

حكم صادر عن المحكمة التجارية بمراكش بتاريخ 16-03-2017 في الملف  
عدد 1649 - 8206 - 2016

القاعدة:  
استغلال المكثري للمحل التجاري لمدة لا تتجاوز السنتين التي  
اشترطها المشرع بمقتضى المادة 4 من القانون رقم 16.49 يجعل  
التزاع خارجا عن نطاق تطبيق القانون المذكور لتخلف شرط  
المدة، وتكون مقتضيات قانون الالتزامات والعقود هي الواجبة  
التطبيق طبقا لمقتضيات المادة 37 من قانون الكراء التجاري  
الجديد.

\*\*\*\*\*

وبعد المداولة

وطبقا للقانون

في الشكل:

حيث إن جميع المقالات قدمت وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فإنه يتعين معه

التصرح بقبولها.

في الموضوع:

في الطلبات المضمومة مجتمعة:

حيث إن العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين بموجب عقد الكراء المصادق على

إمضائه من قبلهما بتاريخ 2015/10/22.

وحيث إن بالرجوع لوثائق الملف وخاصة عقد الكراء المذكور أعلاه يتبين أن مدة

استغلال المدعي في الملف الأصلي للعين المكتراة في نشاطه التجاري لم تتجاوز بعد السنتين، الأمر

الذي يكون معه شرط المدة لم يتحقق بعد حتى تطبق مقتضيات القانون رقم 16-49 على العلاقة القانونية بين الطرفين وتبقى معه هذه الأخيرة خاضعة لمقتضيات الكراء المنظمة بظهير الالتزامات والعقود طبقا لما تنص عليه المادة 37 من القانون المذكور أعلاه.

وحيث إنه بالرجوع للإنذار بالأداء الذي توصل به المدعي أصليا بتاريخ 2016/03/22 فالثابت أنه يتوفر على كافة عناصره ومستجمع لأركانه باعتباره تصرفا قانونيا خاصة ما يتعلق بصفة باعته كمكثري ومن توصل به بصفته مكثري كما أنه تضمن عنوان العين المكتراة، مما يكون معه طلب إبطاله غير مرتكز على أساس قانوني سليم ويتعين معه التصريح برفضه.

وحيث إن الإنذار المذكور أعلاه يتعلق بأداء واجبات الكراء عن المدة من 2016/02/01 إلى 2016/03/31 بحسب وجيبة شهرية قدرها 20.000 درهم أي ما مجموعه 40.000 درهم، والثابت من خلال ما أثاره المدعي في مقاله موضوع الملف الحالي رقم 2016/8206/1649 وكذلك وصلي التحويل البنكي لفائدة المدعى عليه الأول بمبلغ 35.000 درهم بتاريخ 2016/02/03 والثاني بمبلغ 4000 درهم بتاريخ 2016/02/12 أنه قام بأداء جزئي لواجبات الكراء المتعلقة بشهري نونبر ودجنبر لسنة 2015، وتبعاً لذلك وطالما أنه لم يدل بما يفيد براءة ذمته من الواجبات موضوع الإنذار بالأداء المذكور أعلاه داخل الأجل المحدد له، فإن واقعة التماطل تكون معه قائمة في حقه.

وحيث إنه طبقا لمقتضيات الفصل 663 من ظهير الالتزامات والعقود فإن أهم الالتزامات الملقة على عاتق المكثري مقابل انتفاعه من العين المكتراة هي أدائه الوجيبة الكرائية، وبالرجوع لوثائق الملف فليس ثمة ما يفيد أداء المدعى عليه في الملف رقم 2016/8206/1710 للواجبات موضوع الإنذار بالأداء عن المدة من تاريخ 2016/02/01 إلى غاية تاريخ 2016/03/31 أو حتى عرض أدائها داخل الأجل الممنوح له والمضمن بالإنذار المذكور، وذلك بحسب السومة الشهرية المتفق عليها بين الطرفين والمحددة فيما قدرها 20.000،00 درهم كما هو ثابت من خلال العقد المذكور أعلاه، وكذلك واجبات الكراء عن المدة موضوع الطلب الإضافي وذلك من تاريخ 2016/04/01 إلى غاية 2017/02/28، ولما كانت مجموع المدة المطالب بها هي 13 شهرا فإن المبلغ المستحق عن الفترة المذكورة هو 260.000،00 درهم، لذلك فإن هذا الشق من الطلب يكون معه مرتكزا على أساس قانوني سليم ويتعين الاستجابة له في حدود المبلغ المذكور.

لمدى الكراء التجاري بعد سنة من التطبيق - أي أفاق في إطار التعديل الجديد؟  
وحيث إنه طبقا لمقتضيات الفصل 263 من ظهير الالتزامات والعقود فإن الدائن يكون محقا في الحصول على تعويض بسبب عدم الوفاء أو التأخر عنه، ولما ثبت للمحكمة تماطل المدعى عليها في أداء واجبات الكراء موضوع الإنذار المذكور أعلاه فإن طلب المدعى للتعويض عن ذلك يكون مرتكزا على أساس قانوني ويتعين الاستجابة له وهو ما ارتأت معه المحكمة تحديده بما لها من سلطة تقديرية أخذا بعين الاعتبار المبلغ موضوع الإنذار في مبلغ 00.2000 درهم.

وحيث إنه طبقا لمقتضيات الفصل 692 من ظهير الالتزامات والعقود فإن المكري يكون محقا في المطالبة بفسخ عقد الكراء ومن تم إفراغ المكترى إذا لم يؤد هذا الأخير واجبات الكراء التي حل أجلها، وتبعاً لذلك ولما ثبت للمحكمة تماطل المدعى عليه في أداء واجبات الكراء موضوع الإنذار الذي توصل به بتاريخ 2016/03/22 كما هو مفصل أعلاه، فإن مطالبة المدعى بفسخ العقد الرابط بين الطرفين وإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى تكون معه مرتكزة على أساس قانوني سليم ويتعين معه الاستجابة لها.

وحيث إنه بثبوت حالة المطل تجاه المدعى في الملف الأصلي كما هو مفصل أعلاه والتي تعتبر مبررا مشروعا لفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المكترى من العين المكتراة دون استحقاقه أي تعويض، فإنه يكون معه طلبه الرامي إلى تعويضه عن فقدان أصله التجاري جراء الحكم بإفراغه غير مؤسس قانونا مما يتعين معه الحكم برفضه.

وحيث إن تنفيذ الحكم بالإفراغ لا يتطلب من المحكوم عليه القيام بعمل، علاوة على أنه يمكن للمحكوم له الاستعانة في تنفيذه بطرق قانونية أخرى لذلك لا ترى المحكمة مبررا لشموله بالغرامة التهديدية مما يتعين معه رفض هذا الشق من الطلب.

وحيث إن طلب شمول الحكم بالتنفيذ المعجل له ما يبرره بخصوص واجبات الكراء لثبوتها وحلول أجلها وارتكازها على عقد الكراء مما يتعين معه الاستجابة له.

وحيث إن الإكراه البدني وسيلة قانونية لإجبار المحكوم عليه بأداء مبلغ مالي على التنفيذ، فإن طلبه يكون مبررا ويتعين معه الاستجابة له وهو ما ارتأت معه المحكمة تحديده في الأدنى طبقا لمقتضيات المادة 638 من قانون المسطرة الجنائية.

وتطبيقا للفصول 1-32-50-124-147 من ق م م و 263 و 663 من ظ ل ع والمادتين 37 و 38 من القانون رقم 16-49 والمادة 638 ق م ج والمادة 5 من القانون المحدث للمحاكم التجارية

لهذه الأسباب:

حكمت المحكمة في جلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا:

في الشكل:

بقبول جميع الطلبات.

في الموضوع:

في الطلبين المقدمين من السيد (ع.ق): برفضهما وإبقاء صائرها على عاتقه.

في الطلب المقدم من السيد (ع.م) بصفته وكيلًا عن السيد (ع.ح): بأداء المدعي عليه لفائدة المدعي مبلغ 00,260.000 درهم (مائتين وستون ألف درهم) واجبات الكراء عن المدة من 2016/02/01 إلى غاية 2017/02/28، ومبلغ 00,2000 درهم (ألفي درهم) تعويضا عن التماطل، وبفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وبإفراغ المدعي عليه من المحل الكائن بعين حميدة 2 عمارة 7 المتجر 1 علال الفاسي مراكش هوو من يقوم مقامه أو بإذنه مع تحميله الصائر بحسب النسبة وتحديد الإكراه البدني في حقه في الأدنى وبرفض باقي الطلب.

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

الرئيس

المقرر

كاتب الضبط

قانون الكراء التجاري بعد سنه من...  
حكم صادر عن المحكمة التجارية بوجدة بتاريخ 04-04-2017 في الملف  
عدد 61-8206-2017

القاعدة:

من الحالات المقررة قانونا لإعفاء المكتري من التعويض عن الإفراغ عدم أداء المكتري للوجيبة الكرائية لمدة تتجاوز ثلاثة أشهر (المادة 8 من القانون رقم 16.49).

\*\*\*\*\*

وبعد المداولة طبقا للقانون

التعليل

في الشكل: حيث استوفت الدعوى شروط قبولها شكلا، لذا وجب التصريح بذلك.

في الموضوع:

في طلب الأداء: حيث إن المدعى عليها تكتري من المدعي المحل المشار إلى عنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها 7000,00 درهم، حسب الثابت من العقد المبرم بين الطرفين.

وحيث إن واجبات الكراء المستحقة عن المدة من 01-10-2014 إلى 31-01-2017 هي 196000 درهم، أدت منه المدعى عليها 75950 حسب ما يستفاد من الإنذار بالأداء المرسل إليها، فيكون الباقي الواجب أدائه هو 120050 درهم وليس 120500 درهم، كما يطالب المدعي، مما يوجب إلزام المدعى عليها بأداء الباقي في غياب أي جواب منها يحمل دليلا على إبراء ذمتها منه.

وحيث إنه لئن كان الاتفاق بين الطرفين قد حمل المدعى عليها أداء ضريبة النظافة، فإن المدعي لم يدل بما يفيد أداءها محل المدعى عليها حتى يتأتى له الرجوع عليها بما أدائه، مما يكون معه الطلب بهذا الصدد في غير محله.

وحيث إن التماطل في الأداء ثابت في حق المدعى عليها بحكم رفضها التوصل بواسطة من له الصفة في تسلم الإنذار حسب ما يستفاد من المحضر المؤرخ في 2016/05/23، لذا ارتأت المحكمة تحديد التعويض بهذا الشأن في مبلغ 10000 درهم.

• في طلب الإفراغ:

حيث إن القانون الواجب التطبيق في النازلة هو القانون رقم 16.49 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، ذلك لأن المادة 38 منه تنص على أنه: "يدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد انصرام أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، وتطبق أحكامه على عقود الكراء الجارية وعلى القضايا غير الجاهزة للبت فيها، دون تجديد للتصرفات والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ".

وحيث إن المادة 26 من القانون المذكور توجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية، أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، مانحا إياه أجلا للإفراغ، يحدد في خمسة عشر يوما إذا كان السبب هو عدم أداء واجبات الكراء.

وحيث إن المدعي في نازلة الحال وجه للمدعى عليها إنذارا يدعوها فيه إلى أداء مبلغ 57.500,00 درهم يمثل واجبات الكراء المستحقة عن المدة ما بين 2014-10-01 و2014-04-30، وذلك داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل، وهو الإنذار الذي رفضت المستخدمة لدى المدعى عليها المسماة نصيرة التوصل به بتاريخ 2016/05/23.

وحيث إن المادة 8 من القانون المشار إليه أعلاه تحرم المكثري من أي تعويض مقابل الإفراغ إذا لم يؤد الوجيبة الكرائية داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ توصله بالإنذار، وكان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء، وهذا ما ينطبق على المدعى عليها في نازلة الحال، مما يكون معه طلب إفراغها مؤسسا وجديرا بالاستجابة له.

وحيث إن طلب النفاذ المعجل له ما يبرره بخصوص جزء الحكم المتعلق بأداء واجبات الكراء، وذلك بخلاف الجزء المتعلق بالإفراغ.

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

قانون الكراء التجاري بعد سنة من التطبيق- أي أفاق في إطار التعديل الجديد؟

لهذه الأسباب:  
وتطبقا للفصول 1، 3، 32، 37، 38، 39، 50 و147 من ق م م، والمادتين 8 و26 من القانون رقم 16-49.  
حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا وغيابيا:

في الشكل:

بقبول الدعوى.

في الموضوع:

بأداء المدعى عليها شركة (م.ش.ز) في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعي (ب.ح) مبلغ 120.050,00 درهم، واجبات الكراء عن المدة من 2014/10/01 إلى 2017/01/31، حسب سومة شهرية قدرها 7000,00 درهم، ومبلغ 10.000,00 درهم كتعويض عن التماطل في الأداء، وبإفراغها من المحل الكائن بزققة آسفي والدار البيضاء رقم 48 وجدة، وذلك من شخصها وأمتعتها ومن يقوم مقامها، مع النفاذ المعجل بخصوص أداء واجبات الكراء، وبتحميلها الصائر ورفض باقي الطلب.

بهذا صدر الحكم وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

كاتبة الضبط

الرئيس والمقرر

حكم صادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26-10-2017  
الملف عدد 3227-8206-17

القاعدة:

تغلف المكثري عن أداء واجبات الكراء لمدة أكثر من ثلاثة أشهر. يجعل  
المكثري في وضع المتماطل عن أداء واجبات الكراء، يترتب عنه إفراغ المكثري  
من المحل المكثري له بدون تعويض طبقا للمادة 8 من القانون 16.49.

\*\*\*\*\*

وبعد المداولة طبقا للقانون

التعليل

في الشكل:

حيث إن الدعوى قدمت مستوفية لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين منه  
الحكم بقبولها من هاته الناحية.

في الموضوع:

حيث إن الطلب يهدف إلى الحكم على المدعى عليها بالأداء لفائدة المدعي مبلغ 103.500,00  
درهم عن الواجبات الكرائية الغير المؤداة مع تعويض قدره 10.000,00 درهم والحكم  
بالمصادقة على الإنذار بإفراغها ومن يقوم مقامها من الكشك الكائن بشارع عبد الرحيم بوعبيد  
مدار لوكليك حي الوازيس الدار البيضاء وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وشمول الحكم  
بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر.

وحيث إن الثابت من خلال وثائق أن المدعى عليها توصلت بتاريخ 2017/03/03 بإنذار من  
المدعي بني على عدم أداء واجبات الكراء عن المدة من 2011/05/24 إلى متم فبراير 2017 وجب  
فيها مبلغ 103.500,00 درهم وتم منحها أجل 15 يوما للأداء.



قانون الكراء التجاري بعد سنة من التطبيق- أي أفاق في إطار التعديل الجديد؟  
وحيث دفعت المدعى عليها بأنها اتفقت مع المدعي على أن تؤدي المستحقات المتخذة بذمة  
المدعي لفائدة الجماعة وبعد ذلك تؤدي الواجبات الكرائية بالسومة المتفق عليها بالعقد.

وحيث إن المحكمة أمرت بإجراء بحث وتم الاستماع إلى الشاهد العربي العلمي الوهابي رقم  
بطاقته الوطنية LA18115 وبعد نفيه لموانع الشهادة وأدائه لليمين القانونية صرح أن المدعي  
والمدعى عليها اتفقا على الكراء مقابل سومة كرائية شهرية قدرها 1500 درهم، وأن المدعي أخبر  
المدعى عليها بأنه مدين للجماعة وأقترح عليها أن تؤدي عنه المبالغ المستحقة وعند أداءها كاملة  
تؤدي السومة الكرائية المتفق عليها.

وحيث إن شهادة الشهود تعتبر وسيلة من وسائل الإثبات المقررة قانونا في الفصل 404 من  
ق ل ع

وحيث إن الثابت من خلال شهادة الشاهد أعلاه أن المدعي اتفق مع المدعى عليها على أن  
تؤدي هاته الأخيرة للجماعة المبالغ المالية المترتبة بذمته وبعد ذلك تؤدي السومة الشهرية  
المحددة في 1500 درهم.

وحيث إن الثابت من خلال الوصولات المدلى بها في الملف أن المدعى عليها أدت لفائدة  
الجماعة المبالغ التالية: مبلغ 3400 درهم بموجب الوصل عدد 021812 ومبلغ 3400 بموجب  
الوصل عدد 067356 ومبلغ 3400 درهم بموجب الوصل عدد 021607 ومبلغ 3400 درهم  
بموجب الوصل عدد 089438 ومبلغ 10.200,00 درهم بموجب الوصل عدد 050237 ومبلغ  
6800 درهم بموجب الوصل عدد 089075 ومبلغ 3400 درهم بموجب الوصل عدد 024529  
ومبلغ 3400 درهم بموجب الوصل عدد 051803 ومبلغ 3400 درهم بموجب الوصل عدد  
051618 ومبلغ 3400 درهم بموجب الوصل عدد 49289 أي ما مجموعه 44.200,00 درهم.

وحيث إن الثابت من خلال محضر عدم قبول العرض العيني المنجز من طرف المفوض  
القضائي عبد الفتاح لكرد أن المدعى عليها عرضت بتاريخ 2017/03/24 مبلغ 59.300,00 درهم  
كواجبات الكراء عن المدة من 2011/05/24 إلى متم فبراير 2017 على المدعي وتم رفضه.

وحيث إن المدعى عليها أودعت لفائدة المدعي مبلغ 59.300,00 درهم المشار إليه أعلاه  
بصندوق المحكمة بتاريخ 2017/03/29 بموجب الوصل عدد 1508.

وحيث إنه استنادا للعلل أعلاه تكون المدعى عليها قد أدت ما مجموعه 103.500,00 درهم، وبالتالي تكون المدعى عليها قد أدت جميع الواجبات الكرائية المطالب بها وهو ما يجعل طلب الأداء غير مبرر مما يتعين معه الحكم برفضه.

وحيث تمسك المدعي بأن العرض والإيداع كان خارج الأجل الممنوح للمدعى عليها في الإنذار، وحيث إن المدعى عليها توصلت بالإنذار بالأداء والإفراغ بتاريخ 2017/03/03 وتم منحها أجل 15 يوما للأداء.

وحيث إن العرض العيني للواجبات الكرائية كان بتاريخ 2017/03/24، أي بعد مرور أجل 15 يوما الممنوح للمدعى عليها في الإنذار، وبالتالي فإن التماطل في أداء الواجبات الكرائية ثابت في حقها طبقا للفصل 255 من ق ل ع والمادة 8 من القانون 16/49.

وحيث إن عدم أداء المكثري لواجبات الكراء داخل أجل 15 من تاريخ توصله بالإنذار وكان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء، يترتب عليه إفراغ المكثري من المحل المكثري له بدون تعويض طبقا للمادة 8 من القانون 49.16، وبالتالي يكون طلب المصادقة على الإنذار وإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من المحل الكائن بشارع عبد الرحيم بوعبيد مدار لوكليرك حي الوازيس الدار البيضاء مبررا ويتعين الاستجابة له.

وحيث إن طلب الإكراه البدني غير مبرر مما يتعين معه الحكم برفضه.

وحيث إن طلب النفاذ المعجل غير مبرر لعدم توفر شروط الفصل 147 من ق م م، مما يتعين معه الحكم برفضه.

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها طبقا للفصل 124 من ق م م وتطبيقا للفصول 1، 38، 50، 124 من ق م م والقانون رقم 49/16 ولفصول قانون إحداث المحاكم التجارية.

لهذه الأسباب:

حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا وحضوريا:

في الشكل:

ممن فراء التجاري بعد سنة من التطبيق- أي افاق في إطار التعديل الجديد؟  
بمبول الدعوى.

في الموضوع:

الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمبلغ للمدعى عليها بتاريخ 2017/03/03  
وإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من المحل الكائن بشارع عبد الرحيم بوعبيد مدار لوكليرك  
في الوازيں الدار البيضاء وبتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

كاتب الضبط

المقرر

الرئيس

حكم صادر عن المحكمة التجارية بوجدة بتاريخ 04-04-2017 في الملف  
عدد 834 - 8206 - 2016

القاعدة:

عدم أداء المكتري للوجبة الكرائية من الحالات المعفية للمكري من التعويض استنادا إلى مقتضيات المادة 8 من القانون رقم 16.49.

\*\*\*\*\*

وبعد المداولة طبقا للقانون

التعليل

في الشكل: حيث استوفت الدعوى شروط قبولها شكلا، لذا وجب التصريح بذلك.  
في الموضوع: حيث يستفاد من وثائق الملف أن المدعى عليها تكتري