

قرار محكمة النقض

رقم 181

الصادر بتاريخ 15 مارس 2023

في الملف التجاري رقم 2021/2/3/582

كراء تجاري - شكلية الكتابة - نطاقها.

لئن أوجبت الفقرة الأولى من المادة 3 من قانون رقم 49/16 إبرام عقود الكراء بمحرر كتابي ثابت التاريخ، فإن الفقرة الثانية من المادة 38 من نفس القانون نصت على أن الأكرية المبرمة قبل دخول هذا القانون الجديد حيز التنفيذ وخلافا للمادة 3 المذكورة (العقود الشفوية) تبقى مع ذلك خاضعة لهذا القانون الجديد مع منح الأطراف إمكانية إعادة إبرامها بشكل يطابق مقتضياته.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 202/03/19 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ع.س) الرامي إلى نقض القرار رقم 127 الصادر بتاريخ 2020/11/26 عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش في الملف عدد 2020/8206/721. المجلس الأعلى للسلطة القضائية محكمة النقض

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 المناذاة 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 المطلوب (م.ش) تقدم بتاريخ 2019/02/27 بمقال إلى المحكمة التجارية بأكادير عرض فيه أن الطالب (ب.م) يكتري منه المحل

التجاري الكائن بكلميم بسومة شهرية قدرها 500 درهم وأنه يرغب في استغلال المحل شخصيا فوجه إليه إنذارا بالإفراغ بقي بدون جدوى والتمس لذلك الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه المحل التجاري موضوع الدعوى تحت طائلة غرامة تهديدية وبعد جواب المدعى عليه صدر الحكم القاضي بإفراغه المحل التجاري موضوع الدعوى هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه أيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعنى الطالب على القرار خرق قاعدة مسطرية أضر بأحد الأطراف وعدم ارتكازه على أساس وانعدام التعليل، بدعوى أنه تمسك في مقاله الاستئنافي بكون الحكم الابتدائي خرق حقوق دفاعه المتمثلة في عدم اطلاعه على ما أدلى به المطلوب من وثائق حاسمة خلال المداولة وخرق القانون وأول تفسير القانون رقم 49/16 خاصة المادة 26 منه التي تشترط لقبول طلب الإفراغ إثبات تملك المحل المطلوب إفراغه كما أن المطلوب طلب إفراغ المحل رقم 162 وأثناء جريان الدعوى اعتمدت المحكمة تصحيح الإشعار على أساس رقم 182 رغم أنها لا تملك حق التصحيح خارقة بذلك مبدأ الحياد، ولم تناقش هذه الدفوع الوجيهة ولم تعلق سبب استبعادها بل اكتفت القول: "بأن المطلوب أدلى بمقال إصلاحي أصلح بموجبه رقم المحل المدعى فيه وأن الطالب لم يتضرر من عدم تبليغه نسخة من هذا المقال طالما يقر بالعلاقة الكرائية المنصبة على المحل رقم 182 حسب الثابت من العروض العينية التي سبق له القيام بها وأن العلاقة الكرائية الشفوية الرابطة بين الطرفين لا تحول دون تطبيق القانون رقم 49/16 عملاً بالمادة 38 منه وأن شرط إثبات ملكية العقار غير ضروري طالما أن الطالب يقر بالعلاقة الكرائية وأن السبب الذي بني عليه الإنذار هو الاستعمال الشخصي وأن الإنذار استوفى جميع شروطه الشكلية القانونية مما يجعل طلب الإفراغ مبرراً" والحال أن المادة 26 من القانون المذكور اشترطت لقبول طلب الإفراغ أن تكون العلاقة الكرائية ثابتة. بموجب عقد كراء ثابت التاريخ حسب المادة 3 من نفس القانون وأن يكون الإنذار مستوفيا لكل الشروط سواء المتعلقة بهوية الأطراف أو المحل ومرافقه وتحديد سبب الإفراغ مع إثباته وأن تقديم المقال الإصلاحي الذي تم بموجبه تدارك الخطأ الذي اعترى رقم المحل تم الإدلاء به أثناء المداولة ولم يبلغ به الطالب وأن المحكمة لم تتحقق بما فيه الكفاية من جدية سبب الإنذار المبني على الاحتياج تحت طائلة تطبيق الجزاء المنصوص عليه في المادة 24 من نفس القانون وهو رفض الطلب فأتى قرارها تبعا لذلك غير مرتكز على أساس ومشوبا بنقصان التعليل المعتمد. بمثابة انعدامه مما تعين نقضه.

لكن، حيث إن المحكمة عللت قرارها بخصوص الخطأ المادي الذي اعترى رقم المحل التجاري موضوع الإفراغ بعللة جاء فيها: "أن المطلوب أدلى بمقال إصلاحي أصلح بموجبه رقم المحل المدعى فيه وأن الطالب لم يتضرر من عدم تبليغه نسخة من هذا المقال طالما يقر بالعلاقة الكرائية المنصبة على المحل رقم 182 حسب الثابت من العروض العينية التي سبق له القيام بها". وهو تعليل أبرزت

من خلاله المحكمة كون الخطأ المادي الذي اعترى رقم المحل تم إصلاحه بموجب مقال إصلاحي مؤدى عنه الذي وإن تم الإدلاء به أثناء المداولة فإن المحكمة لم تكن ملزمة بتبليغه للطالب طالما تبين لها من مستندات الملف أن هذا الأخير سبق له أن قام بعدة عروض عينية بالمحل رقم 182 الصحيح وليس رقم 162 كما عللت قرارها بخصوص القانون الواجب التطبيق عند عدم وجود عقد كراء كتابي بأن: "العلاقة الكرائية الشفوية الرابطة بين الطرفين لا تحول دون تطبيق القانون رقم 49/16 عملا بالمادة 38 منه". وهو تعليل مطابق للقانون ذلك أنه لئن أوجبت الفقرة الأولى من المادة 3 من قانون رقم 49/16 إبرام عقود الكراء بمحرر كتابي ثابت التاريخ فإن الفقرة الثانية من المادة 38 من نفس القانون نصت على أن الأكرية المبرمة قبل دخول هذا القانون الجديد حيز التنفيذ وخلافا للمادة 3 المذكورة (العقود الشفوية) تبقى مع ذلك خاضعة لهذا القانون الجديد مع منح الأطراف إمكانية إعادة إبرامها بشكل يطابق مقتضياته كما ردت دفع الطالب المتعلق بإثبات ملكية العقار الذي توجد به العين المكراة وشكليات الانذار وعدم جدية السبب بعللة مفادها أن: "شرط إثبات ملكية العقار غير ضروري طالما أن الطالب يقر بالعلاقة الكرائية وأن طلب استرجاع المحل للاستعمال الشخصي انصب على العين المكراة بعينها وليس على ملحقاتها وبالتالي لا مجال لمناقشة ملكيتها وأن السبب الذي بني عليه الإنذار هو الاستعمال الشخصي وأن الإنذار استوفى جميع شروطه الشكلية القانونية مما يجعل طلب الإفراغ مبررا" وهو تعليل يطابق أيضا المادة 26 من القانون المذكور التي اشترطت على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية واسترجاع محله للاستعمال الشخصي أن يوجه للمكترى إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجلا للإفراغ مدته ثلاثة أشهر وهي الشروط المتوافرة في الإنذار موضوع الدعوى وبالتالي لا مجال لمناقشة ملكية العقار ولا جدية السبب من عدمه طالما أن الأمر يتعلق بإفراغ محل مقابل تعويض كامل عن الإفراغ أمام إقرار الطالب بالعلاقة الكرائية بشأن المحل المكترى فأتى قرارها معللا بما فيه الكفاية ومرتكزا على أساس وكان ما بالوسيلتين 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 البابين رئيسة والمستشارين السادة: 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.