قرار محكمة النقض

رقم 186

الصادر بتاريخ 15مارس 2023

في الملف التجاري رقم 2021/2/3/1191

كراء تجاري – إنذار بالإفراغ – أثره.

المقرر أن الإنذار بالإفراغ الذي ينظمه ظهير 1955/5/24 يعتبر تصرفا قانونيا يترتب عنه وضع حد لعقد الكراء.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2021/5/19 من طرف الطالبات المذكورات أعلاه بواسطة نائبهم الأستاذ (أ.ق) والرامي إلى نقض القرار رقم 5979 الصادر بتاريخ 2016/11/1 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 2016/8206/4527.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 1974/9/28 كما وقع تعديله وتتميمه.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2023/3/2.

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

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السعيد شوكيب والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب (ي.أ) تقدم بمقال الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه بتاريخ 2014/3/26 توصل من الطالبة (ر.ش) ومن معها بإنذار موجه إلى والده المرحوم (ح.أ) مؤسس على التماطل في أداء واجبات كراء المدة من 2001/7/1 ونظرا لكون العلاقة الكرائية كانت تربط والده بالمرحوم (ع.د) وأنه بعد وفاة هذا الأخير خلفته في قبض واجبات الكراء المسماة (ز.ل) التي استمرت في حيازة الكراء منه بعد وفاة

موروثه مقابل وصولات دون سابق اعتراض من أي كان، وأن السومة الكرائية محددة في مبلغ 500,00 درهم والتمس لذلك إدخال هذه الأخيرة في الدعوى لتمكينها من الإدلاء بإفادتها والحكم ببطلان الإنذار موضوع الدعوى واحتياطيا الحكم له بالتعويض الكامل بعد اجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له.

وأجابت المدعى عليهن بمذكرة مع مقال مقابل جاء فيها أنهن وجهن الإنذار إلى المسمى (ح.أ) لأنهن لم يكن يعلمن بوفاته، ومادام أن الورثة توصلوا بالإنذار فإنه يعتبر صحيحا، كما سبق لهن أن وجهن إنذارا بتاريخ 2013/5/15 للمكتري أشعر بموجبه بأنهن أصبحن المالكات على الشياع للعقار المكترى ولهن الحق في إدارته لتوفرهن على الأغلبية والتمسن بمقتضى مقالهن المقابل المصادقة على الإنذار موضوع الدعوى وإفراغ المدعى عليه من المحل المدعى فيه وبأدائه لهن مبلغ 7100,00 درهم كراء المدة من 2001/7/1 إلى متم مارس 2014 بعد خصم مبلغ 6000,00 درهم المودع بصندوق المحكمة إضافة إلى واجبات ضريبة النظافة عن نفس المدة المحددة في مبلغ 7100,00 درهم وبعد تمام الإجراءات صدر الحكم القاضي بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمكتري بتاريخ 2014/3/26 وإفراغه من المحل موضوع الدعوى استأنفه المحكوم عليه فأصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الطلبين الأصلي والمضاد وتأييده في الباقي وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث تنعى الطاعنات على القرار في وسيلة النقض الفريدة خرق الفصل 195 من ق.ل.ع، بدعوى أنهن لم يكن لهم علم بوفاة المكتري (ح.أ) وأن المطلوب (ي.أ) وبعد توصله بالإنذار موضوع الدعوى لم يبلغهن بوفاة موروثه، وظل يؤدي الوجيبة الكرائية في اسم هذا الأخير إلى غاية 2014/3/31 كما هو ثابت من الوصل المدلى به من طرفه بالملف ومن إقراره بأنه ظل يؤدي الواجبات الكرائية إلى المسماة (ز.ل)، وأمام انعدام عنصر العلم لدى الطاعنات وعدم تبليغهم من طرف الورثة بوفاة موروثهم فإنه لا يجوز الاحتجاج به في مواجهتهن طبقا للفصل 195 من ق.ل.ع الذي ينص على أنه لا ينتقل الحق للمحال له به تجاه المدين والغير إلا بتبليغ الحوالة للمدين تبليغا رسميا أو بقبوله إياه في محرر ثابت التاريخ كما أن المطلوب لم يبلغ الطاعنات التنازل الذي حصل عليه من قبل باقي الورثة الذين تنازلوا له عن حقهم، وبالتالي فإن هذا التنازل هو الآخر لا يواجهن به طبقا للفصل 673 من ق.ل.ع وأنه تبعا لإخفاء المطلوب واقعة الوفاة وللتنازل له عن الحق في الكراء واستمراره في أداء الواجبات الكرائية إلى غاية 2014/3/31 واستمراره في الأداء عن طريق الإيداع بصندوق الامانات لفائدة المسماة (ز.ل) ومن معها إلى غاية 2016 فإن الإنذار المؤسسة عليه الدعوى يبقى صحيحا ومنتجا لجميع الآثار المترتبة عليه مما يتعين معه نقض القرار المطعون فيه.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

لكن، حيث إنه لما كان الإنذار بالإفراغ الذي ينظمه ظهير 1955/5/24 يعتبر تصرفا قانونيا يترتب عنه وضع حد لعقد الكراء. فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ثبت لها أن عقد الكراء المتعلق بالمحل المدعى فيه يربط الطاعنات بالمسمى (ح.أ) الذي توفي بتاريخ 2013/2/17 وأن الإنذار بالإفراغ موضوع الدعوى وجه لهذا الأخير بعد وفاته وأوردت تعليلا جاء فيه: "أن الإنذار المذكور هو تصرف قانوني لا يجب تبليغه إلى غير ذي أهلية وأن ما ينطبق على الإنذار بالأداء والإفراغ ينطبق على دعوى بطلان الإنذار المقدمة من طرف المطلوب (ي.أ) وعلى دعوى المصادقة على الإنذار المقدمة من طرف الطاعنات" وقضت بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي بعدم قبول الطلبين الأصلي والمضاد، تكون قد عللت قرارها بما يوافق القانون و لم تخرق في ذلك مقتضيات الفصل 195 من ق.ل.ع المحتج به باعتبار أن الدعوى التي أقامها المطلوب والرامية إلى بطلان الإنذار موضوع الدعوى تعتبر في حد ذاتها إعلاما بوفاة المكري الأصلي، فكان ما ورد بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبين الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ أعلاه من طرف الهيئة الحاكمة المتكونة من: السيدة خديجة الباين **رئيسة** والمستشارين السادة: السعيد شوكيب **مقررا** ومحمد الكراوي ونور الدين السيدي ومحمد الموامي **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد صادق وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد عبد الرحيم ايت علي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض