

رقم : 25

كراء

- سطح - لا يعتبر أصلا تجاريا.

إخلاء جزء من سطح عمارة مكرى لتثبيت محطة ربط واستقبال الموجات الكهربائية اللاسلكية لا يمكن وصفه أو اعتباره مكانا أو محلا مكونا للأصل التجاري لعدم توفره على عناصر هذا الأخير، وبذلك يبقى العقد مدنيا تطبق بشأنه القواعد العامة.

رفض الطلب

الأساس القانوني :

"تطبق مقتضيات هذا الظهير على عقود كراء الأملاك أو الأماكن التي تستغل فيها أعمال تجارية سواء أكانت هاته الأعمال ترجع إلى تاجر أو إلى رب صنعة أو حرفة" (الفصل 1/1 من ظهير 24 ماي 1955 بشأن عقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف).



حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه ادعاء المطلوب في النقض، السيد حسن أنه ابرم عقد كراء محدد المدة مع الطاعنة شركة اتصالات المغرب يخص جزءا من العمارة المبين عنوانها بالمقال وهي عبارة عن مدرسة حرة وذلك لتثبيت محطة ربط واستقبال الموجات الكهربائية اللاسلكية في 2000/4/12 واحتراما لبنود العقد أشعرها بفسخ عقد الكراء برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل وأن إرادته في إنهاء العقد لها ما يبررها لكون عملها له تأثير سلبي على حياة وصحة الأطفال والتلاميذ الوافدين من المدرسة، فوجه لها رسالة برغبته في إنهاء العقد في 2005/9/27 ثم في 2005/12/29 وهذا العقد ينتهي بانتهاء مدته طالبا الحكم بفسخ عقد الكراء وإزالة المحطة المذكورة، وبعد جواب المدعى عليها مؤكدة أنها شركة تجارية وأن عقد الكراء يحكمه ظهير 55/5/24 ومدونة التجارة طالبة الحكم برفض الطلب وانتهاء الإجراءات قضت المحكمة الابتدائية وفق دعوى المدعي وذلك بحكم استأنفته شركة اتصالات المغرب وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في وسيلتها الوحيدة عدم الارتكاز على أساس قانوني أو بانعدام التعليل. من حيث أنها أثارت في سائر مراحل الدعوى أن المحل المكري ملحق بالمتجر الأصلي وأن الفصل الأول من ظهير 55/5/24 ينص على تطبيق مقتضياته كذلك على عقود الأملاك والأماكن الإضافية الملحقة بالمتجر، وإذا كانت هذه المرافق تابعة لملاك آخر غير رب العقار المنجز فيشترط أن تكون قد اكتريت ليستعملها المكترى هي والمتجر في الشؤون التي خصصها به وأن يكون المكري وقد أبرم الكراء علما بالشيء الذي تستعمل له تلك الأماكن الخ الفصل. غير أن محكمة الاستئناف لم تجب على هذا الدفع بل تتحدث في حيثياتها تارة على أن الأمر يتعلق بمحل وتارة تتحدث عنه كفرع في حين أنه عبارة عن ملحق بالمحل التجاري وهي بذلك لم تحدد طبيعة الشيء المكري طالما أن الطاعنة تتمسك بأنه ملحق بأصلها التجاري قبل أن تقوم بتطبيق المقتضيات القانونية الواجبة التطبيق فجاء قرارها على هذا النحو ناقص التعليل ومخالفا لمقتضيات الفصل الأول من ظهير 55/5/24.

لكن حيث إن محكمة الاستئناف بتعليلها الوارد فيه "انه على خلاف ما تتمسك به الطاعنة فإن كانت شركة تجارية عملها تجاري فهذا منحصر فيما تقوم به والمكان الذي تزاوّل فيه نشاطها التجاري الأساسي أي المحل المكون لأصلها التجاري وجميع العناصر المكونة له في حين أن موضوع القضية هو إخلاء فضاء فقط بسطح عمارة والذي لا يمكن وصفه واعتباره محلا بالمعنى الوارد في الفصل الأول من ظهير 55/5/24 لعدم توفره على المكونات والعناصر التي يعرف بها الأصل التجاري... وأن الحكم الابتدائي لما اعتبر عدم وجود صبغة تجارية في كراء جزء من سطح عمارة المستأنف عليه لم يخرق أي مقتضى قانوني بل إنه علّل ذلك بكون هذا الكراء تنتهي منه عناصر الأصل التجاري ويبقى العقد مدنيا تطبق بشأنه القواعد العامة... الخ التعليل" تكون قد حددت طبيعة الشيء المكترى واستبعدت ما أثارت الطاعنة من دفع وعللت قرارها بما يكفي لتبريره وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لأجله

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

السيد عبد الرحمان مزور رئيسا والمستشارون السادة : مليكة بنديان مقررة ولطيفة رضا وحليمة ابن مالك ومحمد بنزهرة أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد احمد بلقسيوية وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة خديجة شهام.