

القرار عدد 6

الصاوير بتاريخ 07 يناير 2016

في الملف التجاري عدد 2014/2/3/1131

إنذار بالإفراغ - عدم صحة السبب - أثره.

المقرر قانوناً أن عدم صحة السبب الذي أسس عليه الإنذار بالإفراغ لا يؤدي إلى بطلان الإنذار وإنما إلى منح المكثري التعويض الكامل.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون

بناءً على مقال النقض المودع بتاريخ 2014/7/23 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ع.م)، الرامي إلى نقض القرار رقم 964 الصادر بتاريخ 2014/5/14 عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش في الملف عدد 2014/07/273. وبناءً على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناءً على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 غشت 1974.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

وبناءً على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2015/12/10.

وبناءً على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2016/1/7.

وبناءً على المناذاة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عمر المنصور والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد بلقسيوية.

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه إدعاء (ج.ب) (المطلوبة) بأنها توصلت من (س.ت) (الطالب) بإنذار من أجل الإفراغ بسبب تحويل المحل المكروى من دار للسكنى إلى مدرسة مضمناً الإنذار لمقتضيات الفصل 27 من ظهير 1955/5/24؛ وأنها تقدمت بدعوى الصلح؛ وأنها تنازع في أسباب الإنذار لأن المدعي عليه اعتمد على علة غير صحيحة لأنها حصلت على موافقة كتابية صريحة من المدعى عليه مؤرخة في 1996/10/31؛ وأنه سبق له أن سلك مساطر مماثلة انتهت

برفض الطلب؛ وأن التغييرات المحدثه بالحل لا تمس بأي شكل من الأشكال المعالم الهندسية الأساسية وإنما فقط بعض الإضافات البسيطة التي تستجيب لمتطلبات الاستعمال الجديد للمحل؛ والتمست الحكم ببطالان الإنذار؛ واحتياطيا بإجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل؛ وبعد جواب المدعى عليه وتقديم طلب مضاد؛ أصدرت المحكمة التجارية حكما بإجراء خبرة أنجزها الخبير (أ.ع) الذي خلص في تقريره إلى أن المحل موضوع الكراء أحدثت به تغييرات تلائم نشاط ممارسة نشاط كمعهد فندقى للسياحة وليس كمدرسة للتعليم الأولي وأن هذه التغييرات لا تشكل أي ضرر بالبنية من حيث بنائيتها وأساساتها؛ وبعد التعقيب وإتمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما بعدم قبول طلب التعويض وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه من قبل المكري وبقبول الباقي؛ وبإفراغ المكترية بعد استيفائها تعويضا عن فقدان الأصل التجاري قدره 270.000 درهم؛ استأنفه المكري فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في وسائل النقض الثلاثة بخرق قاعدة جوهرية أضرت بحقوقه وبخرق الفصل 663 من ق.ل.ع وبعدم الارتكاز على أساس، بدعوى أنه ظل ينفي في سائر أطوار الدعوى كونه رخص للمطلوبة بتحويل المحل المعد للسكنى إلى مدرسة، كما أنه ظل ينفي كونه رخص لها بالقيام بالإصلاحات المضرة بعقاره، وأن المحكمة لم تجب عن ذلك ولم تأمر بإجراء بحث مما يناسب نقضه؛ كما أن العقد شريعة المتعاقدين وأن المكري ملزم بالمحافظة على العين المكرة واستغلالها وفق لما أعدت له - أي للسكنى - وأنه نفى أن يكون رخص للمكترية بتحويل المحل إلى مدرسة بل قامت بذلك في غفلة منه واستغلت غيابه عن المغرب؛ وأن القرار رفض طلباته بالرغم من كونها مؤسسة على القانون، وخاصة فسخ العقد لعدم الأداء وأنه لم يتعرض إلى هذا الطلب ولم يجب عنه؛ وأن المطلوبة وإن كانت قد اكتسبت الأصل التجاري فإنه ليس من حقها تحويل محل سكنى إلى مدرسة خصوصية لأن ما بني على باطل فهو باطل؛ الشيء الذي يجعل القرار معرضا للنقض.

لكن، حيث إنه بمقتضى الفصل 450 من ق.ل.ع فإن الحجية التي يمنحها القانون للشيء المقضى تعتبر قرينة قانونية وينتج عنها إعفاء الشخص الذي تقوم لمصلحته من أي إثبات؛ وعليه فللحكم حجيته ولو لم يكن نهائيا، وأن الغاية من ذلك هو وضع حد للمنازعة في أمر معين ولا يمكن نقضها إلا بسلوك طرق الطعن؛ وأن القرار المطعون فيه لما أكد على أنه سبق لهذه المحكمة في قرارها عدد 673 بتاريخ 2012/4/17 في الملف عدد 2010/7/1626 أن ردت على ذلك الدفع واعتبرت أنه لئن تم التنصيب في عقد الكراء على تخصيص العين المكرة للسكن فإن المستأنف عليه وبنفس التاريخ الذي أبرم فيه عقد الكراء وافق على تغيير استعمال العين المكرة من محل سكنى إلى مدرسة مخصصة للتعليم الأولي المنجزة بتاريخ 1999/6/3، وبالتالي فإن إرادتهما انصرفت منذ البداية إلى تخصيص المحل للاستعمال المذكور، فضلا عن كون الإنذار وجه للمستأنف عليها في إطار ظهير

1955/5/24 الذي يطبق على المحلات التجارية؛ واستبعد عن صواب الدفع بكون الطالب لم يرخص للمطلوبة بتحويل للمحل المعد للسكنى إلى مدرسة لسبقية البت فيه ولا مجال للنعي على القرار بعدم إجراء بحث؛ وبخصوص كون القرار المطعون لم يجب على الدفع بخرق مقتضيات الفصل 663 من ق.ل.ع وكذلك لم يجب على الدفع كون محكمة الاستئناف أيدت الحكم الابتدائي القاضي بالتعويض ورفض طلبه، فإن القرار المطعون فيه رد ذلك بعلّة أنه على فرض أن المستأنف عليه لم يرخص للمستأنفة في إجراء أي تغييرات، فإن اتفاه على نوع الاستعمال يتضمن حتما السماح للمستأنفة بإعداد المحل للاستعمال المتفق عليه؛ كما أكد أنه سبق للمحكمة أن اعتبرت أن السبب الذي أسس عليه الإنذار بالإفراغ غير صحيح وعدم صحة السبب لا يؤدي إلى بطلان الإنذار وإنما إلى منح المكثري التعويض الكامل، وأن استمرار المستأنف التمسك بما سبق البت فيه ليس له مبرر؛ فيكون ما تمسك به الطالب خلاف الواقع فهو غير مقبول؛ ويبقى ما ورد بالوسائل غير مرتكز على أساس عدا ما هو غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحمل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيسة الغرفة السيدة مليكة بنديان رئيسة والمستشارين: عمر المنصور مقرر، لطيفة رضا، محمد القادري، محمد الكراوي أعضاء ومحضر المحامي العام السيد محمد بن قسيوي. وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض