفصل 669 من ق.ل.ع الأمر الذي تبين منه أن التعليل الذي استندت إليه المحكمة لا يساير الوثائق المدلى بها خاصة عقد الكراء، وكذا كافة المعطيات الثابت لديها بملف النازلة وكان ما استدل به الطاعن واردا على القرار موجبا لنقضه.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة مصدرة القرار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه بهيئة أخرى طبقاً للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر. كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة مليكة بنديان رئيسة والسادة المستشارين: لطيفة رضا مقرر، خديجة البايين - عمر المنصور - محمد الكراوي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد احمد بلقسيوية وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض