قرار محكمة النقض

رقم 174

الصادر بتاريخ 08مارس 2023

في الملف التجاري رقم 2021/2/3/1776

واجبات الكراء – مطل المكتري – أثره.

إن المحكمة لما اعتبرت عن صواب أن الأجل الواجب منحه للمكتري في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو خمسة عشر يوما، وبانصرام هذا الأجل وعدم أدائه للواجبات الكرائية المطالب بها بمقتضى الإنذار تحت طائلة الإفراغ، يكون التماطل ثابتا في حقه ويتحقق معه السبب الذي يعتمده المكري في تقديم دعوى المصادقة عليه وإفراغه من العين المكراة، فإنها لم تخرق المقتضى المحتج بخرقه وعللت قرارها تعليلا كافيا وسليما.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2021/11/29 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ع.ر) الرامي إلى نقض القرار رقم 406 الصادر بتاريخ 2021/03/04 في الملف عدد 2019/8206/2321 عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2022/03/18 من طرف المطلوب بواسطة نائبه الأستاذ (م.ق) الرامية الى رفض الطلب.

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 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 2019/06/19 قدم المطلوب (م.ح) مقالا إلى المحكمة التجارية بمكناس، عرض فيه أن الطالب (ح.إ) يكتري منه المحل الكائن بعنوانه بسومة شهرية قدرها 5000 درهم، وسبق أن استصدر في مواجهته حكما بتاريخ 2018/12/11 تحت عدد 1832 في الملف عدد 2018/8206/1705 قضى بأدائه واجبات كراء المدة من شهر فبراير 2018 إلى متم يونيو 2018، وتخلذت بذمته واجبات كراء المدة من شهر يوليوز 2018 إلى متم مارس 2019، فوجه له إنذارا بلغ به بتاريخ 2019/03/28، والتمس لذلك الحكم عليه بأدائه له مبلغ 71.500 درهم عن كراء المدة المذكورة وبفسخ العلاقة الكرائية وبإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل المكترى. وبعد الجواب، وإدلاء المطلوب بمقال إضافي رام إلى أداء المدعى عليه كراء المدة من يونيو 2018 إلى متم يوليوز 2019. صدر الحكم القاضي: بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 55.000 درهم عن كراء المدة من 2018/12/01 إلى 2019/09/30 وبالمصادقة على الإنذار وإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل المكترى. استأنفه الطالب، وأدلى المطلوب بطلب إضافي من أجل الحكم على الطالب بأدائه لفائدته مبلغ 77.000 درهم عن كراء المدة من أكتوبر 2019 إلى متم شهر نونبر 2020، أيدته محكمة الإستئناف التجارية وقضت في الطلب الإضافي الحكم على المستأنف حسن إقبال بأدائه للمستأنف عليه (م.ح) المبلغ المطلوب وذلك بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في شأن وسيلتي النقض الأولى والثانية مجتمعتين:

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق المادتين 8 و26 من القانون رقم 49.16 وسوء التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أنه دفع بعدم صحة الإنذار الموجه إليه لتضمينه الأجل الخاص بالأداء فقط دون أن يتطرق للإفراغ أو منحه أجلا لذلك، وأن المحكمة مصدرة القرار لم تجب على هذا الدفع، مما يكون معه طلب الإفراغ غير مؤسس لكون القانون 49.16 أوجب على المكري أن يطالب المكتري صراحة بموجب الإنذار إفراغ العين المكراة وأن يمنحه أجلا لذلك، وأن اكتفاء المطلوب بإدراج عبارات التلويح بالمطالبة بالإفراغ عند عدم الوفاء يجعل الإنذار غير قانوني ولا يمكن الاستناد إليه للحكم بالإفراغ. كما أن تعليلها جاء مبهما، ذلك أنها أشارت منه الى أن القانون رقم 49.16 منح بموجب المادتين 8 و26 منه للمكتري أجلين الأول محدد في 15 يوما لأداء واجبات الكراء والآخر محدد في 15 يوما للإفراغ، وأشارت كذلك بأن الإنذار الموجه له طالبه بالأداء والإفراغ داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل، وأن المحكمة لما أشارت إلى أن المادتين 8 و26 من القانون المذكور تستلزمان تضمين الإنذار أجلين أحدهما للأداء والآخر للإفراغ ثم حكمت بالإفراغ رغم أن الإنذار تضمن أجلا واحدا للأداء فجاء قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه عرضة للنقض.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لكن، حيث لما كانت المادة 26 من القانون 49.16 تنص على أنه: "يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكتري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل، يحدد هذا الأجل في خمسة عشر يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء"، فأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ثبت لها أن الإنذار المبلغ للطاعن بتاريخ 2019/03/2 يتضمن أجل 15 يوما للأداء والإفراغ عللته: "بأن الثابت من وثائق الملف ومستنداته أن المستأنف عليه المكري وجه إنذارا للمستأنف المكتري طالبه فيه صراحة بأداء واجب الكراء والإفراغ داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل الشيء الذي يكون معه الحكم المستأنف غير خارق لأي مقتضى قانوني"، واعتبرت عن صواب أن الأجل الواجب منحه للمكتري في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو خمسة عشر يوما، وبانصرام هذا الأجل وعدم أدائه للواجبات الكرائية المطالب بها بمقتضى الإنذار تحت طائلة الإفراغ، يكون التماطل ثابتا في حقه ويتحقق معه السبب الذي يعتمده المكري في تقديم دعوى المصادقة عليه وإفراغه من العين المكراة، لم تخرق المقتضى المحتج بخرقه وعللت قرارها تعليلا كافيا وسليما، وما عللت به المحكمة قرارها: "أن الثابت قانونا أن المشرع استلزم بموجب المادتين 8 و26 من القانون 49.16 منح أجل 15 يوما لأداء الواجبات الكرائية المتخلذة بذمة المكتري من تاريخ التوصل بالإنذار كما استلزم منحه أجلا آخر للإفراغ حدده في 15 يوما كذلك" تعليل زائد يستقيم القرار بدونه، فكان وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.

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.