حكم المحكمة الابتدائية بإيمنتانوت

ملف رقم: 2010/35

صادر بتاريخ : 2011/06/27

-الطلبات العارضة يجب أن يكون لها ارتباط كاف مع الطلب الأصلي وإلا كانت غير مقبولة.

-توصل المكتري بالإنذار بالإفراغ وعدم مبادرته لسلوك مسطرة الصلح داخل أجل شهر من تاريخ التوصل يجعله محتلا بدون سند مشروع بعد انصرام أجل ستة اشهر على تاريخ التوصل بالإنذار.

باسم جلالة الملك

أصدرت المحكمة الابتدائية بامنتانوت، يوم 27 يونيو 2011،

في جلستها العلنية المنعقدة للبت في قضايا الأكرية، الحكم الأتي نصه.

الوقائـــــــــــع

بنـــــاء علـــــى المقـــــال الافتتاحي للدعوى الذي تقـــدم به المدعي بواسطة دفاعه إلى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2010/06/24 والذي يعرض فيه أنه أكرى للمدعى عليه الدكان رقم 39 الكائن برحبة الثمر القديمة بامنتانوت وذلك بسومة كرائية شهرية قدرها 600 درهم وأن المدعى عليه امتنع عن أداء فارق السومتين وهو 150 درهم عن المدة من 2004/07/20 إلى 2008/07/30 أي ما مجموعه 7200 درهم و كدا أقساط الكراء الشهرية منذ 2008/08/01 إلى الآن رغم المحاولات المتكررة وأنه أنذره بأداء أقساط الكراء المخلدة بذمته بواسطة إنذار توصل به بتاريخ 2009/03/02 مانحا إياه أجلا للوفاء قدره 15 يوما ومر الأجل المذكور عن التوصل بالإنذار دون جواب كما أنذره بالإفراغ بواسطة إنذار رفض التوصل به ولم يلجأ إلى مسطرة الصلح لا في أجلها القانوني ولا بعده و أنه مر الأجل المضروب في الإنذار بالإفراغ دون جواب لذلك يلتمس الحكم بإفراغ المدعى عليه من الدكان المذكور أعلاه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ والحكم عليه بأدائه له مبلغ الدين المذكور في الإنذار

وهو 9600 درهم عن تلك المدة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر وتحديد الإكراه في الأقصى، وأرفق المقال بإنذارين بالأداء والإفراغ، ومحضري تبليغ، وصورة من قرار استئنافي.

أجاب المدعى عليه بواسطة دفاعه موضحا أنه كان على المدعي تقديم دعوى أداء الفرق بين السومتين القديمة والجديدة وتنفيذها بالوسائل القانونية و بعد التنفيذ أمكن له توجيه إنذار بأداء السومة الجديدة و أن الإنذار بهذا الشكل يبقى غير قانوني ولا يمكن اعتماده مادام أن المسطرة الواجبة لم تطبق مما يكون معه التماطل غير ثابت ومن جهة أخرى أوضح أنه توصل بإنذار بأداء واجبات الكراء و لم يتوصل قط بإنذار بالإفراغ، والتمس الحكم بعدم القبول وأنه بخصوص التماطل فإنه يؤدي الواجبات الكرائية بمبلغ 450 درهم إضافة إلى ذلك فإن القضاء استقر على عدم وجوب سلوك مسطرة الصلح' في حالة الأداء، أرفق الجواب بصورة من قرار صادر عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش تحت عدد 423 في الملف عدد 2005/7/733 بتاريخ 2006/05/02 ومنشور بمجلة المحامي عدد 49.

وبناء على مذكرة نائب المدعى عليه التي جاء فيها أنه لم يتوصل بالإنذار بالإفراغ وأن الإنذار بأداء الفرق بين السومتين غير قانوني والتمس الحكم بعدم القبول.

عقب المدعي بواسطة دفاعه بأن السومة الحقيقية المحددة بالقرار الاستئنافي هي 600 درهم و ليس 450 درهم وأن المدعى عليه رفض تنفيذ القرار الاستئنافي حسب ما يتضح من محضر المفوض القضائي المنجز بتاريخ 2008/11/13 في الملف التنفيذي عدد 2008/307 ومن تم أصبح جزء من أقساط الكراء بذمته غير مؤدى ويتراكم عليه فأنذره وتوصل بالإنذار بتاريخ 2009/03/02 إضافة إلى إنذاره في نفس الإنذار بالأداء عن المدة من 2008/08/01 إلى غاية 2008/11/30 ومر الأجل المضروب دون أداء. أرفق التعقيب بنسخة من محضر المفوض القضائي المذكور في التعقيب.

عقب المدعى عليه بأن القانون واضح في وجوب سلوك دعوى الحكم بأداء الفرق بين السومتين، وأنه مداوم على أداء الواجبات الكرائية كما هي في الحكم الثابت والنهائي ولا يمكن اعتماد القرار المذكور على علته الغير النهائية، وأشار لما سبق أن أثاره في مذكرة سابقة، وأرفق التعقيب بصور من

محضر رفض العرض العيني مؤرخ في 2009/03/12 في الملف التنفيذي عدد 2009/224 وصورة من أمر بإجراء عرض عيني على المدعي من طرف المدعى عليه و صورة من أمر بتقييد احتياطي على عقار لا علاقة له بالمدعى فيه ولا بأطراف النازلة.

عقب المدعي بأنه إذا ما سايرنا المدعى عليه باعتبار الحكم بالزيادة لا يخول عون التنفيذ سوى إشعار المحكوم عليه بالزيادة، فإن المدعى عليه قد أشعر بهذا الحكم عن طريق التبليغ و لم يطعن فيه بالنقض وبالتالي أصبح نهائيا وأنه بعد ذلك وجه له إنذارا بأداء السومة الكرائية الجديدة وهي 600 درهم المسطرة في القرار الاستئنافي، وأنه لا مانع من توجيه الإنذار بالسومة الجديدة مادام الخصم على علم بالسومة الجديدة وبأداء الفرق بين السومتين عن مدة معينة. وأنه بالرجوع إلى محضر العرض العيني سيتضح أنه تم إيداع سومة 450 درهم وليس 600 درهم، وبالتالي فإن المبالغ المسطرة في الإنذار هي غير المبالغ المودعة وأن الإيداع الجزئي لا يعفي من التماطل، ومن جهة أخرى فإن المكتري الذي لم يطالب بتجديد العقد ولم ينازع في أسباب الإنذار داخل الأجل يعتبر متنازلا عن التجديد وبالتالي محتلا للمحل دون سند مشروع ولا ينفعه أداء الكراء، أرفق التعقيب بشهادة التسليم تبليغ القرار الاستئنافي عدد 1707 وبشهادة بعدم التعرض والنقض في القرار الاستئافي عدد 1707.

وبناء على مذكرة مستنتجات المدعى عليه و التي جاء فيها أن المدعي لم يقم بما يجب لاقتضاء الزيادة في السومة الكرائية ذلك أنه يجب عليه إشعاره بمقتضى محضر تنفيذ وتقديم دعوى أداء الفرق وليس توجيه الإنذار مما يكون معه الإنذار عديم المفعول، ومن جهة أخرى فإنه لم يتوصل قط بالإنذار بالإفراغ ولم يرفض التوصل به وأنه لا يسلم بهذا الإنذار بتاتا والتمس الحكم بعدم القبول.

وبناء على مقال مضاد من أجل الطعن في محضر التنفيذ جاء فيه أن المدعي في دعواه ارتكز على محضر تنفيذ منجز في إطار ملف تنفيذ عدد 2008/307 المؤرخ في 2008/11/13 والذي حرره السيد عون التنفيذ بمعلومة رفض العارض أداء الفرق بين السومة الكرائية الجديدة و القديمة' وان السيد عون التنفيذ استند على قرار استئنافي قضى بالزيادة في السومة الكرائية والذي على أساسه يجب على

المدعي أن يتقدم بدعوى من أجل استخلاص مبلغ الفرق بين السومتين، وأنه بذلك يلتمس الحكم بإبطال محضر التنفيذ المحرر في حقه في ملف التنفيذ أعلاه.

وأن نفس عون التنفيذ حرر في حقه محضرا بتبليغ إنذار بالإفراغ بتاريخ 2009/04/08 والذي تضمن أنه رفض التوصل به والحال أن الإنذار بالأداء هو وحده الذي توصل به وعلى هذا الأساس يلتمس الحكم بإبطال إجراءات التبليغ بموجب المحضر المؤرخ في 2009/04/08 واحتياطيا إجراء بحث في النازلة.

عقب المدعى عليه الفرعي بأن زعم المدعي الفرعي عدم توصله بالإنذار مجرد تضليل وافتراء على العدالة، تكذبه وثائق الملف التي لا يمكن الطعن فيها إلا بالزور، والتمس رفض الطلب.

وبناء على إمهال نائب المدعى عليه لتمكينه من الوكالة الخاصة دون جدوى.

وبناء على إدراج الملف بآخر جلسة بتاريخ 2011/06/08 حضرها الأستاذ شكير عن الأستاذ الخريصي وحضر الأستاذ أيت حفيظ عن الأستاذ أكرض، أكد الطرفان ما سبق، فتقرر حجز الملف للتأمل لجلسة 2011/06/22 تقرر تمديده لجلسة 2011/06/27.

MAROC DROIT

و بعـــد التأمـــــــل

1- في المقال الأصلي:

أ- في الشكل:

حيث قدم المقال وفق ما هو متطلب قانونا و يتعين التصريح بقبوله شكلا.

ب- في الموضوع:

حيث إن الطلب يهدف إلى الحكم بإفراغ المدعى عليه من العين المكراة من جهة و بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 9600 درهم الممثل للواجبات الكرائية عن المدة المسطرة بالإنذار أعلاه.

وحيث إن العلاقة الكرائية و السومة ثابتة بين الطرفين كما يتجلى ذلك من القرار الاستئنافي المدلى به و لم تكن محل أية منازعة.

وحيث إن النشاط الممارس في العين المكراة هو نشاط خاضع لمقتضيات ظهير 1955/05/24.

- بشأن طلب الحكم بالإفراغ :

حيث أسس المدعي طلبه الرامي إلى الحكم على المدعى عليه بإفراغه لمحل النزاع على سببين من جهة تماطل المدعى عليه في أداء الواجبات الكرائية، ومن جهة أخرى توصله بالإنذار بالإفراغ بصفة قانونية وعدم سلوكه مسطرة الصلح.

وحيث إنه فيما يخص السبب الأول المتعلق بثبوت التماطل في حق المدعى عليه المكتري من عدمه، فإنه لا يعد سببا للإفراغ في حد ذاته ما دام أن المبدأ في إطار مقتضيات ظهير 1955/05/24 هو حرية المكري في المطالبة بالفسخ شريطة تعويضه المكتري عن الضرر الذي أصابه جراء الإفراغ.

وحيث إن سبب الإنذار بالإفراغ في إطار ظهير 1955 مرتبط بمدى استحقاق المكتري للتعويض الكامل من عدمه، وهو ما لم يكن محل أية مطالبة أو مناقشة في هذه النازلة، مما لا مجال معه ولا فائدة لبحث هذا السبب.

وحيث إنه فيما يخص السبب الثاني المتمثل في عدم سلوك المدعى عليه المكتري لمسطرة الصلح رغم توصله بالإنذار بالإفراغ المتضمن لمقتضيات المادة 27 من ظهير 1955/05/24 فإن المدعى عليه دفع بعدم توصله ولا رفضه التوصل بالإنذار بالإفراغ نهائيا.

وحيث اتضح من خلال نسخة الإنذار بالإفراغ المؤشر عليها من طرف المفوض القضائي السيد منير القاسمي، وكذا المحضر المنجز من طرفه أنه بتاريخ 2009/04/08 انتقل إلى عنوان المدعى عليه وبعد أن تلى عليه نص الإنذار صرح له هذا الأخير أنه يرفض التوصل به.

وحيث إن المحاضر التي ينجزها المفوضون القضائيون في إطار اختصاصهم تعتبر وثائق رسمية.

وحيث إن الوثائق الرسمية يحتج بها إلى أن يطعن فيها بالزور وفق أحكام الفقرة الأولى من المادة 419 من قانون الالتزامات والعقود.

وحيث إنه تبعا لذلك مجرد الدفع من طرف المدعى عليه المكتري بكونه لم يتوصل و لم يرفض التوصل بالإنذار بالإفراغ دون سلوكه للمسطرة القانونية في الطعن في المحضر المتضمن لرفض التوصل، غير جدي ولا يلتفت إليه.

MAROC DROIT

وحيث إن رفض التوصل بالإجراء يعتبر توصلا قانونيا بعد مرور عشرة أيام على الرفض وفق مقتضيات المادة 39 من قانون المسطرة المدنية.

وحيث إن توصل المدعى عليه المكتري بالإنذار بالإفراغ المتضمن لأجل ستة أشهر وكذا مقتضيات المادة 27 من ظهير 1955/05/24 وعدم مبادرته بسلوك مسطرة الصلح في أجلها أو بإفراغ العين المكراة بعد مرور الأجل المذكور يعتبر محتلا للمحل المدعى فيه بدون سند ولا حق، ويتعين الحكم بإفراغه منه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه.

وحيث إن إشفاع الحكم بالغرامة التهديدية ليس في محله على اعتبار أن الحكم بالإفراغ يمكن تنفيذه ولو جبرا ضد المحكوم عليه، مما يتعين معه الحكم برفض الطلب بشأنها.

MAROC DROIT

– بشأن طلب الحكم بأداء الواجبات الكرائية:

حيث تثبت المدعى عليه بأن السومة الكرائية الحقيقية هي450 درهم، السابقة عن القرار الإستئنافي عدد 1707، وأن سومة 600 درهم لكي تكون سارية يلزم أن يكون القرار نهائيا وأن تنجز بشأنه مساطر التنفيذ، ومن جهة أخرى وجب تقديم دعوى لاستيفاء الفرق بين السومتين بخصوص المدة المشمولة بالزيادة و السابقة عن صدور القرار.

لكن حيث إن هناك فرق بين تاريخ سريان السومة الجديدة والتاريخ الذي تكون فيه السومة الجديدة إلزامية وقابلة للتنفيذ، ذلك أن تاريخ سريان السومة الجديدة هو تاريخ المطالبة سواء القضائية أو غيرها، في حين أن السومة الجديدة قابلة للتنفيذ جبرا بمجرد صدور المقرر القضائي الذي قضى بها وتبليغه إلى المكتري.

وحيث إن ما أثاره المدعى عليه من نقاش إنما يتعلق بقابلية القرار القضائي القاضي بالزيادة في السومة الكرائية للتنفيذ الجبري فيما يتعلق بتصفية الفرق بين السومتين عن المدة السابقة عن صدوره، على غرار المادة 7 من القانون رقم 6.79 المعدل بالقانون رقم 63.99 بتاريخ 1999/08/25.

وحيث إن عدم قابلية المقرر القاضي بالزيادة في إطار الأكرية التجارية للتنفيذ الجبري فيما يخص تصفية السومتين الجديدة و القديمة عن المدة السابقة، لا يعني عدم استحقاق المكري قانونا لهذا الفرق.

وحيث إن استصدار المدعي المكري لقرار استئنافي لم يكن محل الطعن بالنقض أو التعرض كما تفيد بذلك الشهادة المدلى بها و تبليغه للمدعى عليه المكتري يجعل هذا الأخير ملزما بأداء الفرق بين السومتين القديمة و الجديدة عن المدة المشمولة بالزيادة وأداء الواجبات الكرائية عن المدة اللاحقة عن صيرورة القرار الاستئنافي نهائيا، حسب السومة الجديدة.

وحيث إن الفرق بين السومتين الكرائيتين الجديدة و القديمة هو 150 درهم عن كل شهر ويسري العمل بها ابتداء من 2004/07/20 كما هو محدد بالحكم الابتدائي الذي تم تأييده بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 1707 الصادر في الملف عدد 2006/10/2789 بتاريخ 2006/11/20' مما يكون معه المدعي محقا في مبلغ 7200 درهم عن المدة من 2004/07/20 إلى 2008/07/30.

وحيث إنه فيما يخص المدة من غشت إلى نونبر 2008 فقد أدلى المدعى عليه بمحضر منجز في الملف التنفيذي عدد 2009/224 يفيد كونه أودع الواجبات الكرائية عن الشهور من غشت 2008 إلى متم فبراير2009 بصندوق المحكمة مما يتعين معه الحكم عليه بأداء الفرق بين السومة القديمة والسومة الجديدة بخصوص هده المدة و المحددة في مبلغ 600 درهم.

وحيث إنه تبعا لذلك يتعين الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 7800 درهم.

وحيث إنه نظرا للطابع المعيشي للواجبات الكرائية و لطول الإجراءات ارتأت المحكمة شمول الحكم بالنفاذ المعجل فيما يخص أداء الواجبات الكرائية ورفضه في الباقي لانعدام ما يبرره.

وحيث يتعين الحكم بتحديد مدة الإكراه البدني في أدنى ما ينص عليه القانون عند عدم الأداء.

وحيث يتعين تحميل المدعى عليه الصائر وفق أحكام المادة 124 من ق م م.

2- في المقال المضاد:

حيث إن المقال المضاد يرمي إلى الحكم بإبطال محضري التنفيذ والتبليغ المشار إليهما أعلاه.

MAROC DROIT

وحيث إنه بخصوص محضر تنفيذ القرار الاستئنافي عدد 1707 أعلاه، فإنه لا علاقة له بالمقال موضوع الدعوى الأصلية.

وحيث إن الطلبات العارضة يجب أن يكون لها ارتباط كاف مع الطلب الأصلي وإلا كانت غير مقبولة، مما يتعين معه الحكم بعدم قبول طلب الطعن في محضر التنفيذ.

و حيث إنه فيما يخص الطعن بالبطلان في محضر تبليغ الإنذار بالإفراغ، فإن هذا الأخير وثيقة رسمية يحتج بها ولا يطعن فيها إلا بالزور وفق أحكام المادة 419 من قانون الالتزامات و العقود.

وحيث إنه تبعا لذلك يتعين الحكم بعدم قبول الطلب بهذا الخصوص.

وحيث يتعين الحكم بإبقاء صائر المقال المضاد على عاتق رافعه.

وتطبيقا للقانون.

لهذه الأسباب:

تصرح المحكمة علنيا; ابتدائيا و حضوريا:

أولا- في المقال الأصلي:

قبوله شكلا، وموضوعا الحكم على المدعى عليه بإفراغ العين المكراة هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه، وبأدائه لفائدة المدعي مبلغ 7800 درهم الممثل للفرق بين السومتين الكرائيتين الجديدة والقديمة عن المدة من 2004/07/20 إلى غاية متم نونبر 2008، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في الشق المتعلق بأداء الواجبات الكرائية، وتحميل المدعى عليه الصائر وتحديد الإكراه في الأدنى ورفض باقي الطلبات.

ثانيا- في المقال المضاد:

بعدم قبول الطلب وعلى رافعه الصائر.

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه وكانت الهيئة تتركب من:

السيد ربيع بوسهمين رئيسا

وبمساعدة السيد عبد الرحيم حفيض كاتب الضبط

MAROC DROIT