قرار محكمة النقض

رقم 196

الصادر بتاريخ 22مارس 2023

في الملف التجاري رقم 2021/2/3/506

كراء تجاري – إنذار بالإفراغ – عدم ارتباط سبب وأجل الإفراغ بالنظام العام – أثره.

إن المنازعة في الإنذار وما يجب أن يتضمنه من سبب وأجل للإفراغ غير مرتبط بالنظام العام باعتبار أن هذه الشروط التي يجب على المكري احترامها لصحة دعوى المصادقة على الإنذار والمنصوص عليها في المادة 26 من قانون رقم 49/16 وضعت لمصلحة المكتري الذي يبقى من حقه وحده التمسك بها أو تركها.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2021/01/26 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ (ع.ف) الرامي إلى نقض القرار رقم 2574 الصادر بتاريخ 2020/10/21 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2020/8206/2680.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2023/03/08.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/03/22.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه، أن الطالبة شركة "ر" تقدمت بتاريخ 2019/12/23 بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء جاء فيه أنها تملك العمارة الكائنة بلفدير الدار البيضاء، وأن المطلوبة شركة "ل.أ" تكتري منها اللمحل التجاري الكائن بأسفل

العمارة بسومة شهرية قدرها 4.400 درهم، وأنها رفضت أداء واجبات الكراء عن الفترة ما بين فاتح يوليوز 2019 إلى متم دجنبر من نفس السنة، وجهت إليها إنذارا بالأداء تحت طائلة الإفراغ بقي بدون جدوى والتمست تبعا لذلك الحكم عليها بأدائها لها مبلغ 26.400 درهم واجب كراء المدة المذكورة وتعويض عن التماطل قدره 5.000 درهم وإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها المحل التجاري الكائن أسفل العمارة تحت طائلة غرامة تهديدية، وبعد جواب المدعى عليها، وإدلاء المدعية بمقال إضافي يرمي إلى أداء واجبات الكراء عن المدة من 2020/01/01 إلى 2020/02/29، صدر الحكم القاضي بأدائها مبلغ 3.000 درهم كتعويض عن التماطل والمصادقة على الإنذار وإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها المحل التجاري موضوع الدعوى ورفض باقي الطلبات، ألغته محكمة الاستئناف التجارية فيما قضى به من إفراغ وحكمت من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي، بقرارها المطلوب نقضه.

في شأن وسيلة النقض الأولى:

حيث تنعى الطالبة على القرار خرق المادتين 8 و26 من قانون رقم 49/16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، ذلك أنه ألغى الحكم الابتدائي فيما قضى به من إفراغ وحكم من جديد بعدم قبول الطلب لعلة مفادها، أن المادة 26 من قانون رقم 49/16 تتطلب منح المطلوبة أجلين أحدهما يتعلق بأداء واجبات الكراء والآخر يتعلق بالإفراغ وكلاهما لا يجب أن يقل عن 15 يوما، والحال أن ما تشترطه المادة 26 هو منح المكتري أجلا واحدا مدته 15 يوما يبتدئ من تاريخ التوصل بالإنذار وليس أجلين، وأن الأجل المنصوص عليه في المادة 8 يتعلق بالإعفاء من التعويض ليس إلا، وأن الطالبة وجهت للمطلوب إنذارا بأداء واجبات الكراء تحت طائلة اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالإفراغ وحددت لها أجل 15 يوما، لم تنازع في ذلك ولم تثر في مقالها الاستئنافي ومذكراتها مسألة الأجلين بل تمسكت فقط بوجود قوة قاهرة حالت دون أدائها الكراء داخل الأجل، تتجلى في كون المستخدمة لديها والتي توصلت بالنيابة عنها بالإنذار كانت في رخصة الولادة ولم تخبرها به، فأتى قرارها تبعا لذلك خارقا للمادتين المذكورتين مما تعين نقضه.

حيث لما كانت المنازعة في الإنذار وما يجب أن يتضمنه من سبب وأجل للإفراغ غير مرتبط بالنظام العام باعتبار أن هذه الشروط التي يجب على المكري احترامها لصحة دعوى المصادقة على الإنذار والمنصوص عليها في المادة 26 من قانون رقم 49/16 وضعت لمصلحة المكتري الذي يبقى من حقه وحده التمسك بها أو تركها، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي أثارت تلقائيا أن الإنذار موضوع الدعوى تضمن أجلا لأداء الكراء ولم يتضمن أجلا آخرا للإفراغ ومدة كل واحد منهما 15 يوما، وأن دعوى المصادقة على الإنذار رفعت قبل مرور الأجلين معا، ورتبت عن ذلك

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

عدم قبول طلب الإفراغ، والحال أن المطلوبة من جهة لم يسبق لها أن تمسكت ضمن أسباب استئنافها بما ذكر ومن جهة ثانية فإن الأجل الواجب منحه للمكتري في حالة توقفه عن أداء الكراء هو خمسة عشر يوما المنصوص عليه في المادة 26 المذكورة، وبانصرامه دون أداء يكون التماطل ثابت في حقه ويتحقق تبعا لذلك السبب الذي يعتمده المكري في تقديم دعوى المصادقة عليه وإفراغه من العين المكراة، باعتبار أن دعوى المصادقة على الإنذار نظمها المشرع في الباب العاشر المتعلق بالمسطرة، وحدد في المادة 26 المذكورة أجلا واحدا لإثبات التماطل في أداء واجبات الكراء وللإفراغ، وأن هذه الدعوى لا علاقة لها وغير متوقفة على الأجل الآخر المثبت للتماطل المنصوص عليه في الفرع الثالث من الباب الثالث في المادة 8، والذي أتى به المشرع من أجل إعفاء المكري من أداء أي تعويض للمكتري مقابل الإفراغ شريطة إثبات عدم أداء ثلاثة أشهر من الكراء على الأقل، كما أن حق المكري في اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للمصادقة على الإنذار يبتدئ من تاريخ انتهاء أجل 15 يوما المحدد في الإنذار حسب الفقرة الخامسة من نفس المادة وليس من تاريخ انتهاء الأجلين كما ورد بتعليل المحكمة، وأنه بإجراء مقارنة بيت تاريخ التوصل بالإنذار وهو 2019/12/02 وتاريخ رفع دعوى المصادقة الذي تم بتاريخ 2019/12/23 تبين أن الطالبة لجأت إلى القضاء لطلب المصادقة بعد مرور أكثر من 15 يوما، فأتى قرارها تبعا لذلك غير مرتكز على أساس وخارقا للمقتضيات القانونية السالفة الذكر مما يعرضه للنقض.

لهذه الأسباب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه فيما قضى به من إفراغ.

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: محمد الكراوي **مقررا**، السعيد شوكيب، محمد وزاني طيبي، نور الدين السيدي **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد صادق وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد عبد الرحيم أيت علي.