القرار عدد 1049

الصادر بتاريخ 24 يونيو 2009

في الملف عدد 2007/2/3/1616

تسوية قضائية

– تنفيذ العقود الجارية – فسخ عقد الكراء التجاري.

بالرغم من أن المشرع لم يميز في تنفيذ وفسخ العقود الجارية بتقديم الخدمة المتعاقد بشأنها للطرف المتعاقد مع المقاولة في وضعية التسوية القضائية بين عقد الكراء وغيره من العقود الجارية، فإن إرادته تبدو مع ذلك واضحة في استثناء عقد كراء المحل الذي تمارس فيه المقاولة نشاطها، إذ أن توقف مسطرة تنفيذ العقد الجاري على طلب السنديك، وتحقق فسخه بقوة القانون بمجرد توجيه إنذار إلى السنديك يظل دون جواب لمدة شهر، من شأنه إلحاق ضرر أكيد بالمقاولة بتعريضها لصعوبات إضافية هي في غنى عنها، قد ترهن استمرارية نشاطها، في حين أن غاية المشرع من سن مسطرة التسوية القضائية في عمومها هو إنقاذ المقاولة من الصعوبات لضمان استمراريتها.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه ادعاء المطلوبة في النقض جميلة أن شركة الوفاق للمقاولة والتجارة تكتري منها المحل الكائن بتجزئة محمد وجميلة الرقم 2 شارع الحسن الأول تمارة بمشاهرة قدرها 1750 درهما، وأنها مدينة لها بواجبات الكراء والنظافة منذ ماي 1999، وأنه على اثر فتح مسطرة التسوية القضائية في حقها بتاريخ 1999/6/23 وجهت إلى السيد

إدريس رواح بصفته سنديكا للتسوية القضائية إنذارا في إطار المادة 573 من مدونة التجارة قصد موافاتها بموقفه فيما يتعلق باستمرار عقد الكراء، وتوصل به بتاريخ 2005/4/11 دون أن يعقبه أي رد، وحسب المادة السابقة الذكر فإن بقاء الإنذار الموجه إلى السنديك دون جواب لمدة شهر يترتب عنه فسخ عقد الكراء بقوة القانون وتلتمس الإشهاد على فسخ عقد الكراء للمحل المذكور والحكم على الشركة المكترية بإفراغه وتسليمها مفاتيحه تحت طائلة غرامة تهديدية، فصدر حكم قضى بعدم قبول الدعوى، وذلك بحكم استأنفته المدعية وقضت محكمة الاستئناف بإلغائه وبعد التصدي بفسخ عقد الكراء وعلى المستأنف عليها بإفراغ العين المكراة، وذلك بقرارها المطعون فيه بالنقض من طرف سنديك التصفية القضائية.

حيث إن من جملة ما يعيب الطاعن القرار في وسيلته الأولى والثانية : انعدام التعليل وخرق القانون، ذلك أن المحكمة عللت قضاءها بأن مقتضيات المادة 573 من مدونة التجارة من النظام العام وتجيز لها الحكم بإنهاء عقد الكراء، والحال أن عقد الكراء وان كان من العقود الجارية فإنه لا يتعلق بتقديم الخدمة بل هو من العقود المسماة موضوعه إجارة الأشياء قصد الانتفاع بها حسب الفصل 627 ق.ل.ع، وبذلك فإن عقد الكراء هو إجارة عقار أو منقول وليس تقديم خدمة كما ذهب إلى ذلك القرار، كما أن الحكم بفتح مسطرة التسوية القضائية في حق شركة الوفاق للمقاولة والتجارة لا يعطي للمطلوبة في النقض حق طلب فسخ عقد الكراء وذلك حسب الفقرة الرابعة من المادة 573 من م.ت، والسنديك وحده الذي له أمر تحديد مآل عقد الكراء بالفسخ أو يقره، كما أن الغاية من منع فسخ الكراء هي إنقاذ المقاولة ومعالجة الصعوبات المادية التي تعيشها قصد إعادة تأهيلها لممارسة نشاطها من جديد، وفسخ عقد الكراء يشل الحركة الاقتصادية للمقاولة بل يحملها عبء اكتراء محل آخر بشروط تكون أكثر تكلفة، ولربما تفقد أصلها التجاري المكتسب بالمحل المكترى الذي يشكل أصلا من أصول مسطرة معالجة صعوبة المقاولة، والمحكمة عندما ذهبت إلى خلاف ذلك وعللت قرارها بما أشير إليه أعلاه تكون قد خرقت القانون وعللته تعليلا ناقصا.

حقا حيث إن الكراء هو عقد بمقتضاه يمنح أحد طرفيه للآخر منفعة منقول أو عقار خلال مدة معينة مقابل أجرة محددة يلتزم الطرف الآخر بدفعها له، الفصل 627 ق.ل.ع، وبالتالي فللكراء طبيعة خاصة ومحددة تختلف عن عقد تقديم الخدمة، وإذا كان المشرع في حالة وضع المقاولة في حالة تسوية قضائية أعطى للسنديك وحده إمكانية طلب تنفيذ العقود الجارية بتقديم الخدمة المتعاقد بشأنها للطرف المتعاقد مع المقاولة، وبأن العقد يفسخ بقوة القانون بعد توجيه إنذار إلى السنديك يظل دون جواب لمدة شهر حسب المادة 573م.ت فان ذلك لا يطبق بشأن عقد كراء المحل الذي تمارس فيه المقاولة نشاطها، لأن نطاق تطبيق المادة 573 المذكورة محدد صراحة في عقد الخدمة، ولأن لعقد كراء المحل التجاري وما يترتب على ذلك من اكتساب أصل تجاري دور أساسي في استمرار نشاط المقاولة وإنقاذها من الصعوبات التي تعترضها، ولأن المشرع أورد مقتضيات خاصة في مدونة التجارة كان حريصا فيها على عدم فسخ عقد الكراء عندما ينص في المادة 621 من المدونة على أن التصفية القضائية لا تؤدي بقوة القانون إلى فسخ عقد كراء العقارات المخصصة لنشاط المقاولة، ويمكن للسنديك الاستمرار في الكراء أو تفويته حسب الشروط المنصوص عليها في العقد الخ المادة. ومن تم فإن محكمة الاستئناف عندما اعتبرت بأن عقد الكراء هو كذلك من العقود الجارية بتقديم الخدمة المنصوص عليها في المادة 573 من م.ت، وقضت بفسخه على أساس أن المكرية وجهت إنذارا إلى السنديك من أجل فسخ عقد الكراء توصل به وظل بدون جواب، تكون قد أساءت تطبيق القانون وقصرت في تبرير قرارها وكان ما بالوسيلة واردا على القرار مما يستوجب نقضه.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

السيد عبد الرحمان مزور رئيسا، والسادة المستشارون : مليكة بنديان مقررة، ولطيفة رضا وحليمة ابن مالك ومحمد بزهرة أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد امحمد بلقسيوية، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة خديجة شهام.