قرار عدد 2/193
المؤرخ في 2014/04/01
ملف تجاري بغرفتين عدد 2012/2/3/1350

كراء – مطل – إيداع مبلغ الدين – عرض حقيقي .
طلب زور فرعي – طلب – الرئيس الأول.

إن الذي ينفي مطل المدين ويثبت مطل الدائن هو عرض مبلغ الدين على هذا الأخير ورفضه دون سبب معتبر قانونا.

إن مجرد إيداع مبلغ الدين مباشرة بصندوق المحكمة وإن كان يبرأ ذمة المدين من الدين، فإنه بالمقابل لا ينفي عنه المطل الذي لا ينتفي إلا بعرض الدين على الدائن عرضا حقيقيا داخل الأجل المعقول المحدد في الإنذار.

إن طلب الزور الفرعي في مستند مدلى به أمام محكمة النقض يقدم بطلب مستقل عن مقال النقض إلى الرئيس الأول لمحكمة النقض.

رفض الطلب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 2790 أن المطلوب تقدم بمقال الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه ان الطالب يكتري منه محلا تجاريا بسومة شهرية قدرها 165 درهما ارتفعت بقرار استئنافي الى مبلغ 265 درهما وانه امتنع عن اداء واجب الكراء منذ فاتح ابريل 2007 الى متم يوليوز 2007 وانه رفض تسلم الانذار الذي وجهه اليه ولم يسلك مسطرة الصلح. والتمس الحكم عليه بأدائه لفائدته بواجبات الكراء وبإفراغه من العين المكتراة. وبعد الجواب قضت المحكمة التجارية بالإفراغ بحكم ألغته محكمة الاستئناف التجارية وقضت من جديد برفض الطلب بقرارها الصادر بتاريخ 04-02-2010 عدد 2010/574 طعن فيه المطلوب بالنقض فقضى المجلس الاعلى بنقضه بتاريخ 16-9-2010 بناء على ان "محضر التبليغ الذي ينجزه المفوض القضائي يقوم مقام شهادة التسليم". **وبعد إحالة** القضية على محكمة

الاستئناف وتقديم الطرفين لمستنتجاتهما قضت محكمة الاحالة بإلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب بعلة "ان التماطل في اداء واجبات الكراء غير ثابت ...". بقرار **طعن فيه بالنقض** فقضت محكمة النقض بموجب القرار عدد 1470 بتاريخ 2011/12/22 في الملف التجاري عدد 2011/2/3/814 **بالنقض والاحالة** بناء على ان " محكمة الاستئناف قضت برفض طلب الافراغ بناء على علة اساسية مفادها ان الطاعن هو الذي يتماطل في استيفاء واجب الكراء معتمدة فقط على وصل ايداع واجب كراء مدته 3 اشهر من ابريل 2007 الى يونيو 2007 بينما لا يوجد بالملف ما يفيد ان المطلوب ادلى بمحضر يثبت انه عرض على الطاعن واجب كراء المدة المذكورة ورفضها قبل ايداعها بصندوق المحكمة فتكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا في منزلة انعدامه مما يستوجب نقضه" .

وبعد الاحالة وتبادل المذكرات قضت محكمة الاستئناف التجارية **بتأييد الحكم المستأنف** بعلة اساسية مفادها انه {{...تماشيا مع قرار المجلس الاعلى – محكمة النقض حاليا- فان المستأنف وان قام بإيداع واجبات الكراء من ابريل2007 الى يونيو2007 بصندوق لمحكمة بتاريخ 24-7-2007 وهو تاريخ سابق على تاريخ توصله بالإنذار في 13-9-2007 فان هذا الايداع بمفرده لا يثبت مطل الدائن في استيفاء دينه ولا ينفي مطل المدين في اداء دينه ما لم يكن مسبوقا بعرض حقيقي من قبل المكتري بصفته مدينا داخل الاجل المطلوب في الانذار وانه بخلو الملف مما يفيد قيام المستأنف بصفته مكتريا بعرض واجبات الكراء المطلوبة فانه يكون متماطلا في تنفيذ الالتزام الذي يرتبه عقد الكراء وهو اداء واجباته داخل الاجل المحدد فضلا على ان الايداع هم جزءا من الدين دون الباقي وهو شهر يوليوز الذي لم يتم ايداعه داخل الاجل على فرض تجاوز الطرح السابق مما يبرر انهاء عقد الكراء ويكون الحكم المستأنف الذي سار على نفس الاتجاه وقضى بإفراغ المستأنف لتماطله ، في محله ويتعين تأييده في جميع مقتضياته مع تطبيق مقتضيات الفصل 124 ق م م}} .

وهو القرار المطلوب نقضه .

- حيث يعيب الطالب القرار في الوسيلة الاولى بخرق الفصل 345 من ق م م وبانعدام التعليل وبعدم الارتكاز على اساس قانوني وبخرق الفصول 1 و2 و32 من ق م م: ذلك ان الطالب سبق ان اثار ان المطلوب في النقض لا يتوفر على صفة الادعاء لعدم

تملكه 3/4 العقار المؤجر؛ كما انه لا صفة له في توجيه الانذار للطاعن مادام الصك العقاري لا يثبت ملكيته للعقار. غير ان المحكمة لم تناقش هذا الدفع وخرقت الفصول اعلاه .

– **لكن**، حيث لما كان الثابت من اوراق القضية ان النزاع بين الطرفين يتمحور اساسا حول العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وليس حق ملكية العقار المتواجد به المحل المكترى ، فان محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه لا تثريب عليها ان لم تتناول بالمناقشة ما أثير بشأن مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري وكذا مقتضيات الفصل 971 ق ل ع مادام النزاع ينصب حول العلاقة الكرائية ومادام انها غير ملزمة بالجواب إلا على الدفوع المنتجة والمؤثرة على وجه قضائها. كما ان ما اثاره بشان خرق الفصل 32 ق م م فان الطالب لم يبين وجه الخرق ليتسنى لمحكمة النقض بسط رقابتها على المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه؛ فكان هذا الشق من الوسيلة غير مقبول.

– **حيث يعيب الطالب القرار في الوسيلة الثانية بخرق الفصول 37–38–39 من ق م م وبخرق مقتضيات المادة 15 و44 من القانون رقم 03.81 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين وبخرق مقتضيات الفصل 6 و9 من ظهير 24–5–1955 وبانعدام التعليل وبعدم الارتكاز على اساس قانوني** ذلك ان الحكم عدد 10797 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 21–10–2008 في الملف رقم 2008/15/5200 والقاضي بالإفراغ في اطار ظهير 24–5–1955 اسس على الانذار موضوع الملف رقم 2007/2966 بتاريخ 13–9–2007 ...والذي يشهد فيه المفوض القضائي على نفسه ان كاتبه هو الذي قام بالعمل الاجرائي هذا الاخير ليست له الصفة في ذلك ..... والطالب تشبث بضرورة الادلاء بشهادة التسليم المعتبرة قانونا لصحة التبليغ وليس المحضر المنجز من طرف المفوض القضائي. ولئن كان الامر كذلك فان شهادة التسليم المعتبرة في النازلة الحالية موضوع ملف التبليغ عدد 2007/2966 جاءت مخالفة لأحكام الفصول 37–38–39 من ق م م والمادة 44 من القانون رقم 03.81 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين الذي "يوجب على المفوض القضائي تحت طائلة البطلان ان يوقع اصول التبليغات المعهود الى الكتاب المحلفين بإنجازها". فشهادة التسليم لم يدون عليها كاتب المفوض القضائي ...الهوية الكاملة للشخص الذي رفض التسلم حتى يمكن الاعتداد بها ولم يتم التوقيع

