رقم : 3

أصل تجاري

- إعداد المحل للعب القمار بدون ترخيص – سبب خطير للإفراغ.

إن استعمال المحل المؤسس عليه الأصل التجاري الذي هو مقهى في غير ما أعد له، وذلك بإعداده للعب القمار بصورة غير عرضية ومسترسلة أدين من أجلها أحد المكترين الشركاء يشكل سببا خطيرا يبرر فسخ عقد الكراء وإفراغ المكترين جميعهم من المحل المكرى بدون تعويض.

رفض الطلب

الأساس القانوني :

"للمكري أن يرفض تجديد العقدة دون إلزامه بأداء أي تعويض وذلك في الأحوال الآتية :

أولا : إن أتى بحجة تشهد ضد المكتري المطالب بالإفراغ بأن هناك سببا خطيرا ومشروعا". (من الفصل 11 من ظهير 24 ماي 1955 بشأن عقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف).

القرار عدد 1244

الصادر بتاريخ 2 شتنبر 2009

في الملف عدد 2008/2/3/148

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس ادعاء ورثة العربي أنهم يكترون المحل الكائن بشارع محمد الخامس عمارة كيوميطيل تازة الجديدة يستغلونه كمقهى وأنهم توصلوا من ورثة حماد بن عبد القادر بإنذار بالإفراغ بسبب استغلال المقهى في ممارسة أنشطة مشينة وأن مسطرة الصلح انتهت بعدم نجاحه ملتمسين إبطال الإنذار لعدم صحة السبب واحتياطيا الحكم لهم بتعويض مؤقت قدره 4000 درهم وانتداب خبير لتقدير التعويض المستحق لهم مقابل الإفراغ، وبعد جواب المدعى عليهم وتقديمهم لمقال مضاد ملتمسين المصادقة على الإنذار والحكم تبعا لذلك على المكترين بإفراغ المقهى، قضت المحكمة برفض الطلب الأصلي وبقبول الطلب المضاد شكلا وموضوعا بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ وعلى المدعى عليهم بإفراغ المحل المكترى وبرفض باقي الطلبات. وبعد استئنافه من طرف المحكوم عليهم أيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في وسيلته الوحيدة بسوء التعليل الموازي لانعدامه وانعدام الأساس القانوني بدعوى أن المطلوبين في النقض يقرون بتأجير المقهى موضوع النزاع إلى كافة الورثة الشركاء معه في الأصل التجاري وأن القرار الاستئنافي الجنحي عدد 626 وتاريخ 03/10/22 أدان الطاعن وحده الذي تلقى العقوبة المناسبة على ما اقترفه من فعل ولا يمكن أن يضار غيره بهذا القرار لاسيما أن باقي الشركاء لا علم لهم بما اقترفه الطاعن الذي يملك سهما ضئيلا في الأصل التجاري وأنه لا يمكن إضافة عقوبة الإفراغ ضده ومن معه من الورثة للعقوبة الزجرية التي صدرت في حقه خاصة أنه لم يتلق أي تفويض من شركائه في أن يستعمل المحل في غير ما أعد له، بالإضافة إلى أن المشرع يشترط للإفراغ في إطار الفصل 11 من ظ 55 ثبوت الخطأ غير المشروع والخطير والذي يجب أن يتكرر وهو ما لم يتوفر في النازلة مما يكون معه القرار معللا تعليلا فاسدا لذا يتعين نقضه.

لكن حيث إنه بمراجعة تعليلات القرار المطعون فيه يتبين أن المحكمة ناقشت السبب المؤسس عليه الإنذار بالإفراغ والذي ينسب إلى المكترين الإخلال بالتزام الذي يتجلى في استعمال المحل المكترى في غير ما أعد له، مستندة على ما ثبت لديها بموجب القرار الجنحي من أن الطاعن عمد إلى إعداد المحل للعب القمار، وأدين من أجل ذلك وأن الأفعال المدان من أجلها مورست بكيفية مسترسلة ولا يتعلق الأمر بفعل ارتكب عرضيا خلافا لما يتمسك به الطاعن، إذ أن الجيران تقدموا بشكايات في الموضوع أدت إلى اقتحام المحل من طرف الضابطة القضائية فضبط الأشخاص المدانون في حالة تلبس، إضافة إلى أن المكترين غيروا النشاط الممارس بالمحل إذ خصصوه لممارسة القمار بدون ترخيص مستخلصة عن صواب من مجمل ذلك أن الأفعال المشار إليها أعلاه تشكل سببا خطيرا يبرر إفراغ الطاعن ومن معه من بقية المكترين بدون تعويض لما يترتب على ذلك من ضرر للمكرين وهي بنهجها ذلك وبما جاء في تعليلها غير المنتقد تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما ومطابقا للواقع والقانون وركزته على أساس وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

السيد عبد الرحمان مزور رئيسا والسادة المستشارون : لطيفة رضا مقررة ومليكة بنديان وحليمة ابن مالك ومحمد بنزهرة أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد امحمد بالقسيوية وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة خديجة شهام.