القرار رقم 2/684
المؤرخ في 19 دجنبر 2013
ملف تجاري رقم 2013/2/3/1483

كراء تجاري- تبليغ إنذار بالإفراغ- مفوض قضائي- أمر قضائي.

التبليغ الذي يتم في إطار الفصل 15 من القانون المحدث لهيئة المفوضين القضائيين لا يستلزم استصدار أمر قضائي.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الورثة المطلوبين قدموا بتاريخ 2010/2/1 مقالا إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم اكروا للشركة الطالبة محلا تجاريا بسومة شهرية قدرها 3000 درهم توقفت عن أدائها منذ غشت 2007، والتمسوا لذلك الحكم عليها بأدائها إلى غاية متم أكتوبر 2008 وتعويض عن التماطل لا يقل عن 10 في المائة شهريا وفسخ عقد الكراء وإفراغها من محل النزاع ومن يقوم مقامها تحت طائل غرامة تهديدية، وبعد الجواب انتهت القضية بصدور حكم قضى على الشركة الطالبة بأداء مبلغ 45000 درهم عن الكراء و3000 درهم تعويضا عن التماطل وفسخ عقد الكراء وإفراغها ومن يقوم مقامها من المحل، أيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه بعلل أساسية مفادها أن صفة الورثة ثابتة بانتقال الملكية إليهم بعد وفاة موروثهم وبالتالي عقد الكراء، وكون الأمر لا يتعلق بالشرط الفاسخ المضمن بعقد الكراء والمنصوص عليه في الفصل 26 من ظهير 1955/5/24 وإنما بالفصل 6 منه، ولا مجال لمنح المكترية مهلة الميسرة المنصوص عليها في الفصل 26 المذكور.

حيث تعيب الطاعنة القرار فـي **الوسيلـة الأولى** بخـرق القانون (الفصلان 1 و32 من ق. م. م) وبفساد التعليل الموازي لانعدامه وبانعدام الأساس القانوني، لأن الطلب وجه من قبل ورثة(ت- ب) وأرفقوا مقالهم بإشعار بأداء الضريبة في اسم هذا الأخير وأن الحكم الابتدائي أشار إلى أن المدعين أدلوا بما يفيد إثبات تملكهم للمحل، في حين أن الإشعار المدلى به لا يشير إليهم ولا إلى صفتهم في التقاضي، خاصة وان الأمر يتعلق بعقار محفظ وأن القرار الاستئنافي المطعون فيه علل قضاءه بخصوص هذا الدفع: "أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد وأن المستأنف عليهم أدلوا بشهادة الملكية تفيد تملك موروثهم للعقار موضوع النزاع وكذا عقد الكراء المؤرخ في 95/2/28 وملحقه المؤرخ في 97/5/5 يربط موروثهم والطاعنة وأن عقد الكراء لا يفسخ بل ينتقل بقوة القانون سواء لورثة المكري أو المكتري حسب الحالات ... " ولم تتأكد من صفة باعثي الإنذار إلا بعد إخراج الملف من المداولة بالرغم من أن استئناف الطاعنة انصب على هذا الشق، وأن الصفة من النظام العام، وبالتالي فإن القرار علل بكون الاستئناف ينشر الدعوى من جديد وأن صفة باعثي الإنذار ثابتة من خلال شهادة التملك، في حين أن الشهادة لا تشير إلى أسماء الورثة وأن القرار قضى بفسخ العلاقة الكرائية دون التأكد من صفة المدعين أو إنذارهم بإثبات صفتهم في الادعاء.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

لكن، حيث إن محكمة الاستئناف التجارية لما ثبت لها من الوثائق المعروضة عليها خصوصا شهادة المحافظة العقارية وعقد الكراء وإن تضمنا أن موروثهم هو المسجل بهما ردت عن صواب دفوع الطاعنة بشأن صفة المكرين موجهي الإنذار بتعليلها المشار إليه بالوسيلة وتكون قد تأكدت من صفتهم فجاء قرارها على النحو المذكور غير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها ومعللا تعليلا سليما ومرتكزا على أساس قانوني وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

وتعيبه في **الوسيلة الثانية** بخرق مقتضيات الفصل 6 من ظهير 1955/5/24 وبفساد التعليل الموازي لانعدامه وبانعدام الأساس القانوني، لأن الحكم الابتدائي المؤيد بالقرار الاستئنافي يتضمن أن: "الثابت من محضر التبليغ المؤرخ في 2008/6/20 المنجز

من طرف المفوض القضائي المرفق بمقال المدعين أن المدعى عليها توصلت بالإنذار بالأداء والإفراغ في إطار مقتضيات ظهير 1955/5/24 يتضمن الفصل 27 منه وذلك بتاريخ 2008/6/20 بواسطة أحد مستخدميها (ع – ع) الذي له الصفة في تسلمه "وأنه رغم طعن الطالبة في التبليغ وفي صفة من تسلم الإنذار فإن القرار الاستئنافي أيد الحكم الابتدائي مضيفة أن الإنذار تم في إطار الفصل 15 من الظهير المنظم لمهنة المفوضين القضائيين دون استصدار أمر قضائي بذلك وأن الإطار القانوني للتبليغ هو ظهير 1955/5/24 الذي نص الفصل 6 منه في الفقرة الخامسة: "أنه من اللازم توجيه إشعار ما طبق الكيفيات المنصوص عليها في المواد 55 و56 و57 من ق. م .م أو بواسطة رسالة مضمونة مع الإعلام بالتوصل" وهي المواد التي تقابلها الفصول 37 و38 و39 من ق. م. م وأن من شأن توجيه الإنذار عن طريق المفوض القضائي دون استصدار أمر قضائي من شأنه أن يضر بمصالح الطالبة خاصة وأن الأمر يتعلق بإفراغ محل تجاري وأن القرار تضمن أن: "الطاعنة لا تنازع في التوصل بالإنذار"، في حين أنها نازعت في صحة تبليغه مستشهدة بالقرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية عدد 836 بتاريخ 2006/2/16 في الملف رقم 2005/15/4332 إضافة إلى أن الإنذار لا يشير إلى الممثل القانوني للشركة وأن تبليغ الإنذار يستلزم التأكد من صفة المبلغ له وصفة المحل التجاري (هكذا) للقول بصحته. وأن من بلغ له الإنذار لا صفة له في التوصل به لإنعدام علاقة العمل مع الطاعنة وانقطاعه عن العمل لديها كما هو ثابت من رسالة الإستقالة ووصل تصفية الحساب قبل تاريخ تبليغ الإنذار، وأن المحكمة لما اعتبرت التوصل قانوني، فإن ذلك يهدد مصالح الطالبة وضياع حقوقها في طلب تجديد العقد عن طريق سلوك مسطرة الصلح داخل الأجل القانوني.

لكن، حيث إن محكمة الاستئناف التجارية لما تبين لها أن الطاعنة بلغت بالإنذار بالإفراغ بواسطة مفوض قضائي في عنوانها وإلى مستخدميها ردت عن صواب دفوعها بهذا الشأن واعتبرت أن التبليغ الذي تم في إطار الفصل 15 من القانون المحدث لهيئة المفوضين القضائيين الـذي ينص: "يختص المفوض القضائي مع مراعاة الفقرة 4 من

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

هذه المادة بالقيام بعمليات التبليغ وبإجراءات تنفيذ الأوامر والأحكام .... مع الرجوع إلى القضاء في حالة وجود صعوبة تعيق المفوض القضائي لتسليم استدعاءات التقاضي ضمن الشروط المقررة في قانون المسطرة المدنية وغيرها من القوانين الخاصة ... الخ يقوم المفوض القضائي بتبليغ الإنذارات بطلب من المعني بالأمر مباشرة ما لم ينص القانون على طريقة أخرى للتبليغ ..." ولا يستلزم استصدار أمر قضائي بتوجيهه وردت ما تمسكت به الطاعنة بخصوص الشخص الذي تسلم الإنذار: "إن الطاعنة لم تدل بما يفيد استقالته من عمله قبل تاريخ التوصل بالإنذار وأن من ادعى شيئا وجب عليه إثباته" فتكون بذلك قد تأكدت من صفة المبلغ له وأن ما ورد بشأن عدم المنازعة في التوصل بالإنذار من باب التزيد الذي يستقيم القرار بدونه والذي لم يخرق المقتضى المحتج بخرقه وجاء معللا تعليلا سليما ومرتكزا على أساس قانوني وما بالوسيلة على غير أساس.

وتعيبه في **الوسيلة الثالثة** بخرق الفصل 26 من ظهير 1955/5/24 بخصوص أجل الإنذار ومدة العقد لأن المحكمة عللت قرارها: "أن الأجل المحدد في عشرة أيام الممنوح في الإنذار لأداء فقط مبلغ 33.000 درهم أجل معقول بمفهوم الفصل 255 من ق. ل. ع" وأن المعمول به قانونا وقضاء هو أن الأجل الممنوح للمكتري يجب ألا يقل عن 15 يوما لإثبات التماطل خاصة وأن الأمر يتعلق بمحل تجاري وأن الفصل 26 من ظهير 1955/5/24 ينص على: "إذا لم يؤد ثمن الكراء عند حلول التواريخ المتفق عليها لا يكون ساريا المفعول إلا بعد 15 يوما تمضي على تاريخ إنذار يوجه إلى المكتري ويبقى دون جواب، ويجب أن يشار في الإنذار إلى الأجل المذكور وإلا فيكون باطلا " كما أن الإنذار لم يتضمن أي إشارة إلى مهلة التنبيه بالإفراغ المنصوص عليها قانونا والمحددة في 6 أشهر مما يعتبر معه الإنذار باطلا، وأن اعتبار محكمة الاستئناف التجارية أن الإنذار بالرغم من عدم تضمينه لأجل 15 يوما أو الإشارة إلى أجل 6 أشهر صحيحا ومرتبا لآثاره القانونية تعليل غير قانوني وغير سليم ومخالف لمقتضيات صريحة. كما أن الحكم موضوع الاستئناف أشار إلى عدم سلوك الطالبة لمسطرة الصلح داخل أجل شهر من

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

تاريخ التوصل بالإنذار مما يعتبر أنها تنازلت عن تجديد العقد، ومحكمة الاستئناف في قرارها عللته: "أن مناقشة دعوى الصلح أصبح أمرا متجاوزا لأن أساس الدعوى هو الفسخ والإفراغ وليس الاحتلال مع أن الطالبة لم تبلغ بالإنذار ولا علم لها به والمحكمة لم تتأكد من صحة الإنذار ولا من صحة تبليغه بالإضافة إلى أن الدفع بسقوط الحق في المنازعة في الإنذار لا يجوز إلا بمضي السنتين عملا بالفصل 33 من ظهير 1955/5/24. ثم إن الأمر يتعلق بكراء أصل تجاري وأن الفصل 26 من الظهير المذكور نص على أنه في وسع القاضي أن يوقف عمل بنود العقدة القاضية بفسخها لعدم أداء واجبات الكراء وقت حلول التاريخ المتفق عليه وأن يعطي للمكتري أجلا لأداء ما عليه تحدد مدته القصوى في سنة واحدة" وأن التوجه القضائي اعتبر هذه الرخصة من النظام العام لا يجوز الاتفاق على سحب القاضي هذه الرخصة الممنوحة له، وأن المحكمة عللت قرارها للجواب على ملتمس الطالبة بخصوص مهلة الميسرة: "أنه لا مجال للجواب على هذا الملتمس" فتكون بذلك قد أساءت تطبيق مقتضيات ظهير 1955/5/24.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ردت عن صواب دفوع الطاعنة بشأن مقتضيات الفصل 26 من ظهير 1955/5/24 بتعليلها: "أن الإنذار الموجه في إطار الفصل 26 أعلاه ينص على (كل بند يدرج في العقدة وينص على فسخها بموجب الحق إذا لم يؤد ثمن الكراء عند حلول الأجل المتفق عليه لا يكون ساري المفعول إلا بعد خمسة عشر يوما تمضي على تاريخ إنذار يوجه للمكتري ويبقى دون جواب) وأن المشرع رتب البطلان إذا لم يتم التنصيص على الأجل المذكور وأن الإنذار الموجه للطاعنة لم يبن على مقتضيات الفصل 26 المذكور أي الشرط الفاسخ ..." واعتبرت لذلك وعن حق أن الأمر لا يتعلق بالشرط الفاسخ المضمن بعقد الكراء، والحال أن العقد الرابط بين الطرفين لا يتضمن أي شرط فاسخ حتى يمكن إعمال مقتضيات الفصل 26 من ظهير 1955/5/24، وبخصوص أجل ستة أشهر للإفراغ فقد عللته: "أن الإنذار وإن لم يتضمن مهلة الستة أشهر فيكفي للمكري أن يحترمها إذ

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

بلغت المستأنفة بالإنذار بتاريخ 2008/6/20 ودعوى المكرين قدمت بتاريخ 2010/1/26 واعتبرت عن حق أن عدم التنصيص بالإنذار على مدة ستة أشهر للإفراغ لا يعيبه مادام أن الطرف المكري قد احترم الأجل المذكور" وبخصوص تبليغ الإنذار ودعوى الصلح فإن المحكمة قد عللته: "أن الطاعنة بررت عدم سلوكها لمسطرة الصلح كونها لم تبلغ بالإنذار ولا علم لها به إلا أنها نازعت فقط في كيفية التبليغ وصفة المبلغ له" وهو تعليل كاف لتبرير ما انتهت إليه، وبخصوص مهلة الميسرة فقد عللته وعن صواب أنه لا مجال للجواب على هذا الملتمس لأن الإنذار لم يبن على الشرط الفاسخ وهي بنهجها لم تخرق المقتضيات المحتج بها وعللت قرارها تعليلا سليما وركزته على أساس قانوني سليم وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة مليكة بنديان رئيسة والمستشارين السادة : خديجة الباين مقررة ولطيفة رضا وحليمة ابن مالك ومحمد رمزي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد احمد بلقسيوية، وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم ايت علي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض