القرار عدد 4

الصادر بتاريخ 06يناير 2016

في الملف التجاري عدد 2015/3/3/705

كراء تجاري – توجيه إنذارين إلى المكتري – أثرهما.

البيّن من وثائق الملف أن الإنذار الأول الذي بلغت به الطالبة تضمن فقط دعوة المكترية لأداء واجبات كرائية المتخلذة بذمتها تحت طائلة سلوك المساطر القانونية الرامية إلى فسخ العقد واسترجاع المحل موضوع الكراء، وهو إنذار عادي وجه في إطار الفصل255 من ق.ل.ع ولا يستلزم تضمينه مقتضيات الفصل 27 ولا حتى إجراء مسطرة الصلح بشأنه، وهو منتج لأثره من حيث إقامة الدليل على تحقق واقعة التماطل، في حين أن الإنذار الثاني الذي هو موضوع الدعوى الحالية، والذي بلغت به الطاعنة فقد تم توجيهه في إطار الفصل 6 من الظهير 24-5-1955 وتضمن مقتضيات الفصل 27 كما تضمن سبب المطالبة بالإفراغ وهو التماطل في أداء واجبات الكراء موضوع الإنذار الأول، والمحكمة فيما انتهت إليه تكون قد ردت ضمنيا الدفع بتجديد عقد الكراء، وجاء قرارها مبني على أساس سليم وعللته بما يكفي.

رفض الطلب

المملكة المغربية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2015/05/07 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ (ع.ب) والرامي إلى نقض القرار رقم 309 الصادر بتاريخ 2015/03/09 عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس في الملف عدد: 2014/130.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2015/12/03 من طرف المطلوب ضده النقض بواسطة نائبه الأستاذ (ز.ب) والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله و تتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2015/12/16.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2016/01/06.

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 رشيد صدوق.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف، والقرار المطعون فيه أن المدعية (ح.ب) تقدمت بمقال عرضت فيه أنها تكتري من المدعى عليه (ع.ز) المحل الكائن ب (...) طنجة، بسومة شهرية قدرها 430,00 درهم تستغله للخياطة العصرية، وبتاريخ 2011/10/26 توصلت منه بإنذار موضوعه فسخ العلاقة الكرائية بعلة التماطل في أداء الكراء المطالب به بمقتضى إنذار آخر عن المدة من 2005/08/01 إلى 2010/06/01 بلغت به بتاريخ 2010/06/28، وسلكت مسطرة الصلح انتهت بالفشل، وأنها تنازع حاليا في أسباب الإنذار لأنه باطل لصدور أمر بتجديد العقد الرابط بينهما بنفس الشروط السابقة بتاريخ 2011/01/12 ملف عدد 2010/15/575 ولعدم تضمين موجب الإفراغ وبالتالي فإن الإنذار موضوع الدعوى مستند على الإنذار الأول وأن هذا الأخير باطل لعدم تضمينه الفصل 27 من الظهير و مخالف للفصل 6 منه، والتمست الحكم ببطلان الإنذار بالإفراغ واحتياطيا إجراء خبرة لتقويم الأصل التجاري موضوع الدعوى. وأجاب المدعى عليه بمقال مضاد أفاد فيه أن إنذار الأول عادي يرمي فقط إلى الأداء و لم يوجه في إطار ظهير 24-5-1955، أما الإنذار الثاني موضوع الدعوى الحالية فهو يرمي إلى الإفراغ ووجه في إطار الظهير المذكور، كما أن الأمر بالتجديد الصادر في موضوع الإنذار الأول صدر غيابيا في حق العارض وهو موضوع تعرض ملف عدد 2012/15/771 ..أما سبب الإنذار فهو التماطل، وأن المكترية لم تدل بما يفيد الأداء، والتمس المصادقة على الإنذار وإفراغ المدعى عليها من المحل المدعى فيه هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية.... وبعد التعقيب و تبادل المذكرات، قضت المحكمة التجارية بطنجة برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها فرعيا بتاريخ 2011/10/26 وإفراغها من المحل موضوع النزاع هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها ...بحكم استأنفته المحكوم عليها فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث تنعى الطالبة على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني أو انعدام التعليل: بدعوى أن تعليله خرق القاعدة الفقهية "ما بني على باطل فهو باطل" وأن الإجراء الباطل لا ينتج عنه أثرا قانونيا. ذلك أن العارضة دفعت بأن الإنذار موضوع المنازعة باطل لانعدام أساسه القانوني والواقعي لسببين: الأول لسبق صدور أمر بتجديد عقد الكراء الرابط بين الطرفين بنفس الشروط بتاريخ 2011/01/12 في الملف عدد 2010/15/575 تحت عدد 28، والثاني لعدم تضمين الإنذار السبب الموجب للإفراغ. فمحكمة الاستئناف التجارية في تعليلها استندت على أن الإنذار الثاني

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

صحيح بالرغم من أنه جاء في صيغة إنذار تأكيدي للإنذار الأول الباطل بقوة القانون لعدم تضمينه الفصل 27 وبالرغم من صدور أمر بتجديد عقد الكراء، وبالرغم أيضا من أن الإنذار الثاني لا يتضمن سببا للإفراغ وجاء مخالفا للفقرة الأخيرة من الفصل 6 من ظهير 24-5-1955، كما أنه لا يمنح أجلا للعارضة بقصد الأداء، فالإنذار الأول غير منتج للآثار القانونية وأن مجرد تأكيده بإنذار لاحق مع إضافة الفصل 27، لا يضفي عليه الصبغة القانونية. ونظرا لبطلان الإنذار الأول والذي ارتكز عليه الإنذار الثاني للأسباب المذكورة، فإن القرار المطعون فيه يكون منعدم التعليل ومعرضا للبطلان. إضافة إلى ذلك فإن المطلوب تقدم بتاريخ 2011/12/16 بتعرض على المقرر القاضي بتجديد عقد الكراء بين الطرفين فتح له الملف عدد 2013/15/771 انتهى بصدور مقرر فشل الصلح. كما أن مقال التعرض المدلى به بالصفحة الثانية بأن "المستأنف لا يرمي من خلال إنذار الموجه للعارضة بتاريخ 2010/6/28 إلى المطالبة بالإفراغ وأن الطلب الوحيد المضمن به ينحصر في أداء الواجبات الكرائية ...أي أن الإنذار لم يتضمن المطالبة بالإفراغ كما استنتجت ذلك المطلوبة في الطعن وإنما طالب فقط بالواجبات الكرائية ... (مقتطف ملتمس من مقال تعرض)، وأن الملتمس الوارد في آخر المقال يتضمن فقرة واضحة يبين فيها المستأنف عليه أن الإنذار المذكور يرمي فقط إلى الأداء وبذلك فالمطلوب يقر بأن الإنذار الأول لا يرمي إلى الإفراغ، والقرار المطعون فيه لم يجب إطلاقا على الدفوع المثارة من طرف العارضة مما يكون معه ناقص التعليل ومعرضا للإلغاء.

لكن، حيث إن محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه عللت قرارها بما يلي: "...فان الثابت من محتويات ملف النازلة أن المكري "المستأنف عليه" وجه للمكترية "المستأنفة" إنذارا بأداء كراء عن المدة الممتدة منذ 2005/08/01 إلى 2010/06/01 بسومة شهرية قدرها 430,00 درهم وأمهلها لمدة 15 يوما، بلغت به المستأنفة يوم 2010/06/28 و لم تدل بما يفيد الأداء مما يجعل التماطل ثابتا في حقها بمقتضى هذا الإنذار والذي ينحصر أثره في إثبات هذه الواقعة ليس إلا. أما الإنذار الثاني موضوع دعوى الحال والذي بلغت به المستأنفة بتاريخ 2011/10/26؛ فإن هذه المحكمة بعد اطلاعها عليه تبين لها انه إنذار بالإفراغ في إطار ظهير 24-5-1955 وأنه مستوفي لمقتضيات الفصل 6 من الظهير لأنه ينبني على سبب التماطل في أداء واجبات الكراء موضوع الإنذار الأول ويتضمن مقتضيات الفصل 27 من الظهير وبالتالي فإن عدم أداء المستأنفة واجبات الكراء عن المدة المطلوبة في الإنذار الأول أو عرضها عرضا حقيقيا على المكري المستأنف عليه داخل أجل 15 يوما المضروبة لها يجعل التماطل ثابتا في حقها ... وأن التماطل في أداء الكراء يعد سببا خطيرا ومشروعا يبرر الحكم بالإفراغ بدون تعويض طبقا لمقتضيات الفصل11 من ظهير24-5-1955 ....."، وهو تعليل سليم و يساير وثائق الملف التي بالرجوع إليها يلفى أن الإنذار الأول الذي بلغت به الطالبة بتاريخ 2010/06/28 تضمن فقط دعوة المكترية لأداء واجبات كرائية المتخلذة بذمتها تحت طائلة سلوك

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

المساطر القانونية الرامية إلى فسخ العقد واسترجاع المحل موضوع الكراء، وهو إنذار عادي وجه في إطار الفصل255 من ق.ل.ع ولا يستلزم تضمينه مقتضيات الفصل 27 ولا حتى إجراء مسطرة الصلح بشأنه، وهو منتج لأثره من حيث إقامة الدليل على تحقق واقعة التماطل. في حين أن الإنذار الثاني الذي هو موضوع الدعوى الحالية، والذي بلغت به الطاعنة بتاريخ 2011/10/26، فإنه تم توجيهه في إطار الفصل 6 من الظهير 24-5-1955 وتضمن مقتضيات الفصل 27 كما تضمن سبب المطالبة بالإفراغ وهو التماطل في أداء واجبات الكراء موضوع الإنذار الأول. كما أن المحكمة وفيما ذهبت إليه تكون قد ردت ضمنيا الدفع بتجديد عقد الكراء، وجاء قرارها مبني على أساس سليم وعللته بما يكفي والوسيلة على غير أساس عدا ما هو غير مبين فهو غير مقبول.

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** - السعيد شوكيب - محمد الصغير - محمد وزاني طيبي - **أعضاء**، وبمحضر **المحامي العام** السيد رشيد صدوق وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة فتيحة موجب.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض