القرار التجاري عدد : 919
الصادر بغرفتين : 2006/9/19
الملف التجاري عدد : 2003/2/3/1204

حراسة قضائية – إدارة فندق – انتهاء مهام الحارس القضائي – عقد الكراء – خضوعه لظهير 1955/5/24 (لا) – عقد مؤقت (نعم).

لا تنتهي فعليا مهام الحارس القضائي بصدور حكم برفع الحراسة القضائية على الفندق، وإنما تنتهي بتسليمه النهائي للمشتري. ويعتبر عقد كراء الدكان التابع للفندق عقدا مؤقتا إذا أبرم من طرف الحارس القضائي أثناء فترة التسيير القضائي ولو بعد صدور الحكم المذكور وبالتالي فلا يخضع طلب التعويض والرجوع إلى المحل، لمقتضيات ظهير 24 مايو 1955، كما لا موجب لتوجيه الإنذار أو لمسطر الصلح.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يؤخذ من مستندات الملف ادعاء الطاعن هشام آيت السي أحمد أنه يكتري منذ عدة سنوات من فندق فاس سابقا شراطون حاليا الدكان المخصص لبيع السجائر في واجهة الفندق وأنه أفرغ الدكان مؤقتا بطلب من المكري لتسهيل عملية الإصلاحات وأن عملية الترميم انتهت وأن إدارة الفندق امتنعت من إرجاعه إلى المحل رغم توصلها بالإشعارين بالبريد المضمون (الأول والثاني) وأنه محق في الاستفادة من الدكان مقابل الكراء

الذي يؤديه ملتمسا تمكينه من الدكان والأمر بإجراء خبرة لتقدير قيمة الضرر اللاحق به من جراء الحرمان من الاستغلال منذ إفراغه حبيا ومؤقتا. وأجاب المدعى عليه بأنه لا تربطه أية علاقة كرائية بالمدعى باعتبار أن الفندق كان على ملك الدولة المغربية ولأسباب كان تحت الحراسة القضائية ومسيرا من طرف الحارس القضائي مدير الفندق المسمى لحلو وعقد الكراء أبرم في هذا الإطار وبالتالي فإنها تنتهي بانتهاء مدة الحراسة. وبعد إجراء خبرة تدخلت الدولة المغربية – الملك الخاص – في الدعوى بصفتها سلف المدعى عليه ملتمسة إلغاء أثر أي حكم من شأنه أن يضر بمصالحه، وذلك بعد أن أوضحت بأنها التزمت بمقتضى الفصل 3 من عقد التفويت المؤرخ في 98/8/22 بالعمل على إفراغ المحلات التجارية للفندق المبيع لشركة ليوا للإستثمارات السياحية وأن دفع المدعي مردود لكون الحراسة القضائية لم ترفع فعليا عن فندق فاس بناء على الأمر الصادر في 84/10/31 مادام المسير القضائي فريد لحلو لم يقم بتسليمه إليها إلا يوم 89/8/31 وبالتالي فإن العقد المستدل به من طرف المدعي أبرم أثناء فترة الحراسة. وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير المسعودي أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها القاضي بالمصادقة على تقرير الخبير المذكور المؤرخ في 98/2/19 والحكم على المدعى عليه بإرجاع المدعي هشام آيت السي أحمد إلى الدكان المخصص لبيع السجائر في واجهة الفندق ورفض باقي الطلبات. فاستأنف هذا الحكم كل من المدعي هشام ايت السي احمد والمدعى عليه مدير فندق شيراطون والدولة المغربية الملك الخاص. وأصدرت محكمة الاستيناف المذكورة قرارها القاضي بإبطال الحكم المستأنف والحكم تصديا بقبول الطلب الأصلي ومقالي التدخل والإدخال شكلا. وبرفض الطلب موضوعا. وهو القرار المطعون فيه بالنقض من المدعي هشام ايت السي احمد بست وسائل.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث يعيب الطاعن على المحكمة في **الوسائل الست** المذكورة خرق القانون وخرق القواعد الجوهرية للمسطرة وخرق الفصل 694 ع ل وخرق ظهير 55/5/24 وخرق حقوق الدفاع وانعدام التعليل. ذلك أنه حسب الفصل

694 فإن عقد الكراء لا يفسخ بالتفويت الاختياري أو الجبري للعين المكتراة وبالرجوع إلى العقد الرابط بينه وبين فندق فاس يتضح أنه عقد تجاري وليس عقد تسيير حر وبما أن الشركة المشترية هي خلف خاص للمكري السابق فإنها تحل محله في جميع الالتزامات وأن ادعاء الأملاك المخزنية بالتزاماتها بإفراغ المحلات هو مخالف للواقع لأن الفصل 3 من عقد تفويت الفندق يفيد أنها التزمت بأداء مصاريف الإفراغ وهذا يكرس قواعد ظهير 55/5/24 الذي ينص على ضرورة اتباع مسطرة خاصة لإفراغ المحلات التجارية والتعويض عن إخلائها (وبالنسبة لقرار المجلس الأعلى بخصوص نفس المحل فإنه ألغى القرار لكونه لم يبين المقتضيات القانونية المتوفرة في العقد للتمكن من تطبيق ظهير 55) وبالرجوع إلى العقد المبرم بين الطاعن وبين فندق فاس يتضح أنه يخضع للضرائب التجارية وأنه اكتسب من خلاله على المحل موضوع النزاع أصلا تجاريا إثر مرور 7 سنوات وأن إفراغه كان بصفة حبية حسب الرسالة الموجهة إليه وليست إنذارا بالإفراغ، كما يتضح أنه أبرم بعد صدور قرار برفع الحراسة القضائية بتاريخ 84/10/31 وأنه يعتد بتاريخ صدوره لا بتاريخ تطبيقه والعقود المبرمة تعتبر تجارية وقائمة مع إدارة الفندق مباشرة والمحكمة لم تبين المقتضيات القانونية التي اعتمدتها للقول بأن العقد مؤقت ووقع داخل فترة الحراسة القضائية سيما وأن الدولة المغربية فوتت المحل للشركة المدعى عليها ولم تبق لها الصفة في الادعاء، وأن عدم توضيح المقتضيات القانونية يحرم المجلس الأعلى من مراقبة حسن تطبيق القانون مما يشكل نقصا في التعليل يعرض القرار للنقض.

لكن، حيث يتجلى من مستندات الملف أن المسمى فريد لحلو أصبح يدير الفندق الموجود به محل النزاع بتكليف من لهلال عبد الفتاح الحارس القضائي وذلك بمقتضى العقد المؤرخ في 86/8/1 وأنهما معا وجها إلى الطاعن رسالة من أجل الإفراغ، وأن مهمتهما معا استمرت إلى حين تسليم الفندق

للمسمى عبد الواحد المنبهي رئيس دائرة الأملاك المخزنية بتاريخ 89/8/31 الذي قام بدوره بتسليمه إلى محمد الراشد النائب عن شركة "ليوا" الدولية للاستثمارات السياحية. ولذلك فإن القرار حين علل قضاءه بأن "العقد الرابط بين الطاعن والمطلوب لا يخضع لظهير 55/5/24، وإنما هو عقد مؤقت باعتبار أنه أبرم في الفترة التي كان يخضع فيها الفندق للحراسة القضائية التي وإن كان قد صدر حكم برفعها في 84/10/31 فإنها ظلت تحت إدارة الحارس القضائي و لم ترفع فعليا إلا يوم تسليم الفندق للدولة المغربية بتاريخ 89/8/31 وبالتالي فلا محل للدفع بضرورة تطبيق ظهير 55/5/24 بشأن التعويض والرجوع إلى المحل، وأن عقد 87/3/31 أبرم أثناء التسيير القضائي لمحل النزاع وأنه يكتسي صبغة مؤقتة وينتهي بقوة القانون بانتهاء الحراسة القضائية التي انتهت فعلا بتسلم الدولة للمحل بتاريخ 89/8/31 على أساس أن الهدف من عقد الكراء المبرم بين الحارس القضائي هو أن يتمكن هذا الأخير من أداء المهمة المنوطة به وهي إدارة المحل بواسطة المتعاقد معه وجعله يدر الثمار التي كان يدرها، فالمكتري ليست له إلا صفة نائب عن الحارس القضائي في إدارة المحل بصفة مؤقتة ينتهي العقد المبرم معه بانتهاء هذا الإجراء فلا موجب لتوجيه الإنذار بالإفراغ ولا مسطرة الصلح وبذلك يكون طلب المدعي الرامي إلى تمكينه من محل النزاع والتعويض عن حرمانه من استغلاله غير مرتكز على أساس". فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار معللا وغير خارق للقانون والوسائل جميعها بالتالي غير جديرة بالاعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل صاحبه الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة والسيدات : محمد العلامي رئيس الغرفة المدنية القسم

الأول – **رئيسا**. وعبد الرحمان مزور رئيس الغرفة التجارية القسم الثاني– **عضوا** وجميلة المدور – **عضوة مقررة** ومليكة بنديان ولطيفة رضا وحليمة ابن مالك والعربي العلوي اليوسفي ومحمد بلعياشي وزهرة المشرفي وعلي الهلالي – **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام** السيد السعيد سعداوي وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة خديجة شهام.

رئيس الغرفة **المستشارة المقررة** **كاتبة الضبط**

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض