

## قرار محكمة النقض

رقم 197

الصادر بتاريخ 22 مارس 2023

في الملف التجاري رقم 2021/2/3/1244

كراء تجاري - إنذار بأداء واجبات الكراء - مطل المكتري - أثره.

إن دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ للتماطل في أداء الكراء نظمها المشرع في قانون رقم 49/16 في الباب العاشر المتعلق بالمسطرة، وحدد في المادة 26 منه أجلا واحدا لإثبات التماطل في أداء واجبات الكراء وللإفراغ، وأن هذه الدعوى لا علاقة لها وغير متوقفة على الأجل الآخر المثبت للتماطل المنصوص عليه في الفرع الثالث من الباب الثالث في المادة 8، والذي أتى به المشرع من أجل إعفاء المكتري من أداء أي تعويض للمكتري مقابل الإفراغ شريطة إثبات عدم أداء ثلاثة أشهر من الكراء على الأقل.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2021/08/03 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (م.خ) الرامي إلى نقض القرار رقم 1527 الصادر بتاريخ 2021/07/06 عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس في الملف عدد 2021/423:نقض

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 2023/03/08.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/03/22.

وبناء على المناذاة على الطرفين و من 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 المطلوب (ي.ج) تقدمت بتاريخ 2019/10/25 بمقال إلى المحكمة التجارية بوجوده جاء فيه أن الطالب (أ.ع) يكتري منها

ثلاث محلات تجارية الكائنة بحي إكوناف الناظور بسومة شهرية قدرها 650 درهم للأول و 500 درهم للثاني و 350 درهم للثالث حسب عقود الكراء المدلى بها، وأنه توقف عن أداء الكراء منذ شهر نونبر 2015 فبقي بدمته ما مجموعه 61.500 درهم، فوجهت إليه إنذارا بالأداء تحت طائلة الإفراغ بقي بدون جدوى، والتمست الحكم عليه بأدائه لها مبلغ الكراء وقدره 61.500 درهم عن المدة المذكورة وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه المحلات التجارية الثلاثة تحت طائلة غرامة تهيديية، وبعد انتهاء الإجراءات صدر الحكم القاضي بأدائه للمدعية واجبات الكراء عن المدة المطلوبة وقدرها 61.500 درهم وإفراغه ومن يقوم مقامه أو بإذنه المحلات التجارية السالفة الذكر ورفض باقي الطلبات، أيده محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

**حيث يني الطالب على القرار في وسيلة النقص الوحيدة بفرعيها سوء التعليل المعبر بمثابة انعدامه وعدم الارتكاز على أساس، بدعوى أنه اعتمد في تعليله على أن الأجل الممنوح للمكتري عند توقفه عن أداء الكراء هو 15 يوما المنصوص عليه في المادة 26 من قانون رقم 49/16، والحال أن المطلوبة لم تمنح للطالب أجلا من أجل أداء الكراء ولم تثبت في حقه التماطل أولا قبل المطالبة بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ، وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 8 من نفس القانون التي يوحى مضمونها على أن غاية المشرع كانت تنصرف ألى التمييز بين الإنذار بالأداء والإنذار بالإفراغ ومنح المكتري أجلا للأداء وآخر للإفراغ، وأن ضرورة وجود أجلين هو التطبيق السليم للمادتين 8 و 26 المذكورتين. كما اعتمد القرار على علة ثانية مفادها: "أن العلاقة الكرائية بين الطرفين لا تنتهي إلا بوضع مفاتيح العين المكراة رهن إشارة الطرف المكري أو بإيداعها بصندوق المحكمة وأن محضر امتناع المطلوبة عن تسليم مفاتيح المحلين التجاريين بتاريخ 2017/07/04 المدلى به، إجراء غير كاف للقول بإنهاء العلاقة الكرائية في غياب إيداع المفاتيح بصندوق المحكمة"، في حين أن عرض المفاتيح على المكريية عرضا عينيا ورفضها تسلمها هو إثبات لواقعة إفراغ المحلين وتعبيرا عن عدم رغبة الطالب في الاستمرار في العلاقة الكرائية فضلا عن أن قانون رقم 49/16 لم ينص صراحة على ضرورة إيداع مفاتيح المحل بصندوق المحكمة كشرط لإنهاء عقد الكراء، فأتى قرارها تبعا لذلك متسما بفساد التعليل المعبر بمثابة انعدامه وغير مرتكز على أساس قانوني مما تعين نقضه.**

**لكن، حيث إن دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ للتماطل في أداء الكراء نظمها المشرع في قانون رقم 49/16 في الباب العاشر المتعلق بالمسطرة، وحدد في المادة 26 منه أجلا واحدا لإثبات التماطل في أداء واجبات الكراء وللإفراغ، وأن هذه الدعوى لا علاقة لها وغير متوقفة على الأجل الآخر المثبت للتماطل المنصوص عليه في الفرع الثالث من الباب الثالث في المادة 8، والذي أتى به المشرع من أجل إعفاء المكري من أداء أي تعويض للمكتري مقابل الإفراغ شريطة إثبات عدم أداء ثلاثة أشهر من الكراء على الأقل، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما بأن: "المادة 26 من قانون رقم 49/16 أوجبت وخلافا لما تمسك به المستأنف (الطالب) توجيه إنذار واحد يتضمن**

السبب الذي يعتمده المكري (وهو التماطل في نازلة الحال)، ولم يتم التنصيص على إنذارين اثنين واحد يتعلق بالأداء والثاني يتعلق بالإفراغ، وعليه فإن الأجل الواجب منحه للمكتر في حالة توقفه عن أداء الكراء هو 15 يوما وبانصرامه يحق للمكري المطالبة بالمصادقة على الإنذار من أجل الإفراغ" تكون قد طبقت مقتضيات المادة 26 المذكورة تطبيقا سليما، كما أن الفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود نص على أنه إذا كان محل الالتزام شيئا معيناً بذاته، وجب على المدين أن يدعو الدائن إلى تسلمه في مكان العقد أو في المكان الذي تقتضيه طبيعة الالتزام، فإذا رفض تسلمه كان للمدين أن يبرئ ذمته بإيداعه في مستودع الأمانات الذي تعينه المحكمة، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما علته بأن: "العلاقة الكرائية بين الطرفين لا تنتهي إلا بوضع مفاتيح المحل رهن إشارة المكري أو بإيداعها بصندوق المحكمة، وأن محضر الامتناع عن تسلم مفاتيح المحل، إجراء غير كاف للقول بانتهاء العلاقة الكرائية في غياب إيداع المفاتيح بصندوق المحكمة..." ورتبت عن ذلك استمرار العلاقة الكرائية بين الطرفين وثبوت التماطل في حق الطالب، تكون قد عللت قرارها بما يطابق مقتضيات الفصل 275 المذكور، والذي أتى تبعا لذلك مرتكزا على أساس وكان ما بالوسيلة الفريدة غير مؤسس.



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 البان رئيسة والمستشارين السادة: محمد الكراوي مقررا، السعيد شوكيب، محمد وزاني طيبي، نور الدين السيدي أعضاء ومحضر المحامي العام السيد محمد صادق وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.