قرار محكمة النقض

رقم 173

الصادر بتاريخ 08مارس 2023

في الملف التجاري رقم 2020/2/3/1446

كراء أصل تجاري – دعوى الفسخ – انتهاء المدة – أثره.

إن دعوى فسخ عقد كراء أصل تجاري بين موروثة الطرفين والمطلوب لانتهاء مدته ولرغبة الطالب في استغلال نصيبه المشاع فيه بواسطة الغير، تعتبر دعوى شخصية لا تتوقف على إنهاء حالة الشياع وتصفية التركة، والمحكمة بما نحت يكون قرارها معللا تعليلا فاسدا مما يعرضه للنقض.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2020/11/24 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (م.ف) الرامي إلى نقض القرار رقم 1027 الصادر بتاريخ 2020/10/20 في الملف عدد 2019/1782 عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2023/02/03 من طرف المطلوب بواسطة نائبه الأستاذ (ع.م) الرامية على رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبنا على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2023/02/03.

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 أحمد الموامي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه، أنه بتاريخ 2019/02/12 قدم الطالب (خ.س) مقالا إلى المحكمة التجارية بمكناس، عرض فيه أن المطلوب (م.س) سبق أن إكترى من المرحومة (ف.س) جميع الحمام المسمى "ب" بكل مرافقه ومنافعه ومشتملاته الكائن بالجديدة مكناس بسومة كرائية شهرية قدرها 3000 درهم إبتداء من فاتح يناير 2009 لمدة عشر سنوات، وأن (ف.س) توفيت بتاريخ 2016/02/06 وأحاط بإرثها الطالب والمطلوب، وأنه سبق ووجه لهذا الأخير إنذارا بتاريخ 2018/03/19 أشعره بموجبه بأن عقد الكراء الرابط بينه والمرحومة فاطمة السقاط بخصوص الحمامين سوف ينتهي بتاريخ 2018/12/31، وأنه لا يرغب في تجديده بعد انتهاء مدته بل يرغب في استغلال نصيبه المشاع في الأصل التجاري المذكور بواسطة الغير، وأن الأصل التجاري بكافة مرافقه وتوابعه أصبح على الشياع بين الطرفين منذ 2019/01/01 بعد انتهاء مدة العقد، والتمس لذلك الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدته مبلغ 15.000 درهم واجب كراء المدة من مارس 2018 إلى متم دجنبر 2018 وبفسخ عقد الكراء إبتداء من 2019/01/01. وبعد الجواب، صدر الحكم القاضي: بفسخ عقد كراء الحمام المضمن بسجل المختلفة 153 عدد 95 صحيفة 57 توثيق مكناس وتحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلبات. استأنفه الطالب، فألغته محكمة الإستئناف التجارية بفاس وحكمت من جديد برفض الطلب وذلك بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

في شأن الوسيلة الثالثة للنقض:

حيث ينعى الطاعن على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني وفساد التعليل، ذلك أنه أسس دعوى فسخ العلاقة الكرائية بخصوص نصيبه المشاع من حمام "ب" الذي كان يربط بين (ف.س) موروثة الطرفين والمطلوب على تحقق شرطين، أولهما انقضاء مدة العقد، وثانيهما توجيه إنذار صريح يعبر بموجبه عدم رغبته في تجديد العقد بعد انتهاء مدته، وأن ذلك غير متوقف على إرادة المدعى عليه أو موافقته، وأنه أطر دعواه في إطار مقتضيات الفصل 687 من ق.ل.ع، وأن محكمة الإستئناف ألغت الحكم الإبتدائي إستنادا إلى ثبوت حالة الشياع بينه وبين والمطلوب مناصفة في الأصل التجاري موضوع الدعوى وعدم استقلال كل طرف بنصيبه، والحال أن حالة الشياع بين الطرفين ثابتة منذ موت موروثتهما المكرية بتاريخ 2016/02/06 ولا نزاع حولها و لم يطالب بتخلي المدعى عليه عن نصيب مفرز من الأصل التجاري وإنما طالب بفسخ عقد الكراء الرابط بين المدعى عليه وموروثة الطرفين بخصوص الأصل التجاري لانتهاء مدته وتوجيه إنذار بعدم التجديد، إلا أن محكمة الإستئناف توقفت عند وجود حالة الشياع بين الطرفين وعدم استقلال كل طرف بنصيبه المفرز واعتبرت عن خطأ أن دعواه عينية ترمي للتخلي عن نصيب

مفرز ومشروطة بإنهاء حالة الشياع بين الطرفين بخصوص الأصل التجاري والحال أنها دعوى شخصية ترمي لفسخ عقد كراء إنتهت مدته وعبر الطالب عن عدم الرغبة في تجديده ملتمسا فسخه لانتهاء مدته، وهو ما لم تناقشه المحكمة فجاء قرارها غير مرتكز على أساس قانوني وفاسد التعليل ويتعين التصريح بنقضه.

حيث إنه لما كانت الدعوى ترمي إلى فسخ عقد كراء أصل التجاري لحمام (حمام "ب") الذي كان يربط بين موروثة الطرفين والمطلوب لانتهاء مدته ولرغبة الطالب في استغلال نصيبه المشاع فيه بواسطة الغير، فإن محكمة الإستئناف مصدرة القرار المطعون فيه لما عللته: "بأن الثابت من أوراق الملف أن ملكية الحمام المذكور هو على الشياع مناصفة بين المدعي والمدعى عليه بعد أن آلت ملكيته لهما معا عن طريق الإرث حيث يملك كل واحد منهما النصف المشاع بعد وفاة المكرية (ف.س) فإن المطالبة بفسخ مجموع الحمام الذي لم تقع قسمته قسمة بتية وبعدما لم يستقل أي طرف منهما بنصيبه في الحمام أو بفرز نصيب كل واحد منهما فيه، يبقى غير مؤسس قانونا وواقعا وألغت الحكم الابتدائي وتصدت بالحكم برفض الطلب"، والحال أن الأمر يتعلق بدعوى رامية إلى فسخ عقد كراء حمام لانقضاء مدته، وهي دعوى شخصية لا تتوقف على إنهاء حالة الشياع وتصفية التركة، فجاء قرارها معللا تعليلا فاسدا مما يعرضه للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة الملف والأطراف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوب الصائر.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

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: أحمد الموامي **مقررا** ومحمد الكراوي ونور الدين السيدي وعبد الرفيع بوحمرية **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد صادق وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد عبد الرحيم ايت علي.