عليها من طرف المفوض القضائي ...وغلاف التبليغ وشهادة التسليم بملف التبليغ عدد 2007/2966 لا تتضمن الهوية الكاملة للمبلغ له ولا رقم ملف التبليغ ولا تأشيرة المفوض القضائي وهو مخالفة لأحكام الفصول المذكورة ومحكمة الاستئناف لم تعتبر تلك الدفوع. ثم ان الانذار يجب ان يوجه قبل نهاية مدة العقد بستة اشهر على الاقل طبقا للفصل 6 من ظهير 24-5-1955 ولا ينتج اثره القانوني بإنهاء العقد الانذار الذي وجه اثناء سريان مدة العقد؛ فعقد الكراء الرابط بين الطرفين تم تجديده بعقد جديد بموجب القرار الاستئنافي الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بعد الانذار موضوع الدعوى الحالية بتاريخ 27-12-2007 تحت عدد 2007/6079 ملف رقم 15/2007/2892. فتجديد عقد الكراء في ظهير 24-5-1955 يقضي بان المكري تنازل عن الانذار بإبرامه عقدا جديدا يوجب تطبيق مقتضيات الفصل 6 من الظهير المذكور؛ وهو تجديد للعقد يوجب سريانه مدة العقد القديم دون ان تتعدى خمس سنوات اي ان العقد الجديد يبدا سريانه من سنة 2007 ولا ينتهي الا سنة 2012 وخلاف ذلك انهى المطلوب العقد بإرادته المنفردة قبل سريانه مما يعد مخالفة للفصل 6 المذكور والفصل 9 من نفس الظهير ...كما ان المطلوب تحوز بالسومة الجديدة المطبقة في العقد الجديد بتاريخ 16-5-2008 وفق ملف العرض العيني بالقبول رقم 2008/5231 مما يعتبر تنازلا عن الانذار وقبولا بتجديد العقد على سومة كرائية جديدة محددة في مبلغ 265 درهما .كما ان الطالب سبق ان تقدم في مواجهة المفوض القضائي " فريد مرجان" وكاتبه "عزيز كاجي" بشكاية من اجل التزوير واستعماله على اثرها توبع الكاتب "عزيز كاجي" من اجل جنحة صنع عن علم شهادة تتضمن وقائع غير صحيحة وانتحال صفة مفوض فضائي طبقا للفصلين 366-381 من القانون الجنائي والفصل 55 من القانون رقم 03.81 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين. ومحكمة الاستئناف بذلك خرقت الفصول اعلاه وجعلت قرارها غير ذي اساس .

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

- **لكن**، حيث ان قرار المجلس الاعلى عدد 1261 الصادر بتاريخ 16-9-2010

في هذه النازلة حسم في مدى حجية محضر تبليغ الانذار موضوع الدعوى المنجز من طرف المفوض القضائي واعتبر ان له نفس حجية شهادة التسليم ويقوم مقامها .

ومن جهة اخرى فبالرجوع الى اوراق القضية كما عرضت على قضاة الموضوع ان المكري استصدر بتاريخ 27-12-2007 في مواجهة المكتري قرارا تحت عدد 6079 في الملف رقم 2007/2892 قضى بتأييد الامر القاضي برفع واجب كراء المحل المدعى فيه الى مبلغ **265** درهم. وانه لما كان تاريخ تقديم طلب الزيادة في الكراء (31-5-2005) قبل تاريخ توجيه الانذار بالأداء موضوع الدعوى(13-9-2007) فانه لا يمكن اعتباره عدولا عن الانذار او تجديدا لعقد الكراء ,لان العبرة في تحديد المراكز القانونية الناتجة عن أي تصرف قانوني او مطالبة قضائية هي بالاطار القانوني الذي قدمت فيه. وفي النازلة، فما اثاره الطاعن بشأن تجديد العقد وتنازل المكري عن الانذار استنادا لاستصداره قـرارا بمراجعة السومة الكرائية لا عبرة به، لكون القرار المذكور، لم يصدر في اطار ظهير **24-5-1955** المتعلق بإنهاء عقود كراء المحلات التجارية وتجديدها، وانما صدر في اطار القانون رقم **07/03** المتعلق بمراجعة اثمان كراء المحلات المعدة للسكنى او الاستعمال المهني او التجاري او الصناعي او الحرفي واثناء سريان العقد. وعدم جواب محكمة الاستئناف التجارية على هذا الدفع لا يؤثر على سلامة قرارها لكونها غير مطالبة بالجواب الا على الدفوع المؤثرة على وجه قضائها. وبخصوص ما ورد بالوسيلة بشان تقديم شكاية ومتابعة المفوض القضائي وكاتبه فلم تكن ملزمة بمناقشتها في غياب اي مقتضى قانوني صريح يلزمها بذلك، فكان ما بالوسيلة بشقيها غير جدير بالاعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

- حيث يعيب الطالب القرار في الوسيلة الثالثة والرابعة بخرق الفصل 277 و278 و254 من ق إ ع وبمخالفة الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض وبخرق الفصل 345 من ق م م وبخرق الفصل 26 من ظهير 24-5-1955 وبفساد التعليل الموازي لانعدامه وبعدم الارتكاز على اساس: ذلك ان محكمة الاستئناف اعتبرت انه بمقتضى الفصل 270 ق إ ع يكون الدائن في حالة مطل اذا رفض دون سبب معتبر قانونا استيفاء الاداء المعروض عليه من المدين او من شخص يعمل باسمه وانه لا يوجد بالملف ما يفيد ان المطلوب(الطالب الحالي) ادلى بمحضر يثبت انه عرض على الطاعن(المطلوب الحالي) واجب الكراء. والقرار المطعون فيه استبعد دفوع الطالب وغير موضوع القضية اذ ان مدة الكراء ما بين 2007 الى متم يونيو 2007 (هكذا) قد تم ايداعها بصندوق

المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 24-7-2007 حسب الوصل عدد 3466 بالحساب رقم 85134 الملف رقم 2007/8545 بموجب الامر القضائي الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية قبل توصل الطالب بالإنذار المزعوم بتاريخ 13-9-2007. فالاجتهاد القضائي يأخذ بالإيداع القانوني للوجيبة الكرائية بصندوق المحكمة اذا كان داخل الاجل القانوني ولو لم يكن مشفوعا بالعرض العيني... وكان على محكمة الاستئناف التجاريـــة ان تحمي الطرف الضعيف وهو المكتري وتراعي ما اثاره بخصوص كونه اودع مبلغ الكراء المطالب به بصندوق المحكمة ب3 اشهر قبل الانذار وان المطلوب تحوز به وقبله دون تحفظ وايضا ما اثاره من رفض وامتناع المكري عن تسلم الواجبات الكرائية المعروضة عليه في مناسبات عديدة ...و محكمة الاستئناف التجارية في قرارها المطعون فيه خالفت احكام الفصلين 277-278 من ق إ ع عندما الزمت الطالب بعرض واجب كراء شهر واحد فقط على المطلوب على الرغم من ان مبلغ كراء شهر واحد هو 150 درهم قد تم ايداعه بصفة قانونية بصندوق المحكمة ومن جهة اخرى فالمطلوب عمد مرات الى رفض العروض العينيـة والحال ان مقتضيات الفصلين 277-278 ق إ ع تعفيه من العرض العيني .كما ان الطالب تمسك بمقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 26 من ظهير24-5-1955 واثبت من خلال لوائح من طلبات العروض العينيـة والايداعات الواقعة قبل المطالبة ما يفيد ايداع جميع واجبات الكراء المطلوبة في وقتها وقبل وقتها... والطالب لم يكن متماطلا بل كان يؤدي دوما الكراء داخل الاجل القانوني وقبله ... والعقار الذي يتواجد به الطالب ملك على الشياع ويخشى من تسليم الكراء لمن لا صفة له في تسلمه وانه اودع جميع واجبات الكراء من تاريخ يناير 1989 الى مارس 2011 ....

لكن، حيث انه بمقتضى الفصل 270 ق ل ع يكون الدائن في حالة مطل اذا رفض دون سبب معتبر قانونا استيفاء الاداء المعروض عليه من المدين او من شخص آخر يعمل باسمه ...فالذي ينفي مطل المدين ويثبت مطل الدائن هو عرض مبلغ الدين على هذا الاخير ورفضه دون مبرر مقبول قانونا. ثم ان مجرد ايداع مبلغ الدين مباشرة بصندوق المحكمة وان كان يبرأ ذمة المدين من الدين فانه بالمقابل لا ينفي عنه المطل الذي لا ينتفي الا بعرض الدين على الدائن عرضا حقيقيا داخل الاجل المعقول المحدد

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

في الانذار. وفي النازلة فمحكمة الاستئناف لاحظت من المعروض عليها ان المكتري الذي اودع واجب كراء المدة من ابريل 2007 الى متم يونيو 2007 مباشرة بصندوق المحكمة دون عرضها على المكري عرضا حقيقيا؛ ورتبت على انه ايداع مبرأ لذمة المكتري دون ان ينفي عنه المطل. كما لاحظت ايضا ان الايداع المذكور لم يشمل واجب كراء **شهر يوليوز07** رغم ان الانذار موضوع الدعوى تضمن المطالبة بأدائه والذي لم يؤد الا بتاريخ 07-11-2007 ورتبت على انه اداء تم خارج الاجل المحدد في الانذار، يبرر انهاء عقد الكراء واوردت بهذا الشأن "... ففضلا على ان الايداع هم جزءا من الدين دون الباقي وهو شهر يوليوز الذي لم يتم ايداعه داخل الاجل على فرض تجاوز الطرح السابق ، مما يبرر انهاء عقد الكراء ..." وهي فيما انتهجته تقيدت بما اقرته محكمة النقض في قرارها عدد 1470 ، فركزت قرارها وعللته كفاية وبشكل سليم ولم تخرق أي من المقتضيات المحتج بها؛ خاصة وان محاضر العروض المحتج بها تتعلق في أغلبها بمدد لاحقة على المدة الواردة بالإنذار موضوع النزاع. فكان ما بالوسيلتين أعلاه غير جدير بالاعتبار.

- حيث اثار الطالب في الوسيلة الخامسة بثبوت واقعة التزوير وطلب الزور الفرعي بدعوى انه ضحية نصب باستعمال شهادة التسليم المضمن بها وقائع مزيفة وغير مطابقة للحقيقة بخط اليد في الكتابة سيما عدم ذكر الهوية الكاملة للمطلوب في التبليغ وتلفيق واقعة الرفض. ويتعين معاينتها ذلك. والطالب يطعن بالزور الفرعي في شهادة التسليم من حيث الكتابة وتحريف وتغيير جميع البيانات الكتابية فيها – رفته توكيل خاص بالزور الفرعي – مع الاشارة الى ان الطالب طعن ايضا بالزور الاصلي امام وكيل الملك لدى ابتدائية الدار البيضاء.

لكن، حيث طبقا للفصل **386 ق م م**، فان طلب الزور في مستند مدلى به امام محكمة النقض يقدم الى الرئيس الاول. وفي النازلة، فالطاعن لم يتقدم بطلب الزور مستقل عن مقال النقض الى الرئيس الاول لمحكمة النقض وانما اورد طلبه في اطار الوسائل التي ارتكز عليها لطلب نقض القرار المطعون فيه، مما كانت معه الوسيلة غير مقبولة ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض