

القرار عدد 600

الصاوير بتاريخ 31 ماي 2012

في الملف التجاري عدد 2012/2/3/39

كراء تجاري - تجديد العقد - مراجعة السومة الكرائية - قاضي الصلح.

إذا كان موضوع الطلب المعروض على قاضي الصلح هو تجديد عقد الكراء وليس مراجعة السومة الكرائية خلال سريان مدة العقد، فإن المقتضيات القانونية الواجبة التطبيق هي المنصوص عليها في ظهير 1955/5/24، ومن ثم فلا مجال للتحقق من توفر مدة ثلاث سنوات وتغير الظروف الاقتصادية ولا أعمال النسبة الواردة في قانون 07/03.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن السيد (م.ز) - طالب النقض - تقدم بتاريخ 2006/10/19 أمام قاضي الصلح بمقال عرض فيه أنه توصل من ورثة (إ.م) - المطلوبين في النقض - بتاريخ 2006/10/3 بإنذار اقترحوا رفع السومة الكرائية إلى مبلغ 4000 درهم وعملا بالفصل 27 من ظهير 55/5/24 التمس إجراء محاولة الصلح لأجل تجديد عقد الكراء بنفس الشروط بالسومة الحالية، وفي حالة تمسك المدعى عليهم بالافتراضهم إصدار أمر بعدم نجاح الصلح، وبعد جواب المدعى عليهم أبدوا فيه موافقتهم على إجراء صلح. وبعد إجراء خبرة تقدم المدعي بمستنتاجاته بعد الخبرة مشفوعة بطلب الضم عرض فيها أنه توصل من الطرف المكري بإنذارين اثنين لمراجعة السومة الكرائية عن هذا الحل وتقدم بمقالين لأجل إجراء محاولة الصلح وراج الأول تحت عدد 2006/13/256 بجلسة المداولة بتاريخ 2007/5/2 بعدما أجريت فيه خبرة بواسطة الخبير (ب) الذي اقترح مبلغ 2080 درهم كسومة جديدة لذلك والتمس ضم الملفين ما دام الأمر يتعلق بأصل تجاري واحد تملكه بمقتضى الشراء المؤرخ في 2006/7/26 وأن حق الكراء الذي يعتبر أحد عناصره مستندا أيضا على عقد كراء واحد، وأن التجزئ الذي اعتمده الطرف المكري وذلك بتوجيه إنذارين عن نفس الأصل التجاري لا يخدم إلا مصلحته فقط ويضر بالطاعن وأثار في مذكرته عدة دفوع انصبت على الخبرة المنجزة، ملتصا بإجراء خبرة مضادة ورد الطرف المكري على طلب الضم بأنه لم يعد له موضوع ما دام الملف المطلوب ضمه إلى الملف الحالي بت فيه بتاريخ 2007/5/2 موضحا أن السومة الكرائية محددة في مبلغ 1500 درهم لكل طابق من طابقي الفندق قد تم إقرارها منذ بداية شهر يونيو 2003 حسب العقد المدلى به صدر أمر بعدم قبول

الطلب، ألغته محكمة الاستئناف وأرجعت القضية إلى رئيس المحكمة التجارية بأكادير للبت فيها طبقاً للقانون. وبعد إتمام الإجراءات، صدر أمر بتجديد عقد الكراء الرابط بين الطرفين لمدة 3 سنوات على أساس سومة كرائية شهرية قدرها 2000 درهم ابتداء من 2006/11/1، استأنفه الطرفان أصلياً وفرعياً. وبعد أن أمرت محكمة الاستئناف بإجراء خبرة على يد ثلاثة خبراء قضت محكمة الاستئناف بتعديل الأمر المستأنف بجعل السومة الكرائية محددة في مبلغ 2150,00 درهم وبتأييده في الباقي وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوجه الأول من الوسيلة الأولى، عدم الارتكاز على أساس وفساد التعليل، ذلك أنه أثار في سائر المراحل بأنه سبق الفصل في موضوع النازلة بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 55 على اعتبار أن موضوع الدعويين هو نفس الإنذار، غير أن المحكمة ردت على ذلك بأن الثابت من أوراق الملف وتقارير الخبرة المنجزة سواء في المرحلة الابتدائية أو خلال هذه المرحلة أن النزاع الحالي ينصب على المحل المستغل كفندق شعبي بالطابق الثاني من العمارة الكائنة بـ (...) بإنزكان المسمى (فندق "...")، والحال أن الثابت من الحجج المدلى بها والتي لم يطعن فيها من طرف المطلوبين في النقض أن الطاعن اشترى الأصل التجاري المسمى (مقهى ومطعم فندق "...") بمقتضى رسم الشراء المؤرخ في 2006/7/26 والذي لا يتضمن سوى عقد إيجار واحد، وأنه لم يمس على شرائه سوى بضعة أشهر حتى توصل من المطلوبين في النقض بإنذارين حول هذا المحل ولم ينتبه الطاعن إلى هذا الأمر إلا بعد أن راجت الدعويان أمام المحكمة وفي وقت أصبحت فيه إحدهما جاهزة للحكم ومن ثم تعذر ضمهما، كما أن الخبرة الثانية المنجزة في الدعوى الأخرى التي صدر فيها القرار الاستئنافي عدد 55 أكدت على أن الأمر يتعلق بأصل تجاري واحد وب عقد إيجار واحد بدليل أن تقريرها شمل المقهى والفندق معاً لأنهما يوجدان في الواقع في نفس البناية وأن القول بأن هناك عقد إيجار أحدهما يخص المقهى والثاني يخص الفندق لا أساس له من الصحة ويكون ما عللت به المحكمة قرارها تعليلاً فاسداً ومخالفاً للقانون.

لكن، من جهة حيث إن ما يترتب على الدفع بأن الفندق والمقهى يشملهما عقد كراء واحد ضرورة التحقق من ذلك وينتهي الأمر الناتج عن تجزئة العقد الواحد بواسطة إنذارين إلى بطلان الإنذار وكل ذلك ليس من صلاحيات قاضي الصلح الذي لجأ إليه الطاعن بنفسه وتتلخص مهمته في إجراء صلح بين الطرفين للوصول إلى تجديد عقد الكراء، وبالتالي يبقى الدفع قد أثر إلى جهة ليست لها الولاية في مناقشته. ومن جهة أخرى، فإن مبدأ تجديد عقد الكراء الذي قضى به قاضي الصلح لا يقبل الطعن ويبقى لمحكمة الاستئناف في إطار الأثر الناقل للاستئناف فقط صلاحية مناقشة شروط تجديد العقد منها تقدير السومة الكرائية الملائمة واستناداً لما ذكر يبقى ما أثاره الطاعن في وسيلته عديم الأساس القانوني.

ويعيبه في الوجه الثاني من الوسيلة بفساد التعليل، ذلك أن القرار قضى بسريان الزيادة من 2006/11/1، والحال أن الطاعن نازع في مبدأ مراجعة السومة لعدم توفر شروطه خاصة مرور أجل

3 سنوات على تاريخ شرائه 2006/7/26 وتغيير الظروف الاقتصادية بنسبة الربع ومن ثم كان يتعين الحكم بسريان الزيادة في حالة إقرارها من تاريخ الحكم النهائي في الموضوع انسجاما مع مقتضيات الفصل 9 من ظهير 1955.

ويعينه في الوسيلة الأخيرة بخرق القانون، ذلك أن المحكمة عندما قررت رفع السومة الكرائية يجب أن تتقيد بالنسب التي أوردتها المادة الثالثة والمادة الرابعة من قانون رقم 07-03 المؤرخ في 2007/11/30 والطاعن أثار هذا الدفع غير أن محكمة الاستئناف لم ترد عليه وخرقت القانون المذكور.

لكن، لما كان موضوع الطلب المعروض أمام قاضي الصلح هو تحديد عقد الكراء الرابط بين الطرفين وليس مراجعة السومة الكرائية خلال سريان مدة العقد، فإن المقتضيات القانونية الواجبة التطبيق هي المنصوص عليها في ظهير 55/5/24 ولا مجال للتحقق من توفر مدة ثلاث سنوات وتغيير الظروف الاقتصادية ولا أعمال النسب الواردة بقانون 07-03 فكان ما بهذا الجانب من الوسيلة على غير أساس، وبشأن تاريخ بدأ سريان السومة الجديدة، فإن الأمر المستأنف طبق بشأنها وعن صواب الفقرة الأخيرة من الفصل 9 من ظ 55/5/24 ومحكمة الاستئناف عندما أيدها تبنت ذلك فجاء قرارها وفق القانون وكان ما بالوسيلتين غير حذير بالاعتبار وعلى غير أساس.



هذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

الرئيس : السيد عبد الرحمان مزور - المقررة السيدة مليكة بنديان - المحامي العام : السيد

احمد بلقسيوية.