قرار محكمة النقض

رقم 182

الصادر بتاريخ 15مارس 2023

في الملف التجاري رقم 2021/2/3/764

كراء تجاري – محلين منفصلين – أحكام قضائية سابقة – أثرها.

البيّن أن الأمر يتعلق بمحلين منفصلين لكل منهما عقد كراء خاص به، وهو الواقع الذي أكده محضر المعاينة الذي أفاد وجود محلين منفصلين لكل منهما باب خاص به، وكذا وجود سجلين تجاريين مختلفين لكل محل، وأن الأحكام القضائية المستدل بها لم تحسم بصفة نهائية في العقدين المذكورين وما إذا كان قد حل أحدهما محل الآخر، والمحكمة لما قضت بما نحت وفق مضمون الوثائق المعروضة عليها، يكون قرارها معللا بما فيه الكفاية.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 202/05/03 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبيه الأستاذان (ر.ز) و(م.آت.ع) الرامي إلى نقض القرار رقم 1471 الصادر بتاريخ 2020/12/23 عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش في الملف عدد 2020/8206/596.

المملكة المغربية
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 المناداة 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 (ع.ا) تقدم بتاريخ 2019/09/02 بمقال إلى المحكمة التجارية بمراكش جاء فيه أنه أبرم مع شركة "ب.ك" عقد كراء

مؤرخ في 2002/11/12 .بموجبه تستغل هذه الأخيرة المحل التجاري الكائن بشارع مكة رقم 48 العيون كمقر اجتماعي لها على أساس سومة شهرية قدرها 10.000 درهم غير أنها توقفت عن أداء الكراء منذ آخر حوالة بنكية بتاريخ 2017/01/27 وبالتالي بقي بذمتها واجبات كراء المدة من 2017/02/01 إلى متم شتنبر 2019 وجب عنها ما مجموعه 320.000 درهم فوجه إليها إنذارا بالأداء بقي بدون جدوى والتمس الحكم عليها بأدائها له مجموع الكراء السالف الذكر وتعويض عن التماطل قدره 50.000 درهم وفسخ عقد الكراء وإفراغها وكل من يقوم مقامها أو بإذنها المحل موضوع الدعوى وأجابت المدعى عليها بنفي وجود أي علاقة كرائية تربطها بالمدعي وأن الذي يكتري المحل هو المسمى (م.م) وبعد إدلاء المدعي بمقال إصلاحي أكد فيه صفة الشركة المذكورة كمكترية والتمس إدخال الطالب (م.م) في الدعوى والحكم عليهما تضامنا بأداء واجبات الكراء المطلوبة صدر الحكم القاضي بعدم قبول الطلبات الموجهة ضد الشركة وعدم قبول طلب الإفراغ وبأداء الطالب للمطلوب مبلغ 320.000 درهم واجبات كراء المدة من 2017/02/01 إلى متم شتنبر 2019 ورفض باقي الطلبات أيدته محكمة الاستئناف التجارية وحكمت في نطاق الطلب الإضافي بأداء الطالب للمطلوب مبلغ 110.000 درهم واجبات الكراء عن المدة من 2019/10/01 إلى 2020/10/01 بقرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطالب على القرار في وسيلتي النقض مجتمعتين نقصان التعليل المعتبر بمثابة انعدامه وعدم ارتكازه على أساس قانوني، بدعوى أنه اعتبر الأمر يتعلق بعقدي كراء أنجزا بتواريخ متفرقة وانصبا على محلين مختلفين والحال أن الأمر في النازلة يتعلق بمحل تجاري واحد ذلك أن الطرفين أبرما في الأول عقد كراء من أجل استغلال المحل التجاري موضوع الدعوى لكن رغبة الطالب في استغلال نفس المحل في نشاط تجاري باسم شركة اتفقا من جديد على إعادة صياغة بنود العقد الأول وإبرام عقد ثاني في اسم الشركة كمكترية وبالتالي تكون بنود عقد الكراء الأول قد ألغيت بمقتضى العقد الثاني وهذه الوقائع أثبتها الطالب بموجب قرار استئنافي نهائي صدر بشأن نزاع سابق بين الأطراف يتعلق بإحداث تغييرات وتقسيم المحل إلى محلين تجاريين اقتنعت من خلاله المحكمة بدفع الطالب المتعلق بوجود عقد كراء واحد يتعلق بنفس المحل رقم 48 الكائن بشارع مكة والذي أبرمته الشركة كمكترية مع المطلوب وحل محل العقد الأول بعد المعاينة التي قام بها المستشار المقرر والذي توصل إلى أن الأمر يتعلق بمحل واحد وأن المطلوب أذن للطالب بإحداث التغييرات لتحويل المحل إلى محلين تجاريين إلا أن محكمة الاستئناف التجارية عللت قرارها بما يخالف هذه الوقائع الثابتة واعتبرت أن الأمر يتعلق بمحلين تجاريين مستقلين بدليل وجود سجلين تجاريين وقضت على الطالب بالأداء والحال أن الشركة المذكورة هي المكترية الفعلية والقانونية للمحل وأن عقد الكراء الأول الذي سبق إبرامه من طرف الطالب بصفة شخصية تم إلغاؤه بموجب العقد الثاني فضلا عن أن الطالب فوت الاصل التجاري للمسمى (ف.م) وبالتالي لم تعد

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

له أي صلة بالمحل فأتى قرارها تبعا لذلك ناقص التعليل المعتبر بمثابة انعدامه وغير مرتكز على اساس قانوني مما يتعين معه موجب نقضه.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عللته بأن: "الثابت من مستندات الملف أن الطرفين مرتبطان بعقدي كراء يتعلقان بمحلين منفصلين بدليل أن تصحيح إمضائهما كان بتاريخين مختلفين وانفرد كل محل بسجل تجاري خاص به بشكل مستقل الأول مسجل تحت عدد 45836 باسم المستأنف (الطالب) مخصص لبيع المأكولات تحت اسم سناك "ف.ل" والآخر تحت عدد 3497 باسم شركة "ب.ك.ب.م.ج" وأن الصور الفوتوغرافية المدلى بها تبين وجود محلين يتوسطهما باب العمارة كما يؤكد ذلك محضر المعاينة المؤرخ في 2019/02/28 وبالتالي فإن الأمر يتعلق بمحلين منفصلين لكل منهما عقد كراء خاص به وأن عقد الكراء موضوع الدعوى يتعلق بالمستأنف (الطالب) والمستأنف عليه (المطلوب) وأن شركة "ب.ك" ليست طرفا فيه". وهو تعليل يطابق مستندات الملف التي تفيد على أن الطرفين أبرما عقد كراء أول بتاريخ 2002/09/01 خصص لممارسة التجارة بصفة عامة تم أبرما عقدا ثانيا بتاريخ لاحق في 2002/11/19 خصص كمقر لشركة "ب.ك" وأن العقدين معا لازالا قائمين ومنتجين لآثارهما القانونية ولا يفيد مضمونهما كون العقد الثاني حل محل العقد الأول أو ألغى بنوده كما تمسك الطالب في مجمل وسيلة النقض وبالتالي فإن الأمر يتعلق بمحلين منفصلين لكل منهما عقد كراء خاص به وهو الواقع الذي أكده محضر المعاينة المنجز بتاريخ 2019/02/28 الذي أفاد وجود محلين منفصلين لكل منهما باب خاص به ويتوسطهما باب العمارة كذلك وجود سجلين تجاريين مختلفين لكل محل وأن الأحكام القضائية المستدل بها لم تحسم بصفة نهائية في العقدين المذكورين وما إذا كان قد حل أحدهما محل الآخر وتبعا لذلك فإن تعليل المحكمة جاء وفق مضمون الوثائق المعروضة عليهما، فأتى بذلك قرارها معللا بما فيه الكفاية وكان ما بالوسيلتين مجتمعتين غير جدير بالاعتبار.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

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 متركبة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة الباين **رئيسة** والمستشارين السادة: محمد الكراوي **مقررا**، السعيد شوكيب نور الدين السيدي واحمد الموامي **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد صادق وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد عبد الرحيم أيت علي.