

رقم : 26

كراء تجاري

- الإفراغ للهدم وإعادة البناء - حق الأسبقية - التقيد بالأجل .

عند إفراغ المحل المكري من أجل الهدم وإعادة البناء يلزم القانون المكري بإخبار رب الملك برغبته في الانتفاع بحق الأسبقية في الكراء ، وإن العبرة في هذا الإخبار ليست بتاريخ توجيه الإشعار بل بالتوصل به داخل أجل 3 أشهر على الأكثر من تاريخ خروج المكري من المحل المكري .

نقض وإحالة

الأساس القانوني:

"لكي يتأتى للمكري الانتفاع بحق الأسبقية المنصوص عليه إما في الفصل الحادي عشر وإما في الفصل الثاني عشر المذكورين أعلاه يلزمه أن يخبر رب الملك بذلك إما وقت خروجه من المكان أو بعد خروجه منه بثلاثة أشهر على الأكثر وعليه أن يوجه إعلامه طبق الصور المنصوص عليها في الفصول 55 و 56 و 57 من الظهير المعتبر بمثابة قانون للمرافعات المدنية أو بواسطة رسالة مضمونة مع الإعلام بتبليغها مشيراً في نفس الوقت إلى عنوانه الجديد ويتعين عليه أن يخبر المكري طبق نفس الكيفيات كلما انتقل إلى مكان آخر .

وعلى رب الملك ممن توصل بمثل الإعلام المذكور أن يعمد قبل كراء المكان المشيد حديثاً إلى إحاطة علم المكري حسب نفس الطريقة بأنه مستعد لإبرام عقدة جديدة معه .

ومن الواجب أن يضمن في الإعلام أن للمكري أجل ثلاثة أشهر ليخبر رب الملك هل قبل إبرام عقدة جديدة أم لا وأنه راض بمبدأ تجديد العقدة لكنه لا يوافق على شروطها بحيث يمكن في هذه الحالة رفع النازلة إلى المحكمة التي لها النظر في الأمر، وإذا انقضى الأجل المضروب وكان الإعلام الموجه إلى المكري مطابقاً للمقتضى السابق فيجوز لرب المكان أن يتصرف فيه كما شاء وإن لم يحصل اتفاق بين الفريقين بشأن شروط العقدة الجديدة فتحدد هذه الشروط وفقاً لمقتضيات الفصل الثلاثين .

وإذا وقع أن حرم الملاك المكري من الانتفاع بحق الأسبقية فإنه يكون عرضة -بطلب المكري- إلى أداء تعويضات عن الأضرار " . (الفصل 13 من ظهير 24 ماي 1955 بشأن عقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف) .

القرار عدد 1347

الصادر بتاريخ 16 شتنبر 2009

في الملف عدد 2009/2/3/86

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس بتاريخ 08/9/15 في الملف التجاري تحت رقم 08/433 أن المطلوب (المكري) سبق أن

تقدم بمقال افتتاحي ضمنه أنه يعتمر المحل التجاري على وجه الكراء بوجبة شهرية قدرها 250 دهم وتوصل بإنذار من الطالب بتاريخ 98/12/7 من أجل الإفراغ للهدم وإعادة البناء فتقدم بدعوى الصلح انتهت بالفشل وتقدم بدعوى المنازعة في الإنذار انتهت القضية بحكم صدر عن المحكمة الابتدائية بوجدة قضى بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ ورفض طلب المنازعة في الإنذار استأنفه المكثري المطلوب فقضت محكمة الاستئناف بتأييده أفرغه تلقائيا وبعد انتهاء عملية البناء أشعره برغبته في الرجوع إلى محله التجاري توصل به بتاريخ 05/5/20 منحه فيه أجل شهر إلا أن المكثري رفض والتمس الحكم عليه بأدائه لفائدته تعويضا مؤقتا مبلغ 10.000 درهم عن الحرمان من أصله التجاري والأمر بإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري فقضت المحكمة بعد إجراء خبرة بأداء المدعى عليه محمد لفائدة المدعي تعويضا كاملا عن فقدانه أصله التجاري الكائن بحي ولد الشريف زنقة 11 رقم 47 مكرر وجدة وقدره 66.000 درهم ورفض باقي الطلبات استأنفه المكثري الطالب فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بالقرار المطعون فيه.

في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق قاعدة قانونية أضرب أحد الأطراف وانعدام التعليل بدعوى أنه لم يجب على دفعه التي أوضح بمقتضاها أن الإشعار الموجه له من قبل المطلوب في النقض مؤرخ في 03/8/5 وتم التوصل به في 03/10/28 مع العلم أن تاريخ الإفراغ صادف يوم 03/7/22 الشيء الذي يجعل حق المطلوب في النقض بالرجوع إلى المحل قد سقط تبعا لمقتضيات الفصل 13 من ظهير 55/5/24 على اعتبار أنه جاء خارج الأجل القانوني وبالتالي غير منتج لأي آثار صحيحة. ومن جهة أخرى فإن المطلوب في النقض أفرغ المحل بعد توصله بمبلغ التعويض المحكوم له بمقتضى القرار الاستئنافي الصادر بتاريخ 03/1/23 ملف عدد 02/398، ولم ينازع في الأسباب التي اعتمدها العارض للمطالبة بإفراغ المحل وهي الهدم وإعادة البناء وإنما اكتفى بطلب التعويض دون أي مناقشة للسبب المذكور بالإنذار وبالتالي يكون مستحقا للتعويض الذي لا يتجاوز كراء ثلاث سنوات طبقا للفصل 12 من ظهير 55/5/24 لا على أساس الفصل 10 منه الذي يتعلق بالتعويض عن فقدان الأصل التجاري في غير الحالة التي يراد فيها هدم المحل وإعادة البناء وبذلك يكون القرار غير معلل التعليل القانوني.

حيث إن مقتضيات الفصل 13 من ظهير 55/5/24 تنص على أنه "لكي يتأتى للمكثري الانتفاع بحق الأسبقية المنصوص عليه إما في الفصل 11 وإما في الفصل 12 المذكورين أعلاه يلزمه أن يخبر رب الملك بذلك إما وقت خروجه من المكان أو بعد خروجه منه بثلاثة أشهر على الأكثر..." والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ردت دفع الطاعن بهذا الخصوص "بأن تاريخ تنفيذ المكثري للحكم والقرار المؤيد له بالإفراغ قد صادف يوم 03/7/22 حسب محضر الإفراغ موضوع ملف التنفيذ عدد 03/1116 وتاريخ الإعلام برغبته في العودة إلى مكتره تم توجيهه في 03/8/5 أي داخل الأجل القانوني الموصوف في الفصل الموأ إليه أعلاه، على اعتبار أن المعول عليه من أجل الانتفاع من حق

الأسبقية هو تاريخ توجيه الإشعار وليس تاريخ التوصل بها "... مع أن العبرة هي بالتوصل وليس مجرد الإشعار تكون قد خرقت قاعدة قانونية لأن المشرع ألزم المكثري بإخبار رب الملك برغبته في الانتفاع بحق الأسبقية والإخبار لا يتم إلا بالتوصل بالإشعار وداخل أجل 3 أشهر فاتهم قرارها بانعدام التعليل مما يعرضه للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

السيد عبد الرحمان مزور رئيسا والسادة المستشارون: نزهة مرشد مقررة ومليكة بنديان ولطيفة رضا وحليمة ابن مالك أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد احمد بالقسيوية وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة خديجة شهام.

مقاربة الاجتهادات :

"حيث إن مقتضيات الفصل 13 من ظهير 55/5/24 حددت المسطرة الواجب اتباعها لممارسة حق الأسبقية والرجوع إلى المحل، وهي إشعار رب الملك داخل أجل ثلاثة أشهر على الأكثر برغبته في الانتفاع وذلك وفق أحكام الفصول 37 و38 و39 من ق.م.م أو برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل. والثابت أن الطاعن أثار دفعا بكون الإشعار تم بعد ثمانية أشهر خارج أجل المحدد في الفصل 13 إلا أن المحكمة استخلصت من محضر الإفراغ تعبير الطاعن عن رفضه لرغبة المطلوبة في حق الرجوع، والحال أن ذلك لا يعفيها من التأكد من مراعاة مقتضيات الفصل 13 من ظهير 55/5/24 حيث لا يمكن الاستفادة من حق الأسبقية إلا باحترام مقتضياته". (قرار المجلس الأعلى عدد 583 بتاريخ 2005/5/25 في الملف عدد 2004/2/3/871 غير منشور).