

قرار عدد 1089
المؤرخ في 2011/09/13
ملف تجاري بغرفتين عدد 2009/2/3/329

كراء - تبليغ إنذار - المصادقة على الإنذار.

إن ثبوت توصل المكثري بالإنذار الرامي إلى رفع السومة الكرائية، وعدم لجوئه لمسطرة الصلح في أجلها القانوني، يكون معه قد قبل بالشروط الواردة بالإنذار بخصوص السومة المقترحة به، دون أن يكون ذلك متوقفا على استصدار حكم بالمصادقة على الإنذار.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بأكادير بتاريخ 2009/1/5 في الملف 97/362 تحت رقم 24 أن المطلوب م ح تقدم بمقال مفاده: أنه اشترى العقار ذي الرسم العقاري عدد 09/75651 الكائن برقم 68 ساحة فال ولد عمير وشارع المهدي بن تومرت تالبرجت أكادير من ورثة أب م ش في شخص السيد ب م، وانه من ضمن المكثرين للعقار المشتري المدعى عليه (الطالب) الي بلغ بشراء العقار حسب محضر التبليغ بتاريخ 96/10/1 فرفض التوصل ووجه له انذارا بتاريخ 96/10/2 برفع السومة الكرائية في إطار ظهير 55/5/24 الى مبلغ 12.000 درهم ابتداء من 96/10/5، وفي حالة رفضه لتلك السومة فإنه ينذره بالافراغ، مذكرا إياه بمقتضيات الفصل 27 من الظهير المذكور، فلم يسلك مسطرة الصلح، ملتصا بالحكم عليه بأداء مبلغ 36.000 درهم عن الكراء المستحق من 96/10/5 الى غاية يومه (تاريخ المقال 97/1/7) وتعويض عن التماطل قدره = 4000 درهم، وبعد جواب المدعى عليه بكونه لم يسبق له أن رفض التوصل بأي استدعاء، أو انذار من طرف أي عون من الأعوان القضائيين، وأنه لا يعرف العون القضائي ماجلان سعيد، وأن عقد

الكراء لا يفسخ بالتفويت، ويحل المالك الجديد محل من تلقى الملك عنه في كل حقوقه والتزاماته الناتجة عن الكراء القائم، صدر الحكم القاضي على المدعى عليه بأدائه المبلغ المطلوب عن الكراء المستحق من 96/10/5 الى 97/1/9، وتعويض عن التماطل قدره = 1500 درهم، استأنفه الطالب، وبعد إجراء بحث وصدور قرارين بإيقاف البت الى حين البت في دعوى إبطال إجراءات التبليغ، والبت في الدعوى العمومية المثارة ضد العون القضائي ماجلان، وبعد الإدلاء بالقرار الاستئنافي البات في طلب إبطال إجراءات تبليغ الإنذار، وصرف النظر عن القرار القاضي بإيقاف البت الى حين البت في الدعوى العمومية المقامة ضد العون المبلغ، وتمام الإجراءات قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف بمقتضى قرارها المطلوب نقضه، بعلل أساسية مضمنها >> أن محضر تبليغ الإنذار كان محل دعوى أصلية بالإبطال صدر بشأنها القرار الاستئنافي 891 بتاريخ 08/4/7 ملف 07/376 وهو حكم له حججته ويعتبر قرينة قانونية تعفى من تمسك بها من الإثبات، وبخصوص تبليغ رسم الشراء، فإن المستأنف لم يتناول ضمن أسباب استئنافه أي مأخذ على هذا التبليغ، وإنما أقر به ضمنيا ... وأن عدم لجوء المكثري لدعوى الصلح يجعله في حكم القابل بشروط التجديد الواردة بالتنبيه بالإخلاء، ولا يحتاج الأمر الى حكم بالمصادقة على الإنذار....>>

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث ينعى الطاعن على القواعد في ألبناض النقض مجمعة: عدم الارتكاز على أساس قانوني، او انعدام التعليل، بخرقه لمقتضيات الفصول 38-39 و 334 ق م م، وخرقه لقاعدة مسطرية أضر بأحد الأطراف: بدعوى أنه ليكون التبليغ صحيحا يجب أن يصدر عن شخص معلوم الهوية بتصريحه باسمه وصفته للتثبت من صلاحيته لاستلام الإجراء موضوع التبليغ فإذا رفض الإفصاح عن هويته، اعتبر ذلك بمثابة عدم وجود من يصح تسليم التبليغ اليه وان شهادة التسليم المدرجة بملف الأوامر القضائية عدد 96/3624 لا تتضمن توقيعه، ولا رفضه للتوقيع، طبقا للفصل 39 ق م م، كما أنه لم يتم إجراء بحث في القضية طبقا للفصل 334. كما أن القرار أيد الحكم المستأنف بعله >> أنه طبق مقتضيات الفصل 453 ق ل ع وأن القرينة القانونية تعفى من تقرر لمصلحته من كل إثبات يخالفها، وأن محضر تبليغ الإنذار محل دعوى أصلية بالإبطال صدر بشأنها قرار استئنافي، وأن سائر الأسباب والمآخذ الواردة بشأن صحة

