القرار عدد 27
الصادر بتاريخ 20يناير 2016
في الملف التجاري عدد 2015/3/3/786

كراء تجاري – الدفع بانعدام صفة باعث الإنذار – أثره.

إن محكمة الاستئناف لما اعتبرت أن صفة المستأنف كمالك لزينة المحل موضوع النزاع وكمكري، ثابتة بناء على البحث الذي أجرته المحكمة بواسطة السيد المستشار المقرر والذي أثبت أن المستأنف عليه أكرى المحل من زوجة المستأنف بموافقة هذا الأخير، تكون قد ردت الدفع بانعدام صفة باعث الإنذار، وعللت قرارها تعليلا كافيا.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2015/04/10 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهم الأستاذ (م.ق) الرامي إلى نقض القرار رقم 1539 الصادر بتاريخ 2000/02/23 عن محكمة الاستئناف بالرباط في الملف التجاري عدد: 93/2193.

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 2015/12/30.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2016/01/20.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد رمزي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد العالي المصباحي.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف، والقرار المطعون فيه أن المدعي قيد حياته (أ.آ) تقدم بمقال عرض فيه أنه يعتمر المحل التجاري الكائن ب (...) الرباط وتوصل من المدعى عليه قيد حياته (ا.أ) بإنذار يخبره فيه برغبته في استرجاع المحل لاستغلاله شخصيا، وبالرغم من بطلان الإنذار فإنه يعبر عن رغبته في تجديد عقد الكراء بنفس الشروط، فتقدم بدعوى الصلح انتهت بالفشل، والتمس الحكم ببطلان الإنذار المتوصل به بتاريخ 90/10/30 لانتفاء صفة باعثه واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري. وبعد الجواب والتعقيب قضت المحكمة الابتدائية بالرباط ببطلان

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الإنذار موضوع الدعوى، بحكم استأنفه المدعى عليه قيد حياته (ا.أ)، وبعد الجواب وإجراء بحث وخبرة لتقييم الأصل التجاري والتعقيب وتبادل المذكرات، ألغته محكمة الاستئناف وقضت برفض الطلب المتعلق بطلان الإنذار والقول بأن المبلغ المستحق للمستأنف عليه في حالة افراغه هو 200.000,00 درهما، بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين:

حيث ينعى الطالبون على القرار خرق القانون انعدام التعليل:

بدعوى أنه تمت إثارة كون المكري لا يملك المحل المدعى فيه وأن "زينة" المحل يملكها المكتري مورث العارضين في حين أن المكري لم يكن يملك إلا البناء دون الأرض التي أقيمت عليها "الزينة" والتي هي ملك للدولة. والقرار المطعون فيه لم يجب عن ذلك، مما يجعله ناقص التعليل وخارقا للفصل الأول من ق.م.م. ومن جهة أخرى فالإنذار موضوع الدعوى أسس على سبب وحيد هو احتياج المكري إلى الاستعمال الشخصي للمحل موضوع الكراء، وما دام أنه توفي، فبوفاته يزول السبب الذي أسس عليه، والذي صدر القرار بناء عليه. وأنه لئن كان ورثة المكري خلفا له فإنهم لا يملكون صفة "الاحتياج الشخصي" الذي تأسس عليه القرار المطعون فيه سيما أنهم يزاولون مهنا أخرى غير النشاط المزاول بالمحل. وأن فقدان الصفة هذا متصل بالنظام العام، وهو سبب طارئ لم يكن من الممكن إثارته أمام محكمة الموضوع مصدرة القرار المطعون فيه أثناء حياة المكري، مما يجعل إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض سائغا ومقبولا، ويكون القرار المطعون فيه قد فقد أي أثر بوفاة موجه الإنذار ويكون ورثته غير ذوي صفة لمواصلة إجراءات تبليغه وتنفيذه وهو ما يستتبع بطلانه. كما أنه وبطلبة المكري قيد حياته التوبة من الحكم القاضي بإفراغ المكتري، ثم استمراره في قبض الكراء وقبول المكتري لمبدأ المذكور واستمراره في المحل من جهة، واستمرار ورثة المكري في قبض الكراء بعد وفاة والدهم ثم استمرار ورثة المكتري بعده في أداء الكراء، يكون قد وقع صلحا بين الطرفين و تجديدا للعلاقة الكرائية، وأن الفصل 1098 من ق.ل.ع ينص على أن الصلح ينهي التراع؛ وينص الفصل 1106 أيضا على أن الصلح لا يقبل التراجع، مما يكون معه القرار المذكور كأن لم يكن ويبرر بطلانه. كما أن الطلبات المتعددة التي قام بها الورثة المطلوبون من أجل الزيادة في كراء المحل المدعى فيه، يشكل علاقة كرائية جديدة بينهم وبين الطالبين بخصوصه وبسومة جديدة وبذلك يضحى القرار المطعون فيه كأن لم يكن مما يبرر إلغائه وإبطاله. كذلك فالقرار المطعون فيه قدر قيمة الأصل التجاري الذي يملكه العارضون في مبلغ 200.000,00 درهما بالنظر إلى وقت توجيه الإنذار الذي صدر في اعقابه القرار، وهو زمن يعود إلى أكثر من 18 سنة، وأن تنفيذ القرار المطعون فيه في الوقت الراهن يشكل إخلالا بالتوازن الاقتصادي بين قيمة الأصل التجاري في الوقت الحالي وبين المبلغ المحكوم به، بالنظر إلى الظروف التي كانت قائمة وقتئذ اعتمادا على خبرة أجريت منذ 19 سنة مما يجعل القرار المطعون فيه قد أضحى باطلا. فضلا على أن سكوت المطلوبين عن مواصلة تنفيذ القرار المطعون فيه مدة تفوق 18 سنة وإعراضهم عن طلب الإفراغ واستئنافهم علاقة كرائية جديدة مع الطالبين، تأكيدا لتعبير

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الصريح من المطلوبين عن طلب التوبة، مما يجعل الاتفاق على استمرار العلاقة الكرائية بين الطرفين قائما وتاما؛ وبذلك صار القرار محل الطعن معدولا عنه وكأن لم يكن و يبرر إلغائه.

لكن، حيث إن محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه عللته بما يلي: "وحيث إن محكمة الاستئناف حين أصدرت قرارها التمهيدي بتاريخ 95/7/17 القاضي بإجراء خبرة لتحديد قيمة الاصل التجاري، اعتبرت أن صفة المستأنف كمالك لزينة المحل موضوع النزاع وكمكري، ثابتة بناء على البحث الذي أجرته المحكمة بواسطة السيد المستشار المقرر والذي أثبت أن المستأنف عليه أكرى المحل من زوجة المستأنف بموافقة هذا الأخير وبناء على الوثائق التي أدلى بها هذا الأخير..."، التعليل الذي يتضمن ردا على الدفع بانعدام صفة باعث الإنذار والطالب لم ينتقده. والشق من الوسيلة خلاف الواقع. علاوة على أن ما ورد في باقي الوسيلتين بني على وقائع طرأت بعد صدور القرار المطعون فيه ولا يمكن أن تشكل سببا للنقض والوسيلتين غير مقبولتين.

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 متركبة من رئيس الغرفة السيد السعيد سعداوي **رئيسا**، والمستشارين السادة: محمد رمزي **مقررا** – سعيد شوكيب – محمد الصغير – محمد وزاني طيبي **أعضاء**، و بمحضر **المحامي العام** السيد عبد العالي المصباحي وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة مونية زيدون.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض