

حكم المحكمة التجارية بالدار البيضاء

رقم 2271

الصادر بتاريخ 11 مارس 2020

في الملف رقم 2019/8219/11890

كراء تجاري - إنهاءؤه - شروطه.

يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبار من تاريخ التوصل عملا بمقتضيات المادة 26 من القانون 16-49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2020/03/11 وهي مؤلفة من السادة:



المملكة المغربية

عريب حميد رئيسا ومقررا.

زكرياء ودود عضوا. المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حميد أوصالح عضوا. المحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

وممساعدة السيدة خديجة بوالستة كاتبة الضبط. المحكمة التجارية بالدار البيضاء

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه:

الوقائع:

بناء على المقال الافتتاحي المقدم من طرف نائب المدعين لدى كتابة ضبط هذه المحكمة والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2019/11/19 والذي يعرض فيه أن المدعى عليه يكتري من مورثهم (أ.غ) المحل التجاري وقد حلوا محل مورثهم بعد وفاته بتاريخ 2001/06/0 وأن هذا الأخير توقف عن أداء الواجبات الكرائية منذ فاتح دجنبر 2018 إلى متم يوليوز 2019، ما حدا بهم إلى توجيه إنذار إليه توصل به مستخدمه المسمى (إ.أ) يوم 2019/08/07 بقي دون جدوى، لذلك يلتمسون الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتهم مبلغ 4400 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من فاتح دجنبر 2018 إلى متم يوليوز 2019 بسومة كرائية شهرية قدرها 550,00 درهم وفسخ عقد الكراء والمصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري المستخرج من المنزل الكائن بحي

السلام سلا مع النفاذ المعجل والصائر والإكراه البدني في الأقصى، وعززوا المقال بمحضري تبليغ إنذار ونصي إنذار، عقد كراء، شهادة ملكية، رسم إرثاء، وقرار محكمة النقض بتعيين هذه المحكمة للبت في الدعوى.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بجلسة 2020/01/08 من طرف نائب المدعى عليه والتي جاء فيها أن العقار يوجد بمدينة سلا وبذلك فإن المحكمة التجارية بالرباط هي المختصة للنظر في الموضوع وأن الطرف المدعي أدلى بصور وثائق خرقا لمقتضيات الفصل 440 من ق.ل.ع وأنه سبق له أن أُنذر المدعون بحيازة الواجبات الكرائية وتكليف أحد الورثة مرفوقا بالوكالة لحيازة الواجبات وأنه قام بإيداع المبالغ بصندوق المحكمة، لذلك يلتمس الحكم بعدم اختصاص هذه المحكمة للنظر في الموضوع والحكم بإحالة القضية على المحكمة التجارية الابتدائية بالرباط للاختصاص والحكم بعدم القبول شكلا وفي الموضوع برفض الطلب وتحميل المدعين الصائر، وأرفق المذكرة بوثائق إيداع المبالغ بصندوق المحكمة.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها بجلسة 2020/01/29 من طرف نائب المدعين والتي جاء فيها أن ما أثاره المدعى عليه بخصوص عدم اختصاص المحكمة في الدعوى يعد دفعا لا يركز على أساس مادام صدر قرار عن السيد رئيس محكمة النقض بتعيين هذه المحكمة للبت في الدعوى وأنهم أدلوا بأصول الوثائق، وأنه بالرجوع للوثائق المدلى بها بالملف سيتبين أن الإيداع تم خارج الأجل الممنوح للمدعى عليه الذي توصل بالإنذار بأداء واجبات الكراء في 2019/08/07 ولم يتم بإيداع المبالغ إلا بتاريخ 2019/09/13 والإجراءات المضمنة بالوثائق المدلى بها أنجزت بعد انقضاء أجل أداء واجبات الكراء وبعد توصل المدعى عليه بتاريخ 2019/09/09 بإنذار من أجل الإفرار وجل الوثائق المدلى بها من طرف الخصم تتعلق بمدة لاحقة غير مطلوبة بالمقال وأن المدعى عليه لم يقدم بأي عرض فعلي أو أداء واجبات الكراء المستحقة داخل أجل 15 يوم الممنوحة له بواسطة الإنذار الموجه إليه كما أن هذا الأخير لم يدل بأي وثيقة تفيد بأنه قام بأي عرض فعلي أو أداء واجبات الكراء المستحقة داخل أجل 15 يوما الممنوحة له وأن الإيداع الوحيد الذي قام به المدعى عليه حسب الوصل المدلى به من طرفه تم بتاريخ 2019/09/13 وأن مجرد تقديم طلب بعرض وإيداع المبالغ دون القيام بإجراءات العرض والإيداع غير جدير بالاعتبار طبقا للفصل 280 من ق.ل.ع وأن مراسلة دفاع المدعى عليه الموجهة لدفاع المدعين لا تفيد أي توصل أو تبليغ لا بالنسبة لهم أو دفاعهم، لذلك يلتمسون رد جميع دفعات المدعى عليه والحكم عليه وفق ما جاء في المقال والمذكرة التعقيبية جملة وتفصيلا.

وبناء على مذكرة جواب المدلى بها بجلسة 2020/02/25 من طرف نائب المدعى عليه والتي جاء فيها أنه توصل بالإنذار بتاريخ 2019/09/09 وأنه قام بإيداع المبالغ الكرائية بتاريخ 2019/09/13 أي بعد أربعة أيام من توصله بالإنذار وأنه قبل ذلك تقدم بطلب إيداع مبالغ بصندوق المحكمة بتاريخ 2019/09/06 أي قبل توصله بالإنذار المذكور، لذلك يلتمس رد جميع دفعات المدعين وتمتيعه بما جاء في كتاباته جملة وتفصيلا، وأرفق المذكرة بمقال رامي إلى إيداع مبالغ، وصل إيداع مبالغ بصندوق المحكمة، إنذار.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها بجلسة 2020/03/04 من طرف نائب المدعين والتي جاء فيها أن الثابت من الوثائق المدلى بها خاصة الإنذار يتبين أن المدعى عليه لم يقيم باحترام المسطرة المتعلقة بأداء واجبات الكراء داخل الأجل القانوني مما يعتبر معه في حالة تماطل، لذلك يلتمسون رد جميع دفعات المدعى عليه والحكم عليه وفق ما جاء في المقال والمذكرات التعقيبية السابقة.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2020/03/04 حضرها نائب المدعين وأدلى بمذكرة تعقيب وتحلف نائبي المدعى عليه، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 2020/03/11.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

في الشكل:

حيث إن الطلب قدم وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانونا مما يتعين قبوله شكلا.

في الموضوع:

حيث إن طلب المدعين يهدف إلى الحكم على المدعى عليه بأن يؤدي لهم مبلغ 4.400 درهم عن واجبات كراء المدة من فاتح دجنبر 2018 إلى متم يوليوز 2019 بسومة كرائية شهرية قدرها 550 درهم ومبلغ 1000 درهم تعويضا عن التماطل في الأداء والحكم عليه بأداء الوجيبة المذكورة وفسخ عقد الكراء والمصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري المستخرج من المنزل الكائن بحي السلام سلا مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل في جميع مقتضياته وتحميل المدعى عليه الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

وحيث عزز الطرف المدعي الطلب بنسخة لعقد كراء وصورة لشهادة الملكية ونسخة لإثارة وصوري إنذارين ومحضري تبليغهما وقرار للسيد الرئيس الأول لمحكمة النقض.

وحيث دفع المدعى عليه أنه توصل بالإنذار بتاريخ 2019/09/9 من المدعين فقام بإيداع المبالغ الكرائية بتاريخ 2019/09/13 أي بعد أربعة أيام من توصله بالإنذار وأنه قبل ذلك تقدم بطلب إيداع مبالغ بصندوق المحكمة بتاريخ 2019/09/6 أي قبل توصله بالإنذار واستدل بصورة لطلب الإذن بإيداع وصورة لوصل عروض عينية ملتمسا رفض الطلب وتحميل المدعي الصائر.

وحيث إنه بالاطلاع على وثائق الملف ولا سيما وصل العروض العينية رقم 20212119005113 وحساب رقم 5988 تبين أن المدعى عليه قد أودع مبلغ 4950 درهم عن واجبات الكراء المطالب بها رهن إشارة المدعين بصندوق المحكمة بتاريخ 2019/09/13 وأن هذا المبلغ يستغرق المبلغ المطالب به والمحدد في 4400 درهم مما يبقى معه طلب الأداء غير مبرر ويتعين رفضه.

وحيث نصت المادة 26 من القانون 16-49 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي على أن المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية يجب عليه أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبار من تاريخ التوصل.

وحيث إن الثابت من الوثائق المستدل بها أن هناك إنذار بالأداء تم تبليغه للمكثري المدعى عليه بتاريخ 2019/08/7 لأداء مبلغ 4.400 درهم واجبات الكراء عن المدة من 2018/12/1 إلى 2019/07/31 كما أن هناك إنذار ثاني توصل به المدعى عليه بتاريخ 2019/09/9 تضمن أجل 15 يوما من أجل الإفراغ وبذلك فإن أجل الإنذار بالأداء هو 15 يوما يبتدئ من تاريخ 2019/08/7 تاريخ التوصل في حين لم يتم الأداء إلا بتاريخ 2019/09/13 أي خارج الأجل المحدد بالإنذار بالأداء.

وحيث إن قيام المدعى عليه بالأداء عن طريق العرض والإيداع خارج الأجل المحدد في الإنذار بالأداء والمتوصل به بتاريخ 2019/08/7 يجعل التماطل ثابت في حقه وبالتالي يبقى طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ مؤسس ويتعين تبعا لذلك الحكم على المدعى عليه ومن يقوم مقامه بإفراغ المحل التجاري موضوع النزاع.

وحيث إن طلب التعويض عن التماطل له ما يبرره وتحده المحكمة تبعا لسلطتها التقديرية في مبلغ 500 درهم.

وحيث يتعين تحديد مدة الإكراه البدني في الحد الأدنى عند عدم الأداء.

وحيث إن باقي الطلبات ليس لها ما يبررها و يتعين رفضها.

وحيث يتعين تحميل المدعى عليه الصائر. **محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء**

وتطبيقا لمقتضيات الفصول 1-3-31-32-50-124 و 147 من قانون المسطرة المدنية والمادة 26 من القانون 16-49.

وتطبيقا للقانون.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا

في الشكل: بقبول الطلب.

في الموضوع: بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم على المدعى عليه ومن يقوم مقامه بإفراغ المحل التجاري المستخرج من المنزل الكائن بحي السلام سلا وبأداءه للمدعين مبلغ 500 درهم كتعويض عن التماطل وتحميله الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الحد الأدنى ورفض باقي الطلبات.

وبهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه.