القرار عدد 160
الصادر بتاريخ 20 مارس 2014
في الملف التجاري عدد 2012/2/3/950

عقد كراء – شرط عدم مزاولة حرفة تسبب الإزعاج والضجيج والأوساخ – حرفة تلحيم جميع أنواع المعادن – التحقق من مدى الضرر اللاحق بالمكري أو بالعين المكتراة.

تضمين عقد الكراء الرابط بين الطرفين التزام المكتري باستعمال المحل في مزاولة التجارة، وعدم مزاولة حرفة تسبب الإزعاج والضجيج والأوساخ بالمحل، يعني أن عقد الكراء لئن لم يحدد نوع التجارة المسموح بممارستها في المحل فإنه قيد هذا الاستعمال بالشرط المشار إليه أعلاه، والمحكمة لما اعتبرت أن استعمال المحل في حرفة تلحيم جميع أنواع المعادن يدخل في إطار أعمال التجارة دون البحث فيما تمسك به المكري بخصوص طبيعة الحرفة التي يزاولها المكتري من حيث كونها تدخل في دائرة الأعمال المسببة للإزعاج والضجيج والأوساخ، واقتصرت في تبرير قضائها على اعتماد محضر المعاينة والاستجواب والحال أن هذا الأخير إنما تضمن وصفا للأعمال التي يزاولها المكتري بالمحل الأمر الذي كان يقتضي من المحكمة التحقق من مدى الضرر الذي يمكن أن يلحق المكري أو يلحق العين المكراة باعتبار أن معيار المنع الذي تضمنه عقد الكراء هو الضرر المذكور.

نقض وإحالة

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الأساس القانوني:

"يتحمل المكتري بالتزامين أساسيين:

أ – أن يدفع الكراء؛

ب – أن يحافظ على الشيء المكترى وأن يستعمله بدون إفراط أو إساءة وفقا لإعداده الطبيعي أو لما خصص له بمقتضى العقد."

(الفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود)

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/11/24 في الملف رقم 2010/5409 ادعاء الطاعن السيد محمد (خ) أنه أكرى للسيد سعيد (أ) محلا تجاريا كائنا لمزاولة التجارة، وبعدم مزاولة أية حرفة تسبب الإزعاج والأوساخ حسب عقد الكراء المؤرخ في 03/05/20،

إلا أنه عمد إلى تغيير النشاط وذلك بمزاولة حرفة الحدادة بواسطة شخص يدعى الحسين (ا) فأنذره بالإفراغ في إطار ظ 55/5/24 توصل به بتاريخ 07/10/30 وسلك مسطرة الصلح انتهت بفشله موضوع الملف عد 07/2404 بتاريخ 08/01/17، وبلغ بالمقرر المذكور بتاريخ 08/3/28 وانصرم الأجل القانوني دون أن يتقدم بدعوى المنازعة في الإنذار، فضلا عن ذلك أنه دائن بواجبات كراء المدة من يونيو 06 إلى أكتوبر 08 بسومة شهرية قدرها 800 درهم، ملتمسا الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ، وبأداء كراء المدة المشار إليها وجب فيه مبلغ 23.200 درهم مع تعويض عن التماطل قدره 3000 درهم وبإفراغ المحل المكترى، وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لمقال مؤدى عنه بتاريخ 09/6/8 التمس بمقتضاه الحكم ببطلان الإنذار لعدم جدية السبب، واحتياطيا القول بأحقيته في المطالبة بالتعويض عن نزع اليد، وبعد إجراء بحث بحضور الطرفين، وانتهاء المناقشة أصدرت المحكمة التجارية حكما على المدعى عليه بأدائه للمدعي مبلغ 15.950,00 درهما واجبات كراء المدة من يونيو 06 إلى متم أكتوبر 2008 بسومة قدرها 550 درهما شهريا، والحكم ببطلان الإنذار المؤرخ في 07/07/12 المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 09/05/08، وبرفض باقي الطلبات المقدمة من الطرفين، استأنفه المكري وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث من جملة ما يعيب الطاعن به القرار في وسائله مجتمعة نقصان التعليل الموازي لانعدامه. ذلك أنه بالرجوع إلى عقد الكراء المؤرخ في 03/5/20 يتبين أنه نص في فقرته الخامسة على أن المكتري يستغل المحل موضوع الكراء لمزاولة التجارة، كما التزم بعدم مزاولة أية حرفة تسبب الإزعاج والضجيج والأوساخ بالمحل المكترى، وأن قضاة الدرجة الثانية رغم وضوح الاتفاق المشار إليه أسسوا قضاءهم على أقوال المكتري المتناقضة بين ما صرح به ابتدائيا باعترافه الصريح من كون التغيير كان بموافقة المالك إبان إبرام العقد بسبب ضعف المردودية، وسكوت المكري لعدة سنوات كقرينة على قبوله الضمني لذلك، وما خالفه استئنافيا حين زعم أنه لم يقم بأي تغيير لبنود الاتفاق واعتبروا أن ما قام به المكتري من تغيير جاء بناء على مقتضيات الفصل 230 من ق.ل.ع، والحال أن الاتفاق الذي جاء به عقد الكراء هو مزاولة التجارة وليس حرفة الحدادة بجميع أنواعها وترتيبا على ذلك فإن التفسير الذي أعطاه قضاة الاستئناف لمقتضى الفصل 230 المذكور لا ينسجم مع ما قصده المشرع في هذا الفصل، ومن جهة ثانية أن قضاة الاستئناف اعتبروا اعتراف الطاعن بوصلي كراء شهري دجنبر 04 وفبراير 05 الحاملين لمبلغ 550 درهما يشكل تعديلا رضائيا على السومة، في حين أن الطاعن أوضح في جلسة البحث أن السبب هو من أجل أداء دين لفائدة المدعى عليه المطلوب في النقض وهو التصريح الذي لم يأخذوا به مخالفين بذلك مقتضيات الفصل 414 من ق.ل.ع الذي نص صراحة على أنه لا يجوز تجزئة الإقرار ضد صاحبه إذا كان هذا الإقرار هو الحجة الوحيدة عليه فضلا عن ذلك فإن الفصل 432 من نفس القانون خول للمعترف حق الطعن مما يستوجب نقض القرار.

حيث تبت صحة ما نعاه الطاعن على القرار، ذلك أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين تضمن التزام المكتري باستعمال المحل في مزاولة التجارة، وبعدم مزاولة حرفة تسبب الإزعاج والضجيج

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة النقض

والأوساخ بالمحل، وهو ما يعني أن عقد الكراء لئن لم يحدد نوع التجارة المسموح بممارستها في المحل فإنه قيد هذا الاستعمال بالشرط المشار إليه أعلاه، وأن محكمة الاستئناف التجارية لما اعتبرت أن استعمال المحل في حرفة تلحيم جميع أنواع المعادن يدخل في إطار أعمال التجارة دون البحث فيما تمسك به الطاعن بخصوص طبيعة الحرفة التي يزاولها المطلوب في النقض من حيث كونها تدخل في دائرة الأعمال المسببة للإزعاج والضجيج والأوساخ، واقتصرت في تبرير قضائها على اعتماد محضر المعاينة والاستجواب المدلى به والمؤرخ في 07/6/25 والحال أن هذا الأخير إنما تضمن وصفا للأعمال التي يزاولها المكتري بالمحل الأمر الذي كان يقتضي من المحكمة التحقق من مدى الضرر الذي يمكن أن يلحق المكري أو يلحق العين المكراة باعتبار أن معيار المنع الذي تضمنه عقد الكراء هو الضرر المذكور، ومن جهة ثانية إن الطاعن تمسك استئنافيا بعدم حصول أي اتفاق على تغيير السومة المحددة بمقتضى عقد الكراء موضحا أن سبب تضمين وصلي الكراء المدلى بهما من طرف المطلوب في النقض لمبلغ 550 درهما هو انتقاص لأداء مبالغ لشركة ليديك من طرف المكتري المذكور، إلا أن المحكمة اقتصرت في تعليلها على اعتبار إقرار الطاعن بتوقيعه على الوصلين المدلى بهما يشكل تعديلا رضائيا على السومة المتفق عليها في عقد الكراء دون أن تناقش الأسباب المثارة من طرف الطاعن بهذا الخصوص الأمر الذي ينتج عنه أن قرار المحكمة جاء معللا تعليلا ناقصا في منزلة انعدامه مما يستوجب نقضه.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الرئيس : السيدة مليكة بنديان – **المقرر** : السيدة لطيفة رضا – **المحامي العام** : السيد احمد بلقسيوية.