

القرار عدد 4071

الضاور بغرفتين بتاريخ 11 نونبر 2009

في الملف المرني عدد 2007/6/1/3603

كراء

— استغلال سطح بناية — عقد محدد المدة — الفسخ.

لما تبين للمحكمة أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين محدد المدة وأنه يتعلق باستغلال سطح البناية من طرف المكترية بوضع أجهزتها الهوائية المخصصة للاتصالات اللاسلكية، فإنه بانتهاء مدته وتعبير المكري عن إرادته بعدم تجديد العقد يكون العقد منتهيا، ويتعين تنفيذا لذلك إخلاء السطح من جميع الآليات والهوائيات.

رفض الطلب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
باسم جلالة الملك
محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف أن رشيد قدم بتاريخ 2005/10/26 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بفاس عرض فيه أن المدعى عليها شركة اتصالات المغرب تكتري منه سطح منزله الكائن برقم 16 الزنقة 2 حي الموظفين الدكارات فاس بمقتضى العقد المؤرخ في 2001/09/11 قصد استغلاله لوضع أجهزتها الهوائية المخصصة لإيصال تيار الهوائيات النقلة، وأن الفصل الثاني من العقد ينص أن مدة العقد ثلاث سنوات، وأن آخر توقيع كان بتاريخ 2001/10/16 ولعدم رغبته في تجديد العقد فقد وجه للمدعى عليها إشعارا توصلت به بتاريخ 2004/09/01 دون جدوى طالبا الحكم بفسخ عقد الكراء وإخلاء السطح من جميع الآليات والهوائيات الموجودة بالسطح تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن

كل يوم امتناع عن التنفيذ، وأجابت المدعى عليها بأن حالات فسخ العقد من طرف المؤجر واردة على سبيل الحصر في الفقرة الثانية من الفصل الرابع من العقد، وبتاريخ 2006/7/17 أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها في الملف عدد 05/4747 على المدعى عليها بإخلاء سطح المدعي من جميع الآليات والهوائيات تحت طائلة غرامة تديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، استأنفته المحكوم عليها فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفها بثلاث وسائل:

فيما يخص الوسيلة الأولى:

حيث تعيب الطاعنة القرار فيها بحرق مقتضيات ظهير 24-5-1955 وانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني ذلك أن الفصل الأول من ظهير 24-5-1955 ينص على أنه تطبق مقتضيات الظهير على عقود كراء الأملاك التي تستغل بها أعمال تجارية سواء كانت هذه الأعمال ترجع إلى تاجر أو رب صنة أو حرفة، وأن المطلوب أبرم مع الطاعنة عقد كراء بصفتها شركة ومن أجل حاجيات استغلال شبكتها وقامت الطاعنة بمقتضاه بتثبيت آلات الهاتف النقل المرتبطة بشبكة الاتصالات، وأنه باعتبار الطاعنة شركة فإن موضوع العقد يبقى ضروريا لممارسة العمل التجاري الذي تحتفه ومكملة للمحلات التي تسوق فيها منتجاتها وخدماتها، وأن المطلوب كان عالما بالغرض الذي يخصص له المكان موضوع العقد وفق الفقرة الأخيرة من الفصل الأول المذكور، وأن الإنذار لم تحترم فيه الشكليات المنصوص عليها في ظهير 24/05/1955، وأن مسطرة الفسخ والإفراغ طبقا للظهير المذكور تخضع لمسطرة خاصة.

لكن حيث لئن سبق للطاعنة أن تمسكت استئنافيا بالطبيعة التجارية لعقد الكراء الرابط بينها وبين المطلوب في النقض وخضوعه لمقتضيات ظهير 24 ماي 1955، فإن تمسكها جاء في سياق الدفع بعدم الاختصاص النوعي الذي رفضته محكمة الموضوع وقضت بعدم قبوله، وأن تمسكها من جديد بالطبيعة التجارية

لذلك العقد في الوسيلة للنعي على المحكمة بعدم مراقبتها للشكليات التي يفرضها الظهير المذكور في الإنذار بالفسخ ينطوي في حقيقته على المنح الضمني للاختصاص النوعي (التجاري) لذات المحكمة الأمر الذي يكون معه ما ضمن بالوسيلة مثارا لأول مرة أمام المجلس الأعلى ولم يعرض على قضاء الموضوع ليقولوا كلمتهم فيه، ويكون بالتالي غير مقبول.

فيما يتعلق بالوسيلة الثانية والثالثة:

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الثانية بانعدام التعليل وتفسير العقد الرابط بين الطرفين تفسيرا خاطئا وعدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أن طرفي العقد حددا شروط فسخه في بنود، وأن الفقرة الثانية من الفصل الرابع من عقد الكراء المتعلق بحالات الفسخ تنص على أنه يرد بمبادرة من المؤجر في حالة عدم أداء الأكرية المستحقة المتفق عليها بعد توصل المستأجرة برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل دون جدوى بعد أربعة أشهر، وفي حالة ضرورة القيام بتغيير البناية يترتب عنها الهدم الشامل أو الجزئي للعقار موضوع هذا العقد المبلغ برسالة مضمونة مع الإشعار بالاستلام مع مراعاة احترام الإشعار لمدة سنة ويلتزم المالك بعدم استعمال هذا البند خلال السنوات الثلاث للعقد، وأن محكمة الاستئناف اعتبرت ما ورد في البنود المذكورة يتعلق بإمكانية الفسخ أثناء مدة العقد متجاهلة بأن هذا النوع من العقود يتجدد بكيفية ضمنية، ومما يؤكد ذلك هو ما ورد في البند الأخير من شروط الفسخ خلال السنوات الثلاث للعقد وإلا لما نص في البند نفسه على ضرورة مراعاة الإشعار بالإفراغ لمدة سنة، وأن هذا البند من الشروط يؤكد بأن العقد متجدد بكيفية ضمنية وأنه بإمكان المؤجر استعمال ما دون في البند بعد انصرام الثلاث سنوات مع ضرورة الإشعار لمدة سنة، وبذلك تكون المحكمة قد فسرت العقد تفسيرا خاطئا. وتعيبه في الوسيلة الثالثة بخرق الفصل 332 من قانون المسطرة المدنية وانعدام التعليل وخرق حق من حقوق الدفاع وعدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أن المطلوب أدلى بمذكرة جوابية عن مقال الاستئناف وأن الطاعنة ورغم استدعائها لجلسة 2007/05/02 فإنه لم يتم تبليغها بالمذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المطلوب في

النقض بالرغم من أنها تضمنت دفعوا اعتمدت عليها محكمة الاستئناف في إصدار قرارها وفي ذلك خرق حقوق الدفاع ومقتضيات الفصل 332 المذكور.

لكن ردا على الوسيلتين معا لتداخلهما، فإنه بمقتضى الفصل الثاني من عقد الكراء المبرم بين الطرفين فإن مدته هي ثلاث سنوات من تاريخ آخر توقيع للطرفين، وأن آخر توقيع للعقد المذكور من طرف الطاعنة كان بتاريخ 9 أكتوبر 2001، وأنه يتجلى من الرسالة التي بعث بها المطلوب أن الطاعنة توصلت بها بالبريد المضمون بتاريخ 2004/09/02 وتضمنت رغبته في عدم تجديد عقد الكراء، كما أنه يستفاد من الفصل الرابع من عقد الكراء أنه تضمن شروط فسخ العقد أثناء سريان مدته، وأن الطلب موضوع الدعوى إنما يتعلق بإنهاء العقد لانتهاء مدته، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أشارت للمذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المطلوب واعتبرت القضية جاهزة وحجزتها للمداولة تكون قد طبقت مقتضيات الفصل 333 من قانون المسطرة المدنية، خاصة وأنها لم تعتمد في قضائها على ما ورد بالمذكرة المذكورة، وأنها وبما لها من سلطة في تقييم الأدلة المعروضة عليها واستخلاص قضائها منها لما أشارت إلى دفع الطاعنة وعللت قضائها بأنه "تبين لها من عقد الكراء أنه محدد المدة أي أبرم لمدة ثلاث سنوات وبانتهائها يكون الطرفان محققين في طلب فسخه خلافا لما أثير بوسيلة الاستئناف، أما ما ورد بخصوص حالات الفسخ فإن ذلك يتعلق بإمكانية الفسخ أثناء مدة العقد ليس إلا"، فإنه نتيجة لذلك يكون القرار معللا تعليلا كافيا ومرتكزا على أساس وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

السيد بوشعيب البوعمرى رئيسا، والسيد محمد العيادي رئيس الغرفة المدنية القسم السادس، والسادة المستشارون: المصطفى لزرق مقررا، ومحمد مخلص وأحمد بلكري وميمون حاجي وعائشة بن الراضي ومحمد دغير والحسن أبو مريم ومحمد منقار بنيس أعضاء، وبحضور المحامي العام السيد الطاهر أحمروني، وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.