

حكم المحكمة التجارية بالدار البيضاء

رقم 10114

الصادر بتاريخ 29 أكتوبر 2019

في الملف رقم 2019/8219/7740

عقد كراء باللغة الفرنسية - الدفع المتعلق بتحرير الإنذار بنفس اللغة - أثره

إن المدعى عليها التي آنست في نفسها إبرام عقد الكراء باللغة الفرنسية يبقى دفعها المتعلق بتحرير الإنذار بنفس اللغة غير معتبر، في ظل عدم وجود ما يلزم المكري قانونا بتحرير الإنذار باللغة العربية، فضلا عن أن الإنذار المذكور موجه وموقع من قبل الوكالة مبرمة عقد الكراء، وبالتالي تبقى لها الصفة في توجيه الإنذار المذكور، طالما أن عقد الكراء لم يحدد فيما إذا كانت ممثلة المدعين تقتصر وكالتها على قبض الكراء فقط أم ممارسة جميع المساطر المتعلقة بموضوع عقد الكراء.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء في جلستها العلنية يوم 2019/10/29 وهي مؤلفة من:

السيدة سارة حلمي رئيسة
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
السيد حميد أوصالح مقرر
محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء
السيد فهد مخلفي عضو
المحكمة التجارية بالدار البيضاء

وبمساعدة السيدة نزهة حكيم كاتبة للضبط.

الحكم الآتي نصه:

الوقائع:

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى المسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2019/07/09 والذي عرض فيه المدعون بواسطة نائبهم أنهم أكرؤا للمدعى عليها المحل الكائن بشارع بن تاشفين الطابق الأرضي البيضاء بسومة كرائية 800 درهم شهريا، وأن المدعى عليها تخلد بذمتها مبلغ 23.200 درهم عن المدة من 2016/12/01 لغاية 2019/04/30، وأنهم أنذروا المدعى عليها لأداء ما بذمتها بتاريخ 2019/01/23 دون جدوى ملتجئين بالحكم بأداء المدعى عليها لفائدتهم مبلغ 23.300 درهم واجبات الكراء عن المدة من 2016/12/01 لغاية 2019/04/30 مع مبلغ 8000 درهم

كتعويض عن التماطل، مع المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها وإفراغها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن بشارع بن تاشفين البيضاء وفسخ عقد الكراء مع النفاذ المعجل وتحميلها الصائر. وأدلوها بجلسة 2019/07/23 بصورة عقد كراء، إنذار مع محضر تبليغه.

وبناء على جواب المدعى عليها بجلسة 2019/10/08 عرضت فيه بواسطة نائبها أن الوكالة العقارية "ه.أ" تدعي أنها تمثل مالكي العقار دون أن تدلي بالوكالة التي تسمح لها بقبض واجبات الكراء وكذا بحق التقاضي من طرف المالكين كما تنص على ذلك المادة 892 من ق.ل.ع، كما أن المادة 894 من نفس القانون لا تجيز الدفاع أمام القضاء إلا بوكالة من الموكل، إضافة إلى أن الإنذار موضوع الدعوى معيب شكلا لخرقه مقتضيات المادة 34 من قانون رقم 16-49 لكونه مبلغ من قبل كاتب مفوض قضائي، فضلا عن كون الإنذار موقع من طرف من ليست له صفة التقاضي ومحرر باللغة الفرنسية، ملتزمة عدم قبول الدعوى شكلا ورفض الطلب موضوعا وتحميل رافعه الصائر.

وبناء على تعقيب المدعين بجلسة 2019/10/22 عرضوا فيه بواسطة نائبهم أن الشركة أبرمت عقد الكراء باعتبارها نائبة عن العارضين، وأن المدعى عليها دأبت على أداء واجبات الكراء للوكالة، كما أن المدعى عليها لم تثبت براءة ذمتها، والإنذار مبلغ من قبل مفوض قضائي، ملتزمين بالحكم وفق مقالهم. وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها تلك المُنْعَقِدَة بتاريخ 2019/10/22 أدلى خلالها نائب المدعين بمذكرة سلمت نسخة منها لنائب المدعى عليها الذي التمس مهلة، فتقرر جعل الملف في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 2019/10/29.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

التعليل:

في الشكل: حيث قدمت الدعوى وفق شروطها الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء مما يتعين معه قبولها من هذه الناحية.

في الموضوع: حيث لخص رافعوا الدعوى طلبهم في الحصول على حكم يقضي بأداء المدعى عليها لفائدتهم مبلغ 23.300 درهم واجبات الكراء عن المدة من 2016/12/01 لغاية 2019/04/30 مع مبلغ 8000 درهم كتعويض عن التماطل، مع المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها وإفراغها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن بشارع بن تاشفين البيضاء وفسخ عقد الكراء مع النفاذ المعجل وتحميلها الصائر.

وحيث إن العلاقة الكرائية بين الطرفين ثابتة بمقتضى عقد كراء المصادق على توقيعه بتاريخ 2016/02/22، والذي يستفاد منه أن المدعى عليها اكرت من المدعين عن طريق مثلتهم الوكالة العقارية "ه.أ" المحل الكائن بشارع بن تاشفين البيضاء، من أجل الاستعمال التجاري، وذلك مقابل سومة كرائية شهرية 800 درهم .

وحيث إن الثابت من العقد الأنف ذكره أن المحل موضوع النزاع عبارة عن محل تجاري وبالتالي فهو يخضع لمقتضيات الظهير الشريف رقم 99.16.1 الصادر بتاريخ 2016/7/18 بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي والذي دخل حيز التنفيذ بتاريخ 2017/2/12.

وحيث إنه بمقتضى المادة السادسة من القانون المذكور فإنه لا ينتهي العمل بعقود كراء المحلات والعقارات الخاضعة لهذا القانون إلا طبقا لمقتضيات المادة 26 بعده والتي ورد فيها أنه يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل ويحدد هذا الأجل في 15 يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء.

وحيث إن الإنذار موضوع المصادقة مؤسس على كون المكثرية قد امتنعت من أداء واجبات الكراء.

وحيث دفعت المدعى عليها بأن الوكالة العقارية "ه.أ." تدعي أنها تمثل مالكي العقار دون أن تدلي بالوكالة التي تسمح لها بقبض واجبات الكراء وكذا بحق التقاضي من طرف المالكين، كما أن المادة 894 من نفس القانون لا تجيز الدفاع أمام القضاء إلا بوكالة من الموكل، إضافة إلى أن الإنذار موضوع الدعوى معيب شكلا لكونه مبلغ من قبل كاتب مفوض قضائي، فضلا عن كون الإنذار موقع من طرف من ليست له صفة التقاضي ومحرر باللغة الفرنسية.

وحيث إن الثابت من وثائق الملف أن المدعى عليها أبرمت عقد كراء مع الوكالة العقارية التي تمثل المدعين و نيابة عنهم، وبالتالي لا يحق لها التمسك بالإدلاء بوكالة قبض الكراء من المالكين طالما أنها ارتضت إبرام عقد الكراء الذي أشار إلى أن مالكي العقار ممثلين بواسطة الوكالة العقارية المذكورة، فضلا عن أن دعوى الحال مرفوعة من قبل المالكين شخصا وليس من طرف الوكالة مبرمة عقد الكراء مما يتعين معه رد الدفع .

وحيث إنه وبخصوص الدفع بعدم أهلية الكاتب المفوض القضائي للقيام بإجراءات تبليغ الإنذار بالإفراغ، فإنه يتعين التذكير أن القانون رقم 81.03 بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين منح لهذه الفئة طبقا للمادة 18 منه الاختصاص في تبليغ الإنذارات بمجرد طلب من المعني بالأمر مباشرة ما لم ينص القانون على طريقة أخرى للتبليغ كما مكنتهم نفس المادة 15 في فقرتها الأخيرة أن ينيبوا عنهم تحت مسؤوليتهم كاتبًا محلفًا أو أكثر للقيام بعمليات التبليغ فقط وفق أحكام الباب العاشر من هذا القانون، وأنه بالرجوع إلى المادة 44 الواردة في هذا الباب فإنها تنص على أنه يجب على المفوض القاضي تحت طائلة البطلان أن يوقع أصول التبليغات المعهود إلى الكتاب المحلفين بإنجازها وأن يؤشر على البيانات التي يسجلها الكتاب المحلفون في الأصول المذكورة، وأن الثابت من خلال الاطلاع على الإنذار والمحضر

المتعلق بتبليغه أنه يحمل تأشيرة وتوقيع المفوضة القضائية المكلفة بالتبليغ مما يبقى معه الدفع المشار غير مؤسس ويتعين رده، خصوصا وأنه ليس في القانون ما ينزع عن كاتب المفوض القضائي المحلف الصفة في تبليغ الإنذارات بما في ذلك الإنذار بالإفراغ .

وحيث إن المدعى عليها التي آنست في نفسها إبرام عقد الكراء باللغة الفرنسية يبقى دفعها المتعلق بتحرير الإنذار بنفس اللغة غير معتبر، في ظل عدم وجود ما يلزم المكري قانونا بتحرير الإنذار باللغة العربية، فضلا عن أن الإنذار المذكور موجه وموقع من قبل الوكالة مبرمة عقد الكراء، وبالتالي تبقى لها الصفة في توجيه الإنذار المذكور، طالما أن عقد الكراء لم يحدد فيما إذا كانت ممثلة المدعين تقتصر وكالتها على قبض الكراء فقط أم ممارسة جميع المساطر المتعلقة بموضوع عقد الكراء، مما يتعين معه رد الدفوع المثارة بهذا الخصوص.

وحيث ثبت من مستندات الدعوى أن المكترية قد توصلت بتاريخ 2019/01/23 بواسطة مسؤول بالشركة بإنذار من ممثلة المالكين من اجل أداء الواجبات الكرائية عن المدة من 2016/12/01 لغاية 2019/01/31 فلم تبادر إلى أداء ما تخلد بذمتها داخل الأجل المحدد لها في الإنذار الشيء الذي يجعل طلب الأداء مبررا ويتعين الاستجابة عن المدة من 2016/12/01 لغاية 2019/04/30 كالتالي:



800 درهم X 8 شهر = 23.200 درهم.

وحيث إن امتناع المدعى عليها عن أداء واجبات الكراء في إبانها ألحق ضررا بالمدعين بحرمانهم من واجبات الكراء، الشيء الذي تكون معه المسؤولية العقدية ثابتة في حق المدعى عليها والتماطل قائم في حقها، والذي يشكل إخلالا باهم التزام يقع على عاتق الطرف المكترى ومن الأسباب الخطيرة والموجبة للإفراغ، مما يكون معه السبب المستند عليه في الإنذار صحيحا ويتعين بالتالي إعمالا لمقتضيات المادة 27 من القانون رقم 49.16 التصريح بالمصادقة عليه والقول بفسخ عقد الكراء وإفراغ المدعى عليها من المحل.

وحيث إن ثبوت التماطل في حق المدعى عليها يعتبر سببا للحصول على التعويض استنادا للفصل 263 من ق.ل.ع، الشيء الذي يتعين معه الاستجابة لطلب التعويض عن التماطل تحدده المحكمة بكل اعتدال في مبلغ 3000 درهم.

وحيث يتعين شمول الحكم بالنفاذ المعجل فيما يخص أداء واجبات الكراء بالنظر لثبوت الدين ولتعلق الأمر بأداءات دورية دون طلبي التعويض والإفراغ لعدم وقوف المحكمة على مبرراته.

وحيث إن الصائر يجب قانونا على عاتق من خسر الدعوى إعمالا لمقتضيات الفصل 124 من ق.م.م.

وتطبيقا للفصول 1، 32، 34، 37، 38، 39، 50، 124 من ق.م.م، والقانون رقم 49-16،
والقانون رقم 53.95 القاضي بإحداث المحاكم التجارية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.97.65
الصادر في 4 شوال 1417 (12 فبراير 1997) كما تم تعديله.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا.

في الشكل: بقبول الدعوى.

في الموضوع: بأداء شركة "ن.ب.أ"، ش م م في شخص ممثلها القانوني لفائدة السادة: (ن.غ)،
(س.غ)، (ي.غ) مبلغ ثلاثة وعشرون ألف ومائتي درهم (23.200) واجبات الكراء عن المدة من
2016/12/01 لغاية 2019/04/30 مع تعويض عن التماطل بمبلغ ثلاثة آلاف درهم (3000)، مع المصادقة
على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 2019/01/23 وفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين،
وإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنهما من المحل التجاري الكائن بشارع بن تاشفين
البيضاء، مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء وتحمل المدعى عليها الصائر ورفض الباقي.



المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

المحكمة التجارية بالدار البيضاء