القرار رقم 3/300
المؤرخ في 23 سبتمبر 2015
ملف تجاري رقم 2015/3/3/702

كراء تجاري- تبليغ إنذار بالإفراغ- مفوض قضائي.

إن الإنذار موضوع الدعوى بلغ بواسطة مفوض قضائي الذي خول له المشرع القيام بعمليات التبليغ بمقتضى المادة 15 من القانون رقم 81.03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين، ومن تم فإن تبليغ الإنذار بالإفراغ هو تبليغ صحيح ينتج جميع آثاره القانونية. ومادام أنه لا يوجد أي نص قانوني يستثني الإنذارات بالإفراغ من طريقة التبليغ هذه، ويشترط صدور أمر من رئيس المحكمة بذلك، فإن القرار فيما ذهب إليه يكون قد طبق الفصل 37 من ق. م. م والمادة 15 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين تطبيقا سليما.

رفض الطلب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف، والقرار المطعون فيه أن المدعي المجلس البلدي لمدينة زاكورة تقدم بمقال عرض فيه أنه أكرى ل (ب – م) قيد حياته المحل الكائن بشارع محمد الخامس بزاكورة التابع للملك الجماعي بسومة شهرية قدرها 850,00 درهم وبعد وفاته امتدت العلاقة الكرائية مع ورثته المدعى عليهم الذين امتنعوا عن أداء واجبات الكراء ابتداء من نونبر 2007 وتخلد بذمتهم مبلغ 39.950,00 درهم رغم إشعارهم بالأداء وفق ظهير 24 ماي 1955، ولم يمارسوا دعوى الصلح. ملتمسا الحكم بفسخ العلاقة الكرائية وإفراغهم من المحل موضوع النزاع هم ومن يقوم مقامهم أو بإذنهم تحت طائلة غرامة تهديدية، وبأدائهم لفائدته مبلغ 39.950,00 درهم كواجبات كرائية عن المدة المذكورة مع تعويض عن التماطل قدره 2.000,00 درهم وتحديد الإكراه

في الأقصى. وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية قضت المحكمة التجارية في الشكل بعدم قبول الطلب في شقه المتعلق بالإفراغ وبقبوله في الباقي ؛ وفي الموضوع بأداء المدعى عليهم لفائدة المدعي مبلغ 39.950,00 درهما كواجبات الكراء عن المدة من 2007/11/01 إلى متم شتنبر 2011 مع تعويض عن التماطل قدره 1.500,00 درهم بحكم استأنفه المجلس البلدي لزاكورة استئنافا أصليا، والمحكوم عليهم ورثة (ب – م) استئنافا فرعيا، وبعد إجراء بحث وتبادل المذكرات والردود ألغته محكمة الاستئناف التجارية جزئيا وقضت بإفراغ المستأنف عليهم أصليا ورثة (ب – م) هم ومن يقوم مقامهم أو بإذنهم من المحل موضوع الدعوى، وعدلته بجعل المبلغ المستحق للمستأنف المجلس البلدي لمدينة زاكورة عن واجبات الكراء محددا في 9.150,00 درهما وأيدته في باقي مقتضياته بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الأولى، حيث ينعى الطرف الطاعن على القرار المطعون فيه خرق الفصل 1 و32 من ق. م. م، بدعوى أن المطلوب حينما تقدم بدعواه أمام محكمة الدرجة الأولى ضد ورثة طالبي النقض دون تحديد الورثة وعنوانهم ودون الإدلاء بما يفيد كون مورث طالبي النقض (ب – م) قد توفي، يكون قد خرق مقتضيات الفصلين 1 و32 من ق. م. م خاصة وأن الورثة ليس لهم مقر سكن موحد كما أن هناك مجموعة منهم لا علم لهم بالإنذار لعدم توصلهم به.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لكن، حيث إن ما جاء بالوسيلة من نعي أثير لأول مرة أمام محكمة النقض مما تكون معه غير مقبولة.

في شأن الوسيلة الثانية، حيث ينعى الطرف الطاعن على القرار المطعون فيه خرق الفصل 37 من ق. م. م والمادة 15 من القانون المنظم للمفوضين القضائيين، بدعوى أن المطلوب في النقض وجه لطالبي النقض إنذارا بالأداء والإفراغ مباشرة بواسطة المفوض القضائي دون تحديد وبشكل مفصل مكونات العين المكتراة، مما يكون قد خرق الفصل 6 من ظهير 1955 وأن عدم التقيد بالشروط التي تقتضيها هذه المادة في الإنذار يجعله باطلا، وبالتالي عديم الأثر سيما أن الإنذارات المتعلقة بالأداء والإفراغ توجه بناء على أمر صادر عن رئيس المحكمة وتدخل ضمن الإنذارات التي ينص

عليها القانون على طريقة أخرى للتبليغ والمنصوص عليها في المادة 15 من القانون المنظم للمفوضين القضائيين ما لم ينص القانون على طريقة أخرى للتبليغ .هذا يعني أن التبليغ في مثل هذه الحالة لا يكون مباشرا، وإنما عن طريق أمر رئاسي وعن طريق كتابة الضبط . وأن محكمة الدرجة الثانية لما قضت في قرارها المطعون فيه بالنقض بتعديل الحكم الابتدائي واعتبار التبليغ صحيحا وقضت بإفراغ الطالبين تكون قد خرقت قواعد مسطرية منصوص عليها في المواد المشار إليها أعلاه. إضافة إلى ذلك فإن توجيه الإنذار يعبر عن الإرادة لوضع حد لعقد الكراء فلا يكون له اثر في مواجهة الطرف الآخر في العقد إلا إذا بلغ إليه بوسائل التبليغ الرسمية الواردة في هذا القانون لاعتباره صاحب الولاية العامة (ق. م. م)، خاصة وأن التبليغ طبقا للفصل 37 من ق. م. م يعني وجود هيأة مستقلة عن فرقاء النزاع، هي التي تقوم بالتبليغ بعد توصلها بطياته من كتابة الضبط المختصة لوحدها بذلك، ولا يمكن تعويض المهام للقيام بها بأنفسهم أو غيرهم لما يترتب عن ذلك من آثار على مجريات النزاع، لذلك فان التبليغ الحاصل مباشرة من طرف المفوض القضائي للطالبين لا يقوم مقام التبليغ الذي يجب أن يباشر من طرف كتابة الضبط ولا مجال للحديث عن المادة 15 من القانون المنظم للمفوضين القضائيين والمحكمة لما اعتبرت أن التبليغ صحيح تكون قد خرقت النصوص أعلاه ويتعين نقض قرارها.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لكن، حيث إن القرار المطعون فيه أورد في معرض تعليله لسلامة التبليغ ما يلي: "حيث صح ما عابه الطاعن على الحكم المستأنف، ذلك انه حسب الفقرة 4 من الفصل 6 من ظهير 1955/05/24، تحدد كيفية توجيه الإنذارات، إذ تنص على انه من اللازم توجيه الإعلام بالإفراغ، إما طبق الكيفيات المنصوص عليها في الفصول55 و56 و57 من قانون المسطرة المدنية القديم التي تم تعويضها بالفصول الجديدة 37 و38 و39 من ظهير 1974/09/28 المعتبر بمثابة قانون المسطرة المدنية. وحسب الفصل 37 من ق. م. م الذي تممت فقرته الأولى بالقانون رقم 72.03 الصادر بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.04.23 بتاريخ 12 من ذي الحجة 1424موافق 03 فبراير 2004 – المادة الثانية – فإن الإنذار بالإفراغ يجب أن يوجه بواسطة أحد أعوان كتابة الضبط أو أحد الأعوان القضائيين أو عن طريق البريد برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل أو بالطريقة

الإدارية أو بالطريقة الدبلوماسية ما لم تقض الاتفاقات الدولية بغير هذه الطريقة . وأن الإنذار موضوع الدعوى بلغ بواسطة مفوض قضائي الذي خول له المشرع القيام بعمليات التبليغ بمقتضى المادة 15 من القانون رقم 81.03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين ومن تم فإن تبليغ الإنذار بالإفراغ هو تبليغ صحيح ينتج جميع آثاره القانونية". وهذا التعليل يساير النصوص القانونية المنظمة للتبليغ وخاصة الفصل 37 من ق.م.م الذي جاء في فقرته الأولى: "يوجه الاستدعاء بواسطة احد أعوان كتابة الضبط أو أحد الأعوان القضائيين أو عن طريق البريد برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل أو بالطريقة الإدارية"، وكذا المادة 15 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين التي نصت في فقرتها الثالثة على أنه يقوم المفوض القضائي بتبليغ الإنذارات بطلب من المعني بالأمر مباشرة ما لم ينص القانون على طريقة أخرى للتبليغ؛ ومادام انه لا يوجد أي نص قانوني يستثني الإنذارات بالإفراغ من طريقة التبليغ هذه، ويشترط صدور أمر من رئيس المحكمة بذلك، فإن القرار فيما ذهب إليه يكون قد طبق الفصل 37 من ق. م. م، والمادة 15 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين تطبيقا سليما. علاوة على ذلك فإن النعي الوارد بالوسيلة بخرق المادة 6 من ظهير 1955/05/24 فإنه منصب على الإنذار وليس القرار، والوسيلة على غير أساس عدا ما هو غير موجه للقرار فهو غير مقبول.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

في شأن الوسيلة الثالثة، حيث ينعى الطرف الطاعن على القرار خرق الفصل 230 من ق. ل. ع، بدعوى أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين نص في بنده السادس عشر على أنه في حالة حدوث نزاع بين الجماعة والمكتري حول أحد بنود هذا العقد وكناش التحملات يعرض الأمر على المحكمة الابتدائية بزاكورة، وبذلك تكون هذه الأخيرة هي المختصة للبت في النزاع وأن المحكمة لما بتت في النزاع رغم كونها غير مختصة محليا بناء على إرادة الطرفين، تكون قد خالفت القانون وعرضت قرارها للنقض.

لكن، حيث إن ما جاء بالوسيلة أثير لأول مرة أمام محكمة النقض مما تكون معه غير مقبولة.

في شأن الوسيلة الرابعة والفرع الأول من الوسيلة الخامسة مجتمعتين، حيث ينعى الطرف الطاعن على القرار خرق الفصل 253 من ق. ل. ع والفساد في الاستدلال ونقصانه وخرق حق الدفاع، بدعوى أنهم أدلوا للمحكمة ابتدائيا واستئنافيا ما يفيد أداء واجبات الكراء موضوع الإنذار داخل الأجل القانوني وقبل الإنذار، كما هو ثابت من وصولات الأداء خصوصا الأداء عن شهر دجنبر 2008 المؤرخ في 2008/12/01 وكذا شهر أكتوبر 2009 المؤرخ في 2009/10/05 وكذا شهر دجنبر 2009 المؤرخ في 2009/12/14 وكذا شهر يوليوز المؤرخ في 2012/07/02 وكذا تسلم المطلوب الكراء للمدة اللاحقة عن المدة المطالب بها حسب الوصولات بالملف لسنة 2012 وكذا وصولات الكراء لسنة 2012 . وأنه إذا كان الملتزم به إيرادا مرتبا أو وجيبة كراء أو غيرها من الأداءات الدورية فإن التوصيل الذي يعطى من غير تحفظ عن قسط معين يقوم قرينة على حصول الوفاء بالأقساط المستحقة عن مدة سابقة. وأن تسلم المطلوب واجبات الكراء عن سنوات 2008 و2009 و2012 أي المدة المشار إليها في الإنذار واللاحقة للمدة المحددة فيه، لهو دليل قاطع على تسلم الكراء عن المدة المشار إليها بها. والدليل على ذلك مجموعة من التواصيل بالملف الشيء الذي يكون معه المطلوب في النقض قد طلب مما لا حق له فيه، ويكون موضوع الإنذار ليس له سبب ينتج عنه بطلانه . والمحكمة لما استبعدت دفوعات طالبي النقض وقضت بالأداء والإفراغ، تكون قد خرقت مقتضيات الفصل 253 من ق. ل. ع وعرضت قرارها للنقض . كما أنه وخلافا لما جاء في تعليل القرار من: "كون مجموع المبالغ التي أديت بالتواصيل هي 30.800,00 درهم وبقي بذمتهم 9150,00 درهم..." فإن الطالبين كانوا قد أدلوا للمحكمة فقط ببعض الوصولات ولفترات متباينة عن المدة المطلوبة واللاحقة لإثبات الأداء مما يعني طبقا للفصل 253 من ق. ل. ع، أداء جميع الواجبات الكرائية عن المدة المطلوبة واللاحقة في الإنذار إلى حدود 2012 مما يكون معه الإنذار بدون سبب موضوعي، وبالتالي باطل من الناحية القانونية والواقعية ويترتب عن ذلك رفض الطلب، وبذلك يكون تعليل المحكمة في هذا الشق فاسدا وغير مطابق للقانون وخارق للفصل 253 من ق. ل. ع الذي جاء فيه: "إذا كان الملتزم به إيرادا مرتبا أو وجيبة كراء أو غيرها من الأداءات

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الدورية فإن التوصيل الذي يعطى من غير تحفظ عن قسط معين يقوم مقام قرينة على حصول الوفاء بالأقساط المستحقة عن مدة سابقة".

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ناقشت دفع الطرف الطاعن بخصوص الأداء وردته بتعليل جاء فيه: "حيث إنه بالرغم من توصل الطرف المستأنف عليه بالإنذار بالأداء بتاريخ 2011/09/21، فإنه لم يبادر إلى أداء ما بذمته ذلك أن الأداءات التي تمت قبل انقضاء مهلة الإنذار لم تتعد 4250,00 درهم، في حين أن المبلغ الوارد بالإنذار محدد في 39.950,00 درهم، وأن الأداءات التي تمت بعد انتهاء الأجل لا تنفي عنه التماطل، مما يعتبر معه الطرف المستأنف عليه مخلا بالتزاماته العقدية تجاه المستأنف.." ؛ التعليل الذي يتبين منه أن المحكمة ناقشت دفوع الطرف الطاعن بخصوص الأداء من خلال التواصيل المدلى بها وثبت لها وعن صواب أن المبلغ الوارد بالإنذار لم يؤد جزء منه داخل الأجل، علاوة على ذلك فإن ما أدي لا يغطي المدة المطلوبة خاصة وأن التواصيل المدلى بها لا تشير إلى الأشهر المؤدى عنها الكراء مما يكون معه القرار المطعون غير خارق للفصل 253 من ق. ل. ع والذي يعتبر ما جاء به مجرد قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس والوسيلة على غير أساس.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

في شأن الفرع الثاني من الوسيلة الخامسة، حيث ينعى الطرف الطاعن على القرار أن ما ذهب إليه من كون توصل طالبي النقض بالإنذار وعدم سلوك المسطرة أمام رئيس المحكمة داخل الأجل المسموح به قانونا، يكون حقه قد سقط في تجديد العقد وأصبح محتلا بدون سبب مشروع، وأن هذا التعليل يكون مقبولا إذا ما احترمت الشروط الشكلية والموضوعية للإنذار والدعوى سلفا والتي بموجبها يتم تحديد آجال دعوى الصلح. ومادامت هذه الشروط غير متوفرة طبقا لمقتضيات المادة 6 من ظهير 1955/5/24 والمادة 15 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين والفصول 1 و32 و37 من ق. م. م، فلا مجال للحديث عن الإجراءات المسطرية الواجب إتباعها بعد ذلك كمسطرة الصلح، لأن من واجب المحكمة إعمال المقتضيات القانونية والحكم بعدم قبول الطلب أو رفضه وليس تعليل القرار بمقتضيات سابقة لأوانها، وتعليل المحكمة

في هذا الشأن جاء غير مطابق للقانون. كما أن عدم تقيد المحكمة بالشروط الشكلية والموضوعية الواجبة التطبيق في الإنذار والدعوى وخصوصا الصفة والأداء طبقا للفصول 1و 32 من ق. م. م و253 من ق. ل. ع وتجاوز المحكمة لهذا الخرق وعدم الجواب على دفوع حاسمة يجعل القرار ناقص التعليل عرضة للنقض.

لكن، حيث إن الوسيلة لم تبين الدفوع الجوهرية التي تمسك بها الطالبون في المرحلة الاستئنافية ولم يجب عنها القرار، كما لم تبين أين يتجلى عدم تقيد المحكمة بمقتضيات الفصول 1 و32 من ق. م. م ولا الفصل 253 من ق. ل. ع مما تكون معه الوسيلة غير مقبولة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبين المصاريف.

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 ومحمد رمزي مقررا والمستشارين السادة: السعيد شوكيب ومحمد الصغير ومحمد وزاني طيبي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد عبد العالي المصباحي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض