قرار محكمة النقض

رقم 172

الصادر بتاريخ 08مارس 2023

في الملف التجاري رقم 2021/2/3/1729

كراء تجاري – تفويت العقار – أثره.

إن المحكمة لما اعتبرت أن صفة المطلوبة مستمدة من عقد الشراء الذي اشترت بموجبه العقار من المالكين السابقين الذين وجهوا الإنذار، وباشروا مساطر الإفراغ ومنحوها الحق في متابعة هذه المساطر باعتبارها مشترية ومالكة جديدة للعقار وحلت محلهم في التزاماتهم وحقوقهم، ولم تكن ملزمة بالجواب عن خرق المادة 192 من ق.ل.ع، تكون قد ركزت قضاءها على أساس وجاء قرارها غير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2021/10/25 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبة الأستاذ (ع.ي) الرامي إلى نقض القرار رقم 1463 الصادر بتاريخ 2021/03/24 في الملف 2021/8206/391 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

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 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 (م.ع) ومن معه قدموا بتاريخ 2013/12/25 مقالا إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أن الطالبة شركة "س" توقفت

عن أداء واجبات الكراء، توصلت منهم بإنذار بتاريخ 2013/12/25 و لم تسلك مسطرة الصلح والتمسوا لذلك الحكم عليها بأداء مبلغ 230000 درهم عن كراء المدة من فبراير 2012 إلى دجنبر 2013 ومبلغ 23000 درهم عن ضريبة النظافة لنفس المدة مع تعويض عن التماطل وإفراغها ومن يقوم مقامها من المحل التجاري الكائن بالدار البيضاء وبعد تمام الإجراءات، صدر الحكم القاضي بأداء المدعى عليها للمدعين مبلغ 230000 درهم عن واجبات الكراء من فبراير 2012 إلى دجنبر 2013 ومبلغ 23000 درهم عن واجب النظافة عن نفس المدة مع تعويض قدره ألف درهم وبإفراغها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المستودع التجاري موضوع النزاع بكافة مرافقه وتحميلها الصائر. استأنفته الطالبة شركة "ب.ب" التي حلت محل المدعين بعد شرائها منهم العقار المكترى منه المحل التجاري موضوع الدعوى، وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الأولى والثانية للنقض مجتمعتين:

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق قاعدة مسطرية أضر بها وفساد التعليل الموازي لانعدامه وخرق الفصل 192 من ق.ل.ع، بدعوى أنها طعنت في صفة المستأنفة باعتبارها لم تكن طرفا في الدعوى الأصلية وأن محكمة الاستئناف ردت هذا الدفع واستبعدته بعلة أن المطلوبة استمدت صفتها من عقد البيع التوثيقي الذي أشير فيه إلى أن العقار مكترى من طرف الطالبة شركة "س"، وأن الإشارة في العقد بكونها مكترية لا يجعل صفة المشتري مستمدة من صفة البائع ولا علاقة له بالعلاقة الكرائية، بل إن العلاقة تنتقل من البائع إلى المشتري بعد القيام بإجراءات تبليغ حوالة الحق بشكل قانوني، كما أن صفة المشتري لا تثبت بالشراء بل بالتسجيل بالمحافظة العقارية طبقا للفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري، مضيفة أنها أثارت دفعا بخرق الفصل 192 من ق.ل.ع بعدما أكدت أن حوالة الحق باطلة مع وجود نزاع معروض على القضاء بعد إقرار المطلوبة بوجود مساطر قضائية في مواجهة الطالبة و أن المحكمة غضت الطرف عنها و لم تناقشها في قرارها و لم تعط أي تعليل عن خرق الفصل المذكور، مما يعرضه للنقض.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون ردت ما تمسكت به الطاعنة بشأن انعدام صفة المطلوبة بعلة: "لا مجال لتمسك المستأنف عليها بكون الاستئناف قدم من طرف شركة "ب.ب" والحال أنها ليست طرفا في الدعوى على اعتبار أنها تستمد صفتها من العقد التوثيقي المؤرخ في 2014/01/10 والذي اشترت بموجبه العقار موضوع الدعوى من مالكين السابقين وبالتالي حلت محلهم بموجب العقد المذكور في جميع الحقوق والالتزامات، مادام ذات العقد قد نص على أن العقار المذكور أعلاه مكترى من طرف شركة "س" بسومة شهرية قدرها 10000 درهم وأن هذه الأخيرة لم تؤد واجبات الكراء منذ سنة 2012 وأن البائعين قد باشروا المساطر المعززة قانونا لاستخلاصها وأنهم يمنحون شركة "ب.ب" المشترية الحق في متابعة هذه المساطر ..." معتبرة أن

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

صفة المطلوبة مستمدة من عقد الشراء المؤرخ في 2014/01/10 والذي اشترت بموجبه العقار من المالكين السابقين الذين وجهوا الإنذار وباشروا مساطر الإفراغ ومنحوها الحق في متابعة هذه المساطر باعتبارها مشترية ومالكة جديدة للعقار وحلت محلهم في التزاماتهم وحقوقهم، ولم تكن ملزمة بالجواب عن خرق المادة 192 من ق.ل.ع طالما أن المطلوبة باعتبارها خلفا خاصا للمكرية السابقة تكون قد حلت محلها في حقوقها والتزاماتها وفي الدعاوى التي باشرتها المالكة السابقة بمحل النزاع، وهي بنهجها لم تخرق المقتضيات المحتج بخرقها فكان ما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.

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.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض