

القرار عدد : 689

المصادر بغرفتين بتاريخ : 2006/6/27

في الملف التجاري عدد : 2005/2/3/568

أصل تجاري - إنذار - صفة المكري - التثبيت من ذلك (نعم)

المصادقة على الإنذار في إطار ظهير 24 مايو 1955 والمطالبة بإفراغ المكترية بسبب تغييرات جوهرية على المحل يقتضي التثبيت من صفة باعثة الإنذار وإن تطلب الأمر القيام بإجراءات التحقيق اللازمة لتوضيح مدى وجود التطابق بين المحل المعتمر على وجه الكراء مع الخريطة الطوبوغرافية وتقرير الخبرة وبين صفة المالكين للرسميين العقاريين. والمحكمة لما جازمت بأن المتجر المكتري يقع جزء منه على الرسم العقاري ورثبت على ذلك انعدام صفة باعثة الإنذار وبالتالي التصريح ببطلانه دون التأكد مما تمسكت به الطاعنة من كون عقد البيع الذي يربط بينها وبين المالك ينصب على عمارة تقع بعنوان يختلف عن العنوان الذي يقع فيه محل النزاع يكون قرارها ناقص التعليل.

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث يؤخذ من مستندات الملف ادعاء المطلوبة في النقض شركة رواق البيضاء أنها تشغل على وجه الكراء المحل المعد للتجارة الكائن ب 14 زنقة المامونية مساحته 560 م.م بالرباط وهو متجر مشهور معروف باسم كازا

كالري وأنها توصلت من المدعي عليها المالكة الشركة العقارية باليما بإنذار بالإفراغ في إطار ظهير 55/5/24 على أساس أنها هدمت الحيطان الفاصلة بين المتجرين، وقامت بتغييرات جوهرية أدت إلى إشراك المتاجر المكرة وأنها تقدمت بدعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه وبما أن ما قامت به هو إشراك المتجر المدعى فيه بالمتجر الملازم له والذي تكتريه من المدعى عليها باعتبار أن لهذه العمارة مدخلين الأول بشارع الحسن الثاني والآخر ب 14 زنقة المامونية وأن الهدف من كراء المتجر الثاني هو التوسع، وأن ذلك برضى وعلم المالكة التي لم تحرك ساكنا تلتمس التصريح ببطلان الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة لتقويم التعويض المستحق من أجل اقتناء متجر مماثل وتحديد الضرر والخسارة التي سوف تلحقها من جراء فقدان أصلها التجاري وحفظ حقها في تقديم طلباتها بعد الخبرة. وتقدمت المدعى عليها بمقال مضاد مفاده أن المكترية تقر بكونها قامت بهدم الحيطان الفاصلة بين المتجر موضوع النزاع ومتجر آخر تكتريه بصفة مستقلة وبعقد مستقل مما ألحق أضرارا بمجموع العقار. ملتزمة لذلك المصادقة على الإنذار وإفراغ المكترية هي ومن يقوم مقامها. وبعد صدور أمر تمهيدي بإجراء خبرة بتاريخ 98.11.9 أصدرت المحكمة الابتدائية المذكورة بتاريخ 1999.10.11 حكما رقم 383 في الملف عدد 8/593.97 قضت فيه بالمصادقة على الإنذار وإفراغ المحل. فاستأنفته والحكم التمهيدي المدعى عليها الشركة العقارية باليما وبعد إجراءاتها خبرة بواسطة الخبير برادة محمد زكي. أصدرت محكمة الاستئناف المذكورة قرارها بإلغاء الحكمين المستأنفين والحكم بعد التصدي ببطلان الإنذار الموجه للمطلوبة بتاريخ 97/6/12 ورفض الطلب المضاد وذلك بمقتضى قرارها عدد 37 الصادر بتاريخ 2002.4.1 في الملف عدد 9/11.313. فطعن المدعى عليها الشركة العقارية باليما بالنقض في هذا القرار وقضى المجلس الأعلى بنقضه في قراره عدد 828 الصادر بتاريخ 2003.6.25 في الملف 2002/1/3/484 وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون بعلة "أن عقد الكراء المبرم بين

الطرفين بتاريخ يونيو 88 يتضمن شرطا بإلزام المكترية بعدم إدخال أية تغييرات على المحل إلا بعد الحصول على إذن كتابي من المكترية وإنه من الثابت لقضاة الموضوع أن المطلوبة قامت بإزالة الجدران الفاصلة بين المحل موضوع النزاع والمحل الملاصق له وعمدت إلى إشراك محلين تكتريهما من نفس الطاعنة لكل واحد منهما عقد كراء مستقل الأمر الذي يعد خرقا للفصل 230 ق.ل.ع كما أن إدخال تغييرات بدون إذن المالك يعد من الأعمال الخطيرة التي توجب الإفراغ طبقا للفصل 11 من ظهير 55/5/24 وأن المحكمة بقولها "إنه في حالة الاتفاق في العقد على عدم إحداث أي تغيير من طرف المكتري على العين المكرة إلا بإذن من المكري وأن إخلال المكتري بهذا الإلتزام لا يترتب عنه فسخ العلاقة الكرائية إلا إذا كان التغيير المحدث من شأنه أن يلحق ضررا بالعقار أو يضيف إلزامات ترهق كاهل المالك وفقا لمفهوم الفصلين 663 و692 ق.ل.ع والفصل 11 من ظهير 55/5/24،" تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا لأن التغييرات المحدثه من شأنها إرهاب كاهل الطاعنة عند رغبتها في استرجاع محلها بدفع تعويضات باهظة مقابل الإخلاء."

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

وبعد الإحالة وإدلاء الطرفين بمستنداتهما أصدرت محكمة الاستئناف المذكورة قرارها القاضي بإلغاء الحكم القطعي المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم ببطلان الإنذار بالإخلاء المبلغ للطاعنة في 97/6/12 وبعد قبول الطلب المضاد الرامي إلى إفراغ المحل الكائن بزقة المامونية رقم 14 الرباط شكلا. وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض حاليا من طرف المدعى عليها أعلاه في الوسيلة الثالثة بعدم الارتكاز على أساس وإنعدام التعليل ذلك أن شركة رواق البيضاء أدلت بمذكرة بعد النقض من بين ما تضمنته أن المحل المكري يقع على الرسمين العقاريين 235 راء و467 راء وأن الرسم الأخير باعتة الطاعنة للمسمى سعيد ابن احساين ومن معه وأجابات الطاعنة بأن ما فوتته لابن حساين هو عبارة عن عمارة من عدة طوابق لا

علاقة لها بمحل النزاع، إلا أن المحكمة لم تلتفت لجوابها واعتبرت أن جزءاً من المحل قد وقع تفويته للغير وبذلك فإن الإنذار بالإفراغ حسب تعليلها لم يصدر عن المالكين معا وإنما صدر عن أحدهما وبذلك اعتبرت أن الأمر يتعلق بالصفة التي يمكن إثارتها في جميع مراحل التقاضي إلى آخر التعليل. وأن نسخة من عقد بيع العقار المذكور تؤكد موقف الطاعنة فهو يشير عند تحديد العقار المبيع أنه يتعلق بالعمارة الكائنة بشارع الحسن الثاني رقم 113 ورقم 10 بزقة المامونية ومحل النزاع يقع بزقة المامونية رقم 14 وأن المستأنفة تؤدي لحد الآن مقابل الكراء بين يدي الطاعنة وأن القرار المطعون فيه استنتج من الوثائق المدلى بها من طرف المطلوبة أشياء غير صحيحة في الواقع فيكون سبب التعليل مما يعرضه للنقض.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك أنه اقتصر في تعليل قضائه بما ذكر تجاهها على "أنه بالرجوع إلى الخريطة الطبوغرافية المرفقة بالمذكرة بعد النقض والتصميم المرفق بتقرير الخبير الصفار محمد وشهادة الملكية المؤرخة في 04/2/23 وعقدة البيع التوثيقية المؤرخة في 94/5/17 يتبين أن محل النزاع الكائن ب 14 زقة المامونية الرباط موضوع عقدة الكراء المؤرخة في 88/12/22 يوجد فعلاً فوق الرسمين العقاريين 235/ر و 467/ر إلا أن الرسم الأخير لم يبق في ملك المكينة وإنما أصبح حسب شهادة المحافظة العقارية وعقدة البيع المشار إليهما في ملك المسمى سعيد بن احساين ومن معه". في حين أن شهادة الملكية المؤرخة في 04/2/23 تفيد أن الملك ذي الرسم العقاري R/467 الكائن بالرباط مساحته 20 آر و 30 سنتيار المتكون من أرض بها بنايات هو في اسم سعيد بن احساين، ولم تحدد هذه البنايات ما إذا كانت تشمل المتجر موضوع النزاع، وأن الخريطة الطبوغرافية لئن كانت تتضمن الإشارة إلى الرسم العقاري 467/ر وبجواره الرسم العقاري 235/ر فإنها لا توضح وجود التطابق الذي تهدف إليه المطلوبة لأنه لا يتضمن الإشارة إلى المتجر رقم 14 شارع المامونية، وتقرير الخبير الصفار محمد والتصاميم المرفقة

به إنما تطرقت إلى عقد الكراء وعقد تفويت الأصل التجاري ولم تتطرق للرسم العقاري 467/ر وهو ما ينتج عنه أن المحكمة أشارت إلى الوثائق المدلى بها من طرف المطلوبة رفقة مذكرتها بعد النقض واستخلصت منها أن محل النزاع يقع الجزء الكبير منه على الرسم العقاري 467/ر الذي أصبح في ملك ابن احساين دون التأكد من ذلك، باعتبار أن الأمر كان يقتضي القيام بإجراءات التحقيق اللازمة، وأنها عندما جزمت بأن المتجر رقم 14 شارع المامونية يقع جزء منه على الرسم العقاري 467/ر ورتبت على ذلك انعدام صفة باعثة الإنذار وبالتالي التصريح ببطلانه بالرغم مما ذكر أعلاه ودون التأكد مما تمسكت به الطاعنة من كون عقد البيع الذي يربط بينها وبين سعيد ابن احساين والمؤرخ في 94/5/17 ينصب على العمارة الكائنة بشارع الحسن الثاني رقم 113 ورقم 10 زنقة المامونية وأن محل النزاع يقع بزقة المامونية رقم 14، يكون قرارها ناقض التعليل الموازي لانعدامه مما عرضه بالتالي للنقض والإبطال.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض
هذه الأسباب

وبصرف النظر عن البحث في بقية الوسائل الأخرى المستدل بها على النقض.

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون وهي مشكلة من هيئة أخرى وتحميل المطلوبة في النقض الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

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 مقررة. ومليكة بنديان، ولطيفة رضا، وحليمة ابن مالك، والعربي العلوي اليوسفي، ومحمد بلعياشي، وزهرة المشرفي، وعلي الهيلالي - أعضاء. وممضى المحامية العامة السيدة لطيفة ايدي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة خديجة شهم.

كاتبة الضبط

الرئيس



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض