

القرار عدد 106 الصادر بتاريخ 20 فبراير 2014 في الملف التجاري عدد 2013/2/3/1458

كراء تجاري - المدة 6 سنوات - اتفاق على التجديد لمدة مماثلة - عقد مسترسل بعد انتهاء المدة - عدم جواز التجديد الضمني.

إذا كان الفصل 6 من ظهير 24 ماي 55 يوجب توجيه الإنذار قبل انقضاء مدة العقد بستة أشهر على الأقل، وأنه لما كان الثابت لقضاة الموضوع أن عقد الكراء أشار إلى أن مدة العقد قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة، أي أن المدة المتفق عليها تنتهي بعد ست سنوات عن تاريخ العقد، فأصبح العقد بعد ذلك مسترسلا وذلك تطبيقا للفصل 230 من ق.ل.ع والذي نص على أن العقد شريعة المتعاقدين والفصل 461 من ق.ل.ع، وأن التجديد الضمني لا محل له بمقتضى الفصل 6 من الظهير الذي استبعد تطبيق مقتضيات الفصل 688 من ق.ل.ع. والمحكمة لما قضت بكون العقد تجدد لمدد أخرى رغم عدم الاتفاق على ذلك ورغم أن العقد أصبح بانتهاء مدة 6 سنوات المتفق عليها مسترسلا ويجوز للمكري توجيه إنذار بالإفراغ في إطار الفصل المذكور أعلاه في أي وقت شريطة منح المكثري أجل ستة أشهر تكون بذلك قد عللت قرارها تعليلا سيئا موازيا لانعدامه.

نقض وإحالة

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الأساس القانوني:

"لا ينتهي العمل بعقود كراء الأماكن الخاضعة لمقتضيات هذا الظهير إلا إذا وجه للمكثري طلب بالإفراغ قبل انقضاء العقدة بستة أشهر على الأقل وذلك بدون التفات إلى أي شرط تعاقدى مخالف لما ذكر وحيادا عن الفصول 687 و688 و689 من الظهير الشريف الصادر في 9 ربيع الأول 1331 الموافق 12 غشت 1913 المعتبر بمثابة قانون للالتزامات والعقود.

وعليه فإذا لم يوجه الطلب بالإفراغ المشار إليه في الفقرة السابقة فإن مدة العقدة تسترسل إلى ما بعد التاريخ المحدد فيها أما عقدة الكراء التي تكون لا صلة بواقعة يتيح تحقيقها للمكري طلب فسخ العقدة المذكورة فإن مدتها لا تنقضي إلا إذا وجه المكثري للمكثري إعلاما بذلك خلال ستة أشهر على الأقل قبل انتهاء تلك المدة ويجب أن يتضمن الإعلام عبارة تشير إلى كون الحادثة التي نص عليها في العقود قد وقعت.

وإن كان الأمر يتعلق بعقدة ذات مدد عديدة وألغى المكثري هذه العقدة وقت انقضاء إحدى المدد فإن الإعلام بالإفراغ يوجه حتما قبل انتهاء المدة بستة أشهر على الأقل.

ومن اللازم توجيه الإعلام بالإفراغ إما طبق الكيفيات المنصوص عليها في الفصول 55 و56 و57 من الظهير المعتبر بمثابة قانون للمرافعات المدنية وإما بواسطة رسالة مضمونة مع الإعلام بتسليمها.

وعلى المكري أن يوضح للمكترى الأسباب الداعية إلى الإفراغ وأن ينقل في الإعلام نص الفصل السابع والعشرين ولا فلا يستطيع المطالبة بسقوط حق المكترى حسبما نص على ذلك في الفصل المذكور."

(الفصل 6 من ظهير 24 ماي 1955 المتعلق بعقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو

الحرف)

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار الاستثنائي المطعون فيه المذكور أعلاه أن المختار (ح) (المطلوب) تقدم بمقال مفاده: أنه يكتري من عبد السلام (ص) (الطالب) المحل التجاري الكائن ، وأنه بتاريخ 2012/4/3 توصل منه بإنذار بالإفراغ في إطار ظهير 24 ماي 1955 بسبب رغبته في هدم وإعادة بناء المنزل، وأنه سلك مسطرة الصلح وصدر قرار بعدم نجاحها، لذلك ينازع بمقتضى هذه الدعوى في أسباب الإنذار غير الجدية لعدم الإدلاء بتصميم البناء أو رخصة الهدم والبناء، والتمس الحكم ببطالان الإنذار بالإفراغ واحتياطيا بتجديد العقد الرابط بين الطرفين والحكم تمهيدا بإجراء خبرة لتقدير التعويض الذي يستحقه من جراء فقدانه الأصل التجاري وتسجيل حقه في كونه عازما على ممارسة حقه في الانتفاع بحق الأسبقية، وأجاب السيد عبد السلام (ص) بمذكرة مع طلب مضاد مفاده أنه يدلي بشهادة عقارية وكتاب الموافقة على منح رخصة الهدم ورخصة البناء وتصميم هندسي. مما يجعل السبب جديا، وطلب التعويض في إطار الفصل 10 من ظهير 1955/5/24 غير مؤسس ويتعين رفضه، وفي الطلب المقابل : فالإنذار بالإفراغ للهدم وإعادة البناء الموجه من طرفه للمكترى مؤسس، والتمس الحكم بتصحيح الإشعار بالإفراغ الموجه للمدعى عليه وإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل موضوع الدعوى وتحمله المصاريف، وبعد التعقيب أصدرت المحكمة الابتدائية حكما برفض الطلب الأصلي وتحميل رافعه الصائر وفي الطلب المقابل بتصحيح الإشعار بالإفراغ المبلغ للمكترى السيد المختار (ح) بتاريخ 2012/4/3 والموجه له من طرف المكري السيد عبد السلام (ص)، والحكم بأداء المكري للمكترى تعويضا بمبلغ 21600,00 درهم مقابل إفراغه من المحل التجاري الكائن بحي السواني شارع انفا طنجة الواقع بالقطعة الأرضية ذات البند العقاري عدد وتحميل المدعي الصائر، استأنفه المطلوب معتمدا على عدم صحة الإنذار لخرقه الفصل 6 من ظهير 24 ماي 55 والذي يوجب توجيه الإنذار قبل انقضاء مدة العقد بستة أشهر على الأقل، فأصدرت محكمة الاستئناف بفاس قرارا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد بإبطال الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكترى السيد عبد السلام (ص) الطالب بعله أن الثابت من محتويات ملف النازلة وخاصة عقد الكراء الخطي المستدل به أن مدته محددة في ثلاث سنوات قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة، وأن آخر مدة تجدد لها العقد تنتهي في 2013/6/6، في حين أن المكري المستأنف عليه وجه للمكترى المستأنف إنذارا بالإفراغ في إطار ظهير 1955/5/24 بسبب الهدم وإعادة البناء بتاريخ 2012/3/22 بلغ للمكترى بتاريخ 2012/4/3 أي خلال سريان مدة العقد مع أن الفصل 6 من الظهير ينص على أنه "لا ينتهي العمل بعقد كراء الأماكن

الخاضعة لمقتضيات هذا الظهير إلا إذا وجه للمكثري طلب الإفراغ قبل انقضاء العقد بستة أشهر على الأقل... الخ وهو ما يستوجب توجيه الإنذار للمكثري المستأنف قبل انتهاء الثلاث السنوات الأخيرة التي تحدد لها عقد الكراء طبقا لبنوده أعلاه بستة أشهر على الأقل امتثالا للمقتضى القانوني المذكور مما يجعل الإنذار مخالفا لمقتضيات الفصل 6 من الظهير وبالتالي غير مرتب لآثاره القانونية وطلب إبطاله تبعا لذلك مؤسسا وجدير بالقبول"، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث ينعي الطاعن على القرار في أسباب النقض خرق القانون خرق مقتضيات الفصل 6 من ظهير 1955/5/24 والفصول 230 و461 و466 و668 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أن القرار الاستئنافي ذهب إلى أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين يتجدد مدد مماثلة بمقتضى الفصل الثاني من عقد الكراء الذي جاء فيه: "مدة العقد قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة" لكن العقد شريعة المتعاقدين طبقا للفصل 230 من ق.ل.ع، وأنه بمقتضى الفصل 461 من نفس القانون، فإنه إذا كانت ألفاظ العقد صريحة امتنع البحث عن قصد صاحبها، وأنه بمقتضى الفصل 466 من نفس القانون فإنه يلزم فهم الألفاظ المستعملة حسب مفهومها الحقيقي ومدلولها المعتاد في مكان إبرام العقد وأن اللفظ المستعمل من طرفي العقد "مدة أخرى مماثلة لا يمكن أن يفهم منها إلا قابلية التجديد لمدة واحدة لنفس المدة أي ثلاث سنوات أخرى ولو كان قصدهما ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف من حيث قابلية تجديده لمرات متعددة لاستعمال "مدد"، وأنه مادام الأمر كذلك فإن عقد الكراء انتهت مدته الأصلية في 1995/6/6 وتجدد لمدة ثلاث سنوات انتهت في 1998/6/6 ليصبح بعد ذلك بالمشاهدة، وأن ما ذهب إليه القرار لا يستند على أساس قانوني، ملتمسا نقضه.

حقا، فإنه إذا كان الفصل 6 من ظهير 24 ماي 55 يوجب توجيه الإنذار قبل انقضاء مدة العقد بستة أشهر على الأقل، وأنه لما كان الثالث لفصلا للموضوع أن عقد الكراء أبرم بين الطرفين بتاريخ 1984/6/6 وتم الاتفاق على "أن مدة العقد قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة" أي أن المدة المتفق عليها تنتهي بعد ست سنوات عن تاريخ العقد أي 1995/6/6، فأصبح العقد بعد ذلك مسترسلا وذلك تطبيقا للفصل 230 من ق.ل.ع والذي نص على أن العقد شريعة المتعاقدين والفصل 461 من ق.ل.ع المذكور أعلاه، وأن التجديد الضمني لا محل له بمقتضى الفصل 6 من الظهير الذي استبعد تطبيق مقتضيات الفصل 688 من ق.ل.ع. وأن المحكمة لما قضت كون العقد تجدد مدد أخرى رغم عدم الاتفاق على ذلك ورغم أن العقد أصبح بانتهاء مدة 6 سنوات المتفق عليها مسترسلا ويجوز للمكثري توجيه إنذار بالإفراغ في إطار الفصل المذكور أعلاه في أي وقت شريطة منح المكثري أجل ستة أشهر وهي بمنحها هذا عللت قرارها تعليلا سيئا موازيا لانعدامه وعرضة للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس : السيدة مليكة بنديان - المقرر : السيد عمر المنصور - المحامي العام : السيد محمد بلقسيوية.