قرار محكمة النقض

رقم 170

الصادر بتاريخ 08مارس 2023

في الملف التجاري رقم 2020/02/03/153

كراء تجاري – دعوى التعويض – القانون الواجب التطبيق.

إن المحكمة لما قدرت التعويض في إطار القانون الجديد والحال أن دعوى التعويض هذه هي دعوى متفرعة عن الدعوى الأصلية التي انتهت بفسخ عقد الكراء الذي كان قائما بين الطرفين وإفراغ المطلوب قبل دخول القانون الجديد حيز التنفيذ، تكون قد خرقت القانون وعرضت قرارها للنقض.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/12/09 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (م.ح) الرامي إلى نقض القرار رقم 1550 الصادر بتاريخ 2019/10/17 في الملف 2018/8206/2172 عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش.

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 بتاريخ 2023/02/23

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 نورالدين السيدي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب (ع.أ) قدم بتاريخ 2017/10/05 مقالا إلى المحكمة التجارية بمراكش عرض فيه أنه يكتري من الطالب (ح.ب) المحل التجاري الكائن بمراكش، وأنه أفرغ منه بمقتضى حكم للهدم وإعادة البناء مقابل تعويض يوازي

كراء ثلاث سنوات حسب آخر سومة معمول بها استنادا إلى رغبة الطالب المكري في الهدم وإعادة البناء، إلا أن المدعى عليه لم يقم بأي هدم أو بناء كما هو ثابت من محضر المعاينة والتمس لـــذلك إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له عن الإفراغ التعسفي والحكم له بتعويض مسبق قـــدره 10000 درهم، وأجاب المدعى عليه بكون حق المدعي في التعويض في نطاق ظهـــير 1955 وحـــق الرجوع لم يمارس داخل أجله القانوني والمحدد في ثلاثة أشهر من تاريخ الإفراغ عملا بمقتضـــيات الفصل 13 من ظهير 1955 وصفة المكتري لم تعد قائمة مما يجعل مناقشة التعويض غير مبررة لكون القانون الجديد لا يسري على المراكز القانونية للأطراف بأثر رجعي ملتمسا رفض الطلب، وبعـــد إجراء خبرة بواسطة الخبير (إ.آيت.ل)، صدر الحكم القاضي بأداء المدعى عليه لفائـــدة المـــدعي تعويضا قدره 155600 درهم واستأنفه الطالب أصليا والمطلوب فرعيا، وبعد إجراء البحث أيدتـــه محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الأولى للنقض:

حيث ينعى الطاعن على القرار فساد التعليل وخرق المادة 38 من القانون 49/16، ذلك أنه بالرجوع إلى وثائق الملف يتضح أن المطلوب تم إفراغه من المحل بتاريخ 2016/10/25 بعد أن أصبح قرار الإفراغ نهائيا وحاز قوة الشيء المقضي به في ظل سريان ظهير 1955/05/24 وتكون العلاقة الكرائية انتهت في التاريخ المذكور وأن المطلوب لم يمارس حقه في الرجوع داخل الأجل القانوني عند إفراغه وبالتالي تكون العلاقة الكرائية قد انتهت بين الطرفين بصفة نهائية و لم تعد للمستأنف عليه صفة المكتري وأن القانون الجديد دخل حيز التطبيق بتاريخ 2017/02/11 ولا يمكن أن يسري بأثر رجعي على علاقة كرائية انتهت في ظل القانون القديم لأن المكتري الذي لم يسلك مسطرة الرجوع طبقا للفصل 13 من ظهير 1955/05/24 عند إفراغه وعند سريان القانون المذكور يكون حقه قد سقط في ممارسة حق الرجوع أو في التعويض وأن المحكمة مصدرة القرار ردت ما تمسك به الطاعن بالقول: "بأنه على خلاف ما تمسك به المستأنف الأصلي فإنه بدخول القانون 49/16 حيز التنفيذ مباشرة بعد إفراغ المحل المكترى فإن المكتري أصبح غير ملزم بسلوك مسطرة الإشعار بحق الأسبقية التي كان يقرها ظهير 1955/05/24 الملغى بمقتضى القانون الجديد الذي رفعت الدعوى في ظله الأمر الذي يبقى معه السبب على غير أساس". مع أنه بالرجوع إلى المادة 38 من القانون 49/16 تنص على أنه يدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد انصرام ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية و لم يدخل حيز التنفيذ إلا بتاريخ 2017/02/11 وظهير 1955/05/24 ظل ساريا إلى غاية 2017/02/11 ويكون القرار المطعون فيه قد خرق المادة 38 من القانون 49/16 عندما طبق مقتضيات القانون المذكور على علاقة كرائية انتهت قبل دخول القانون الجديد حيز التنفيذ بسقوط حق المكتري في التعويض مما يستوجب معه نقض القرار.

حيث إنه وبمقتضى المادة 38 من القانون 49/16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي 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 كانت معروضة على قضاة الموضوع أن الطالب سبق له أن وجه للمطلوب إنذارا في إطار ظهير 1955/05/24 من أجل الإفراغ لسبب الهدم وإعادة البناء وصدر بشأنه الحكم بإفراغ المطلوب مقابل كراء ثلاث سنوات أيد استئنافيا وأفرغ المكري من العين المكراة بتاريخ 2016/10/25 وبذلك تكون العلاقة الكرائية القائمة بين الطرفين انتهت بينهما و لم يعد هناك عقد كراء جاري قبل دخول القانون الجديد 49/16 حيز التنفيذ بتاريخ 2017/02/12 والطالب لما تمسك في مقاله الاستئنافي بمجمل ما ذكر وكون مقتضيات ظهير 1955/05/24 هي الواجبة التطبيق وأن المطلوب لم يحتفظ بحق الرجوع عند إفراغه وفق الإجراءات والأجل المحدد في الفصل 13 من الظهير المذكور وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ردت ذلك بعلة: "أنه بدخول القانون 49/16 حيز التنفيذ مباشرة بعد إفراغ المحل المكترى أصبح المكتري غير ملزم بسلوك مسطرة الإشعار بحق الرجوع المنصوص عليه في ظهير 1955/05/24 الملغى بمقتضى القانون الجديد الذي رفعت دعوى التعويض في ظله". وقدرت التعويض في إطار القانون الجديد والحال أن دعوى التعويض هذه 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 في شهر أكتوبر 2017 أي بعد دخول القانون 49/16 حيز التنفيذ في 2017/02/12 فإن مقتضيات ظهير 1955/05/24 تبقى هي الواجبة التطبيق للأسباب المذكورة ومحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما نصت خلاف ذلك تكون قد خرقت القانون وعرضت قرارها للنقض.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهذه الأسباب

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

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة الباين والمستشارين السادة: نورالدين السيدي **مقررا** – محمد الكراوي – أحمد الموامي – عبد الرفيع بوحمرية **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد صادق وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد عبد الرحيم أيت علي.