هذا التبليغ تم الحسم فيها، ولا يمكن مناقشتها من جديد وأن المستأنف لم يتناول ضمن أسباب استئنائه أي مأخذ على هذا التبليغ (هكذا) وإنما أقر به << وهو تعليل مخالف للحقيقة والواقع فالقرار الاستنافي المذكور عدد 981 ليست له قوة الشيء المقضى به للطعن فيه بالنقض، كما أنه بمراجعة المقال الاستنافي المؤرخ ب 97/5/21 المقدم من طرفه في صفحته الخامسة انه جاء فيه >> ... أن موضوعها (تبليغ انذار) ولا تتعلق بشهادة التسليم الذي يجب أن تكون على الصفة والشكل المذكور اعلاه، وأن الذي رفض التوصل هو أع وليس الطالب أم لم يذكر فيها اسم الشخص وصفته ولم يتم الإشارة فيها الى ما يثبت هويته، لأن الموضوع يتعلق بالتوصل بإنذار في اطار ظهير 55/5/24 الذي تترتب عنه آثار معينة << وبذلك فإنه أشار الى عدة مأخذ على هذا التسليم، ولم يقر به ضمناً خلاف ما قرره القرار المطعون فيه. كما أنه أوضح في مذكرته بتاريخ 08/9/16 في اطار مقتضيات الفصل 519 ق م بأن المطلوب أدلى بمقر السكنى ولم يدل بعنوانه الذي توجد فيه مصالحه التجارية الأمر الذي يعرض إجراءات تبليغ الإنذار للإبطال. كما أنه تقدم بطلب ضم ملف الأوامر القضائية عدد 96/3624 موضوع طلب إبطال إجراءات التبليغ المتخذة فيه الى الملف المدني عدد 97/307، بطلب اجراء بحث يستدعى له الأطراف ورئيس مصلحة كتابة الضبط، لاستفساره في موضوع توقيع العون القضائي محله في شهادة التسليم المتعلقة بملف الأوامر القضائية عدد 96/3624. كما أن المطلوب لم يتقدم بدعوى المصادقة على الانذار، وأن الدعوى المرفوعة من طرفه سابقة لأوانها، كما ان العقار في اسم س م، وليس في ملكية المطلوب كما هو ثابت من شهادة الملكية، وأن الصفة من النظام العام. كما أنه أدلى رفقة مذكرته بتاريخ 08/4/23 ومذكرته بتاريخ 08/7/9 بوثائق، وان القرار لم يجب على وسائل دفاعه المثارة، وعلى الوثائق المدلى بها، كما أنه لإعمال الفصل 27 من ظهير 55/5/24 واعتبار المكتري فعلاً قابلاً للشروط المقترحة عليه في الانذار يتعين صدور مقرر قضائي بذلك وأن المحكمة عندما بتت على النحو المذكور وقبل صدور مقرر قضائي بالمصادقة على الانذار الرامي الى رفع السومة الكرائية تكون قد خرقت قاعدة مسطرية أضرب به ضرراً بليغاً. مما يعرض القرار للنقض.

لكن حيث إن الثابت لقضاة الموضوع من وثائق الملف، ومنها الإنذار موضوع النزاع الموجه للطالب من المطلوب بتاريخ 96/9/27 في إطار ظهير 55/5/24 الذي ينذره فيه برفع السومة الكرائية للمحل التجاري المكتري من 350 هـ الى 12.000 درهم، ابتداء من 96/10/5 تحت طائلة إفراغه داخل أجل ستة أشهر من تاريخ التوصل، ولما كان الطالب ينازع في توصله بالإنذار المذكور، وقد طعن في محضر تبليغه بدعوى أصلية بإبطال إجراءات تبليغه وصدر بشأنها قرار استئنافي عدد 891 بتاريخ 08/4/7 ملف عدد 07/376 قضى بتأييد الحكم المستأنف القاضي برفض الطلب بعله >> أن التبليغ وقع للطاعن الذي رفض التوصل به، وأن شهادة التسليم نصت على اسم الطالب أم م وبينت في المكان المخصص لذلك كونه رفض التوقيع وهي البيانات التي أوجبها الفصل 39 ق م م تضمينها في شهادة التسليم << وهو حكم له حجيته ولا تأثير للطعن فيه بالنقض الذي يعتبر طعنا استثنائيا على تلك الحجة فان محكمة الاستئناف التي اعتبرت ما ذكر مستخلصة من ذلك أن ما تمسك به الطالب في مواجهة محضر تبليغ الإنذار والمآخذ الواردة بشأن صحة تبليغه قد تم الحسم فيها بحكم له حجيته ويعتبر قرينة قانونية طبقا للفصل 453 ق ل ع تعفي من تمسك بها من الإثبات، معتبرة أن الطالب بتوصله بالإنذار موضوع النزاع الرمي إلى الرفع من السومة الكرائية بتاريخ 96/10/2 وعدم لجوئه الى مسطرة الصلح في أجلها القانوني يكون قد قبل الشروط الواردة بالإنذار بخصوص السومة المقترحة به مما لا يحتاج معه الأمر الى استصدار حكم بالمصادقة على الإنذار وهو ما يساير مقتضيات الفصل 27 من ظهير 55/5/24 الذي ينص على >> أن المكتري العازم إما على المنازعة في أسباب الإنذار التي يستند عليها المكري لإفراغ المكان وإما على المطالبة بأحد التعويضات ... أو كونه لا يقبل الشروط المقترحة عليه ... يجب أن يرفع النازلة الى رئيس المحكمة ... في ظرف ثلاثين يوما تحسب وإن اقتضى الأجل المذكور يسقط حق المكتري ويعتبر اذ ذاك إما كونه تنازل عن تجديد العقد وإما كونه قبل الشروط المقترحة عليه لإبرام العقدة الجديدة << مما لم تخرق معه المحكمة أي مقتضى من المقتضيات المحتج بها وبما جاء في تحليلها بخصوص ذلك يعتبر كافيا مبررا لما انتهت اليه، فلم تكن في حاجة الى إجراء بحث الموكل لسلطتها التقديرية أو الاستجابة لطلب ضم ملف التبليغ المتعلق بالملف

الأوامر القضائية عدد 96/3624 المتعلق بتبليغ الإنذار موضوع النزاع لاعتمادها القرار الاستئنافي البات في دعوى إبطال التبليغ المتعلق بالإنذار، وتوفر المحكمة على المبررات لقضائها لم تكن ملزمة بالجواب ومناقشة ما تمسك به الطالب من دفعات بخصوص الفصول 519.39.38 ق م م المتعلقة بالتبليغ، وما أدلى به من وثائق التي لا تأثير لها على قضائها. كما أن ما استدل به الطالب من انعدام صفة المطلوب لم يسبق إثارته أمام محكمة الاستئناف أثير لأول مرة أمام المجلس الأعلى يختلط فيه الواقع بالقانون فيبقى غير مقبول، وبخصوص ما تمسك به الطالب واستدل به المتعلق بتعليل القرار بشأن محضر تبليغ عقد البيع المتعلق بالمالك الجديد للعقار، فإنه لما كان محضر التبليغ المطعون فيه بالزور الأصلي يتعلق بتبليغ البيع ملف الأوامر رقم 96/3619 دون محضر تبليغ الإنذار ملف الأوامر القضائية عدد 96/3624 الذي كان محل طعن بالإبطال، الصادر بشأنها القرار الاستئنافي المعتمد من طرف القرار، ولما كان من انتقلت إليه ملكية العقار الموجود به محل النزاع (العين المؤجرة) محل محل المؤجر (المالك السابق) في حقوقه قبل المستأجر، وفي جميع التزاماته حوله بحكم القانون ولمجرد تمام البيع، ولا يتوقف ذلك على علم المستأجر، ولا تسري على هذه الخلافة حكم الحوالة (التي تسري في حالة بيع الأصل التجاري) المنصوص عليها بالفصل 195 ق ل ع وأن هذه العلة القانونية والفقهية المستمدة من الوقائع الثابتة لقضاة الموضوع محل العلة المتقدمة الواردة في هذا الشأن، مما تكون معه أسباب النقض غير جدية بالاعتبار ويكون القرار معللاً بما فيه الكفاية مرتكزا على أساس باستثناء ما لم يسبق إثارته أمام محكمة الاستئناف فيبقى غير مقبول./.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بغرفتين مجتمعتين برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط.