القرار عدد 114
الصادر بتاريخ 27 فبراير 2014
في الملف التجاري عدد 2013/2/3/1706

كراء تجاري – مالك جديد للمحل – دعوى الطرد – جواب المتواجد بأنه مكتري يغني عن إشعاره بالشراء.

مجرد تقديم المالك الجديد لدعوى الطرد للاحتلال في مواجهة الشخص المتواجد بالعقار، وجواب هذا الأخير بأنه يكتري محل النزاع منهما وصدور حكم بالرفض، يغني عن إشعار المكتري بالشراء. والمحكمة لما ثبت لها أن المكتري توصل بالإنذار موضوع الدعوى من طرف المشتري منح فيه أجل 15 يوما لأداء واجبات الكراء ولم يبادر إلى العرض والإيداع داخل الأجل المذكور واعتبرته عن حق متماطلا في الأداء يكون قرارها معللا تعليلا كافيا.

رفض الطلب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

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 أن المطلوبين قدما بتاريخ 2012/2/29 مقالا إلى المحكمة التجارية بفاس عرضا فيه أن الطالب يكتري منهما المحل التجاري الكائن بعنوانه بسومة شهرية قدرها 1050 درهم امتنع عن أدائها منذ يناير 2004 إلى متم فبراير 2012 رغم إنذاره، ملتمسين الحكم عليه بأداء مبلغ 101850 درهم عن الكراء والمصادقة على الإنذار وفسخ عقد الكراء وإفراغه من محل النزاع ومن يقوم مقامه، وبعد جواب المدعى عليه (الطالب) ومنازعته في صفة المطلوبين وكونه يكتري المحل من شخص آخر يسمى ادريس (ب) الذي كان يتوصل منه بالكراء مقابل وصولات ونظرا لمنازعات ضريبية وديونا ترتبت بذمة هذا الأخير طبقت في حقه مسطرة الحجز لدى الغير من طرف إدارة التسجيل والتنبر وأصبح يؤدي واجبات الكراء

بصندوق الخزينة وأنه بمجرد توصله بالإنذار الحالي أودع مبالغ الكراء بصندوق المحكمة على أساس السومة التي يؤديها والتي كانت محددة في 200 درهم إلى حدود سنة 1995 وبعدها ارتفعت إلى 350 درهم سنة 2000 حيث انتهت القضية بصدور حكم قضى على الطالب بأداء مبلغ 34300 درهم عن الكراء المطلوب والمصادقة على الإنذار وإفراغه من محل النزاع أيدته محكمة الاستئناف التجارية في مبدئه وعدلته بخفض المبلغ المحكوم به إلى 8050 درهم والصائر بالنسبة وذلك بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث أورد الطاعن في أسباب النقض عدم فهم الوقائع (هكذا) أدى إلى ضعف التعليل الموازي لانعدامه لأنه ذهب إلى أن العلاقة الكرائية تجددت مع الطالب إذ سبق للمطلوبين أن تقدما بدعوى في مواجهته سنة 2004 انتهت إجراءاتها برفض الطلب وهي بمثابة إشعار للمكتري الجديد بحوالة الحق وهو تعليل ضعيف لأن تلك الدعوى انتهت برفض الطلب لوجود منازعة بشأن العلاقة الكرائية وعدم إثباتها، وبخصوص الشق المتعلق بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ فإن القرار المطعون فيه ذهب إلى أنه رغم كون الطالب تقدم بمقال العرض والإيداع إلى رئيس المحكمة الابتدائية بتاريخ 2010/4/27 وهو آخر يوم في الأجل المحدد بالإنذار فإن إيداع المبلغ لم يتم بصندوق المحكمة إلا بتاريخ 2010/4/29 وأن العرض وقع خارج الأجل طبقا للفصل 663 من ق.ل.ع وهو تعليل ناقص على اعتبار أن العلاقة الكرائية بشأن المحلات التجارية ينظمها نص خاص وهو ظهير 1955/5/24 وأن نية الطالب اتجهت إلى الإذعان لمقتضياته، وتقدم بالعرض والإيداع داخل الأجل القانوني والأمر القاضي بقبول هذا الطلب لم يتم تحريره إلا في 2010/4/29 الذي تم فيه إيداع المبلغ مما تفيد أنه حسن النية وأن القرار المطعون فيه لم يراع ذلك.

لكن، حيث إن محكمة الاستئناف التجارية ردت عن صواب دفع الطاعن بشأن عدم إشعاره من قبل المالكين المطلوبين بعد شرائهما لمحل النزاع الذي كان يكتريه من غيرهما بتعليلها: "أن الثابت أن المستأنف عليهما وجها إنذارا إلى المستأنف في إطار ظهير 1955/5/24 مؤرخ في 2010/4/7 بعلة التماطل في أداء الكراء وطالباه بأدائه عن المدة من 2004/1/1 إلى متم مارس 2010 توصل به بتاريخ 2010/4/12 حسب محضر التبليغ المرفق بنسخة الإنذار المدلى بها نازع المستأنف في صحتها. وأنه ثبت من وثائق الملف أن المستأنف عليهما سبق لهما أن تقدما بدعوى الطرد للاحتلال في مواجهة المستأنف وأجاب أنه يكتري محل النزاع منهما وصدر فيها حكم بالرفض في الملف 4/14 بتاريخ 2005/2/16 " واعتبرت عن حق أن صفة المطلوبين ثابتة والإشعار قد حصل فتكون قد عللت قرارها بما يكفي لتبريره، وبخصوص المطل فلما ثبت لها أن الطاعن توصل بالإنذار موضوع الدعوى بتاريخ 2010/4/12 منح فيه أجل 15 يوما لأداء واجبات الكراء عن المدة من 2010/7/1 إلى متم مارس 2010. فإنه إن كان قد تقدم بطلب عرض وإيداع المبالغ المطالب بها بتاريخ 2010/4/27 واعتبرته عن حق

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

متماطلا في الأداء لما لم يثبت لها من وثائق الملف قيامه بعرضها على المكري داخل الأجل الممنوح له بالإنذار فيكون بذلك القرار المطعون فيه قد راعى الإجراءات التي قام بها الطاعن وجاء معللا تعليلا كافيا وما استدل به غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس : السيدة مليكة بنديان – **المقرر** : السيدة خديجة الباين – **المحامي العام** : السيد احمد بلقسيوية.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض