

## قرار محكمة النقض

رقم 180

الصادر بتاريخ 15 مارس 2023

في الملف التجاري رقم 2021/2/3/330

كراء تجاري - إحداث تغييرات بالمحل - إنذار بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه - أثره.

إن المحكمة لما ثبت لها من مضمون الإنذار موضوع الدعوى أنه بني على سبب إحداث تغييرات بالمحل وأن المطالبة فيه اقتضت على إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل أجل ثلاثة أشهر أي إزالة التغييرات تحت طائلة اللجوء إلى القضاء من أجل المطالبة بذلك، ولا يتضمن صراحة مطالبة المكتريين بالإفراغ لثبوت السبب الذي بني عليه كما ورد في المادة 26 من قانون رقم 49/16، فأتى قرارها معللا تعليلا سليما ومرتكزا على أساس ولم يخرق أي مقتضى وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.



رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون  
المملكة المغربية

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2021/02/16 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبيهما الأستاذ (م.ص) الرامي إلى نقض القرار رقم 1401 الصادر بتاريخ 2020/12/14 عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس في الملف عدد 2020/8206/153.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2023/03/02.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/03/15.

وبناء على المناقشة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى

ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

## وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه، أن الطالبين (أ.ش) ومن معه تقدما بتاريخ 2018/07/29 بمقال إلى المحكمة التجارية بفاس، جاء فيه أنهما يملكان الملك المسمى (إ.ر) الكائن بتازة، يوجد به محل تجاري مساحته 3.60 متر في العرض و 8.50 متر تقريبا في الطول مجهز بالماء والكهرباء، يكتريه المطلوبان (أ.ل) ومن معه بسومة شهرية قدرها 700 درهم، وأن ملكية الرقبة انتقلت إليهما، فوجها لهما إنذارا بالإفراغ بني على سبب إحداث تغييرات بالمحل مع الزيادة في المساحة التي أصبحت تقدر ب 116,80 متر، بقي بدون جدوى والتمسا لذلك الحكم بإفراغهما هما وكل مقيم مقامهما أو بإذنهما تحت طائلة غرامة تهيديية، وبعد جواب المدعى عليهما صدر الحكم القاضي برفض الطلب، أيده محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعي الطالبان على القرار في وسائل النقض الثلاث مجتمعة عدم الارتكاز على أساس قانوني وسوء التعليل المعتبر بمثابة انعدامه وخرق المادة 26 من قانون رقم 49/16، بدعوى أنه أورد في تعليقه كون الإنذار موضوع الدعوى لا تتوفر على المطالبة الصريحة بإفراغ المطلوبين العين المكررة، والحال أن الإنذار المذكور يتضمن إشعار المكترين بإحداث تغييرات بالمحل تتجلى في توسعة مساحته دون موافقتهم وأن ذلك يعتبر إخلالا ببنود عقد الكراء وسببا موجبا للفسخ والإفراغ طبقا للمادة 8 من قانون رقم 49/16، كما تتضمن إشعارهما بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وفي حالة الرفض سيتم فسخ العقد وإنهاء العلاقة الكرائية مع الإفراغ، وأن الفسخ أو الإفراغ وجهان لتحقيق غاية واحدة، وبذلك يكون الإنذار موضوع الدعوى قد استوفى جميع شروطه الشكلية المنصوص عليها في المادة 26 من نفس القانون، سواء من حيث صفة الطالبين كمالكين للعقار الذي يوجد به المحل التجاري المكترى وصفتهما كمكترين أو من حيث تحديد السبب المبرر للإفراغ والمتمثل في إحداث تغييرات بالمحل وكذا الأجل، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي لم تتحقق من السبب المذكور عن طريق إجراء خبرة واكتفت القول بأن الإنذار لا يتضمن صراحة المطالبة بالإفراغ، والحال أنه تضمن ذلك كما تم بيانه، تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا موازيا لانعدامه وركزته على غير أساس قانوني وخرقت المادة 26 المذكورة مما تعين نقضه.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عللته بأن: "من شروط المطالبة بالإفراغ في إطار قانون رقم 49/16 أن يكون الإنذار المبلغ للمكترى مستوفيا لجميع الشروط الشكلية منها تضمينه المطالبة الصريحة بإفراغ المكترى للعين المكررة في حالة عدم الاستجابة لمضمون الإنذار وهو الشكل الغير متوفر في الإنذار الحالي الذي اكتفى فيه المستأنفان (الطالبان) المطالبة بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل أجل ثلاثة أشهر، وبالتالي فهو إنذار من أجل إرجاع الحالة إلى ما كانت

عليه وليس المطالبة بالإفراغ". وهو تعليل يطابق مضمون الإنذار موضوع الدعوى الذي بالاطلاع عليه تبين أنه بني على سبب إحداث تغييرات بالمحل وأن المطالبة فيه اقتصر على إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل أجل ثلاثة أشهر أي إزالة التغييرات تحت طائلة اللجوء إلى القضاء من أجل المطالبة بذلك، ولا يتضمن صراحة مطالبة المكتريين بالإفراغ لثبوت السبب الذي بني عليه كما ورد في المادة 26 من قانون رقم 49/16، فأتى قرارها معللا تعليلا سليما ومرتكزا على أساس ولم يخرق أي مقتضى وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة البايين رئيسة والمستشارين: محمد الكراوي مقررا، السعيد شوقيب، نور الدين السيدي واحمد الموامي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.



المملكة المغربية  
المجلس الأعلى للسلطة القضائية  
محكمة النقض