قرار محكمة النقض

رقم 167

الصادر بتاريخ 08مارس 2023

في الملف التجاري رقم 2020/2/3/152

كراء تجاري – دعوى التعويض عن الإفراغ – القانون الواجب التطبيق.

إن دعوى التعويض هي دعوى متفرعة عن الدعوى الأصلية التي انتهت بفسخ عقد الكراء الذي كان قائما بين الطرفين وإفراغ المطلوب قبل دخول القانون الجديد حيز التنفيذ، وأن هذا الأخير لئن رفع دعواه بعد دخول القانون رقم 49/16 حيز التنفيذ في 12 فبراير 2017، فإن مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 تبقى هي الواجبة التطبيق للأسباب المذكورة، والمحكمة التي لم تبحث ولم تناقش دفع الطالب المتعلق بخرق الفصل 13 من الظهير المذكور تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا المعتبر بمثابة انعدامه وخرقت المقتضيات السالفة الذكر وعرضته للنقض.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/12/09 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبيه الأستاذان (م.ح) و(ع.ز) الرامي إلى نقض القرار رقم 1551 الصادر بتاريخ 2019/10/17 عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش في الملف عدد 2018/8206/2173.

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 2023/02/16.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/03/08.

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 علي (ح.أ) تقدم بتاريخ 2017/10/05 بمقال إلى المحكمة التجارية بمراكش جاء فيه أنه يكتري من الطالب (ح.ب)

المحل التجاري الكائن بمراكش، وأن هذا الأخير استصدر حكما بإفراغه من أجل الهدم وإعادة البناء، وأنه قام بإفراغ المحل المذكور إلا أن المدعى عليه لم يقم بالهدم حسب الثابت من محاضر المعاينة المدلى بها، والتمس تبعا لذلك الحكم له بتعويض مسبق قدره 10.000 درهم وإجراء خبرة حسابية لتحديد قيمة التعويض المستحق له نتيجة الإفراغ التعسفي الذي تعرض له، وبعد جواب المدعى عليه والدفع بكون الإفراغ تم في إطار ظهير 24 ماي 1955 وأن المدعي لم يمارس مسطرة حق الرجوع داخل الأجل المحدد في الفصل 13 من الظهير المذكور وبالتالي تنعدم لديه الصفة كمكتري في المطالبة بالتعويض، وإجراء خبرة بواسطة الخبير (إ.آيت.ل)، صدر الحكم القاضي بأدائه للمدعي تعويضا قدره 189.200 درهم ورفض باقي الطلبات، أيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

في شأن وسيلة النقض الأولى:

حيث ينعى الطالب على القرار فساد التعليل المعتبر بمثابة انعدامه وخرق المادة 38 من قانون رقم 49/16، ذلك أنه تمسك امام محكمة الاستئناف بأن المطلوب تم إفراغه من أجل الهدم وإعادة البناء بتاريخ 2016/10/25 بمقتضى قرار نهائي، وأن العلاقة الكرائية بين الطرفين انتهت قبل دخول القانون الجديد رقم 49/16 حيز التنفيذ بتاريخ 2017/02/11، وأن المطلوب لم يحتفظ بحق الرجوع عند إفراغه وفق الاجراءات والآجال المحددة في الفصل 13 من ظهير 24 ماي 1955 الذي كان سارية المفعول وقت الإفراغ والتنفيذ، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللت قرارها بأنه: "بدخول قانون رقم 49/16 حيز التنفيذ مباشرة بعد إفراغ المحل المكترى فإن المكتري أصبح غير ملزم بسلوك الإجراءات المنصوص عليها في ظهير 24 ماي 1955 الملغى بمقتضى القانون الجديد المذكور الذي رفعت الدعوى الحالية في ظله ..." ورتبت عن ذلك تأييد الحكم الابتدائي القاضي بأداء الطالب للتعويض، والحال أن إفراغ المكتري تم بتاريخ 2016/10/25 أي في وقت لا زال ظهير 24 ماي 1955 سارية المفعول، وبالإفراغ انتهت العلاقة الكرائية القائمة بين الطرفين و لم يعد هناك عقد كراء جاري، فكان على هذا الأخير للاستفادة من حق الرجوع سلوك الإجراءات داخل الأجل المنصوص عليه في الفصل 13 من الظهير المذكور، فأتى قرارها تبعا لذلك متسما بفساد التعليل المعتبر بمثابة انعدامه وخارقا للمادة 38 من قانون رقم 49/16 مما يعرضه للنقض.

حيث إنه بمقتضى المادة 38 من قانون رقم 49/16 فإن أحكام هذا القانون تطبق على عقود الكراء الجارية، أي العقود التي لازالت قائمة ومنتجة لآثارها القانونية بين أطرافها، وأنه لما ثبت من مستندات الملف كما هي معروضة على قضاة الموضوع أن الطالب سبق له أن وجه للمطلوب إنذارا في إطار ظهير 24 ماي 1955 من أجل الإفراغ لسبب الهدم وإعادة البناء، صدر بشأنه حكم عدد 2029 بتاريخ 2015/09/17 بإفراغ المطلوب مقابل كراء ثلاث سنوات، أيد استئنافيا بمقتضى القرار رقم 1095 الصادر بتاريخ 2016/07/14، وأفرغ المكتري من العين المكراة بتاريخ

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

2016/10/25، وبذلك تكون العلاقة الكرائية القائمة بين الطرفين قد انتهت بينهما و لم يعد هناك عقد كراء جاري قبل دخول القانون الجديد رقم 49/16 حيز التنفيذ بتاريخ 12 فبراير 2017، والطالب لما تمسك في مقاله الاستئنافي بمجمل ما ذكر وكون مقتضيات ظهير 24 ماي هي الواجبة التطبيق وأن المطلوب لم يحتفظ بحق الرجوع عند إفراغه وفق الإجراءات والآجال المحددة في الفصل 13 من الظهير المذكور، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ردت ذلك بعلة: "أنه بدخول القانون رقم 49/16 حيز التنفيذ مباشرة بعد إفراغ المحل المكترى، أصبح المكتري غير ملزم بسلوك مسطرة الإشعار بحق الرجوع المنصوص عليها في ظهير 24 ماي 1955 الملغى بمقتضى القانون الجديد المذكور والذي رفعت دعوى التعويض في ظله، وقدرت التعويض المستحق للمطلوب في إطار القانون الجديد". والحال أن دعوى التعويض هذه هي دعوى متفرعة عن الدعوى الاصلية التي انتهت بفسخ عقد الكراء الذي كان قائما بين الطرفين وإفراغ المطلوب قبل دخول القانون الجديد حيز التنفيذ، وأن هذا الأخير لئن رفع دعواه في شهر أكتوبر 2017 أي بعد دخول القانون رقم 49/16 حيز التنفيذ في 12 فبراير 2017، فإن مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 تبقى هي الواجبة التطبيق للأسباب المذكورة، والمحكمة التي لم تبحث و لم تناقش دفع الطالب المتعلق بخرق الفصل 13 من الظهير المذكور تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا المعتبر بمثابة انعدامه وخرقت المقتضيات السالفة الذكر وعرضته للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة لـــه للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي متركبة من هيئة أخرى وتحميل المطلوب المصاريف.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعـــلاه بقاعـــة الجلســـات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة الباين **رئيسة** والمستشارين: محمد الكراوي **مقررا**، نور الدين السيدي، احمد الموامي وعبد الرفيـــع بوحمرية، **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد صادق وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد عبـــد الرحيم أيت علي.