قرار محكمة النقض

رقم 6/169

الصادر بتاريخ 14 مارس 2023

في الملف المدني رقم 2020/6/1/1973

واجبات الكراء – مطل المكتري – أثره.

المقرر أن القانون رقم 67.12 نظم حالات الفسخ الناتج عن عدم تنفيذ المكتري لالتزاماته، ومن ضمنها عدم أداء الكراء وما يترتب عنه من مطل تنظمه القواعد العامة التي تقتضي توجيه إنذار في إطارها واعتبار تحققه من تاريخ انتهاء الأجل الوارد به، وأن توجيه إنذار صحيح لأداء وجيبة الكراء وتضمينه الشكليات المتطلبة من تحديد للمدة والأجل، يعتبر عاملا في ترتيب المطل الموجب للإفراغ ولا ينال من صحته توجيه إنذارات لاحقة، كما لا يشكل توجيهها خلال جريان الدعوى التقاضي بسوء نية، وأنه لا يكفي لدرء المطل عرض الكراء على المكري وإنما المبادرة بإيداعه داخل الأجل عملا بمقتضيات ما اقتضاه الفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

بناء على مقال الطعن بالنقض المرفوع بتاريخ 5 فبراير 2020 من طرف الطالبة المذكورة حوله بواسطة نائبها الأستاذ (م.ط)، والرامي إلى نقض القرار رقم 1414 الصادر بتاريخ 2019/11/5 في الملف عدد 2019/1301/1164 عن محكمة الاستئناف ببني ملال.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ **2022/12/13**.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ **2023/3/14**.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد **عبد الحكيم العلام** والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الله أبلق.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 2018/6/5 قدم (أ.ز) مقالا إلى المحكمة التجارية بمراكش وآخر إصلاحيا، عرض فيهما أنه وبموجب عقد مؤرخ في 2002/5/29 أكرى للمدعى عليها (ن.ر) محلا لاستعماله عيادة طبية الكائن بشارع (...) رقم (...) ببني ملال بسومة شهرية قدرها 2310 درهم، وأنها تقاعست عن أدائها منذ 2017/4/1 إلى متم غشت 2018، رغم إنذارها وتوصلها بتاريخ 2018/1/10، طالبا الحكم بأدائها المدة المشار إليها وتعويض عن المطل قدره 5000 درهم وبإفراغها ومن يقوم مقامها من العين المكراة. فأصدرت المحكمة المذكورة حكمها في الملف عدد 2018/8207/1933 بعدم الاختصاص النوعي وإحالة الملف على المحكمة الابتدائية ببني ملال. وبعد الإحالة، أجابت المدعى عليها أنها عرضت واجبات الكراء المطلوبة على المدعي فرفض حيازتها، وبتاريخ 2019/4/2 أصدرت المحكمة حكمها عدد 88 في الملف رقم 2019/1303/31 بأداء المدعى عليها للمدعي ما مجموعه 39.270 درهم كراء المدة من فاتح أبريل 2017 إلى متم غشت 2018، وبرفض باقي الطلبات. استأنفه المدعي فألغته محكمة الاستئناف جزئيا فيما قضى به من رفض طلبي التعويض عن المطل والإفراغ، والحكم تصديا بأداء المستأنف عليها للمستأنف تعويضا عن المطل قدره 3000 درهم وبفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين، وإفراغها ومن يقوم مقامها من محل النزاع، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفها **بأربعة أسباب**.

حيث تعيب الطاعنة القرار **في السبب الأول** بخرق المادة 46 من القانون رقم 67.12 المنظم لكراء المحلات السكنية والمهنية وانعدام التعليل، ذلك أن المحكمة مصدرته اعتمدت في قضائها على المادة 56 من القانون المذكور، مع أن المادة 45 منه توجب توجيه إشعار بالإفراغ إلى المكتري لإنهاء عقد الكراء بسبب التماطل في الأداء، وأن الإنذار المبلغ لها بتاريخ 2018/4/12 لا يتضمن البيانات المنصوص عليه في المادة 46 من القانون رقم 67.12.

وتعيبه **في السبب الثاني** بخرق قاعدة مسطرية، ذلك أن المحكمة مصدرته بتت في الطلب مع أن الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بمراكش القاضي بعدم الاختصاص النوعي وإحالة الملف على المحكمة الابتدائية ببني ملال غير نهائي، وأنها طعنت فيه بالاستئناف.

وتعيبه **في السبب الثالث** بخرق مقتضيات القانون رقم 49.16 المنظم لكراء المحلات التجارية، ذلك أن من اختار لا يرجع، فالمطلوب اختار رفع دعواه في إطار القانون المشار إليه وفي مقال استئنافه عاب على الحكم الابتدائي تطبيقه لمقتضيات المادة 46 من القانون رقم 67.12.

وتعيبه **في السبب الرابع** بفساد التعليل وعدم قبول طلب دون تعليله، ذلك أن المحكمة مصدرته لم تستجب لطلبها بإجراء بحث بحضور شهود الذين حضروا واقعة عرض كراء المدة موضوع الإنذار على المطلوب فرفض حيازتها، كما أنه وجه لها إنذارات بالأداء بعد صدور الحكم

الابتدائي وأثناء سريان الدعوى أمام محكمة الاستئناف، وفي ذلك مخالفة لمقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية التي تقتضي التقاضي بحسن نية.

لكن، ردا على الأسباب مجتمعة لتداخلها، فإنه يتجلى من وثائق الملف أن المحكمة التجارية قضت بعدم الاختصاص وإحالة الملف على المحكمة الابتدائية ببني ملال، وأن الطاعنة التي لم يسبق لها أن تمسكت أمام محكمة الاستئناف بالدفع بكون حكم المحكمة التجارية غير نهائي أنها وبعدما كان النزاع معروضا على المحكمة التجارية قد تمسكت في مذكرتها الجوابية المؤرخة في 2018/10/18 بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية وطلبت الحكم بذلك، هذا فضلا على كون الاختصاص النوعي لا يخضع لرغبة المتقاضي وإنما تؤسس له قواعد قانونية، وأن اعتبار النزاع لا يكتسي طابعا تجاريا ومتعلق بكراء محل لاستغلاله مهنيا ينطبق عليه القانون رقم 67.12، والذي تلزم المحكمة بإعماله في إطار ما يقتضيه الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية، وأن القانون المذكور نظم حالات الفسخ الناتج عن عدم تنفيذ المكتري لالتزاماته، ومن ضمنها عدم أداء الكراء وما يترتب عنه من مطل تنظمه القواعد العامة التي تقتضي توجيه إنذار في إطارها واعتبار تحققه من تاريخ انتهاء الأجل الوارد به، وأن توجيه إنذار صحيح لأداء وجيبة الكراء وتضمينه الشكليات المتطلبة من تحديد للمدة والأجل يعتبر عاملا في ترتيب المطل الموجب للإفراغ ولا ينال من صحته توجيه إنذارات لاحقة، كما لا يشكل توجيهها خلال جريان الدعوى التقاضي بسوء نية، وأنه لا يكفي لدرء المطل عرض الكراء على المكري وإنما المبادرة بإيداعه داخل الأجل، وحسب ما اقتضاه الفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود. ولا يستفاد أن الطاعنة نازعت في صحة إجراءات تبليغ الإنذار أو أدلت بما يفيد أداء واجبات الكراء أو عند الاقتضاء إيداعها داخل الأجل المضروب فيه أو داخل أجل يعتبر معقولا، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وفي إطار تقييمها للأدلة المعروضة عليها لما استندت للمقتضيات المذكورة وتأكدت من مطل الطاعنة في الأداء المبرر للإفراغ وعللت قضاءها: "أن المستأنف وجه إنذارا للمستأنف عليها بناء على أمر رئاسي لأداء الواجبات الكرائية عن المدة من 2017/4/01 إلى 2017/11/30 ومنحها 15 يوما توصلت به شخصيا بتاريخ 2018/01/10 حسب الشهادة الضبطية بالملف، ووجه لها إنذارا آخر من أجل الإفراغ، توصلت به بتاريخ 2018/4/12 وإنذارا ثالثا لأداء المدة من 2017/4/01 إلى 2019/4/30 وأن ما تمسكت به من وفاء بواسطة العرض العيني تبين بعد الرجوع إلى المحاضر بالملف أن الإيداع وقع بتاريخ 2019/6/10 أي خارج الأجل الممنوح لها بالإنذار، مما تكون معه في حالة مطل وأن الحكم الابتدائي لما لم يطبق المادة 56 من القانون رقم 67.12 واعتبر الإنذار غير قانوني لكونه لا يتضمن بيانات المادة 46 من القانون المذكور، جاء مجانبا للصواب ويتعين إلغاؤه والحكم تصديا بفسخ عقد الكراء"، جاء قرارها غير خارق للمقتضيات المحتج بها ومعللا تعليلا سليما وما بالأسباب غير جدير بالاعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطالبة المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **رئيس الغرفة** السيد المصطفى لزرق، والسادة المستشارين: عبد الحكيم العلام **مقررا**، ومحمد لكحل، ومحمد العربي مومن، وسعيد المعتصم **أعضاء**، وبحضور **المحامي العام** السيد عبد الله أبلق، وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة وفاء سليطان.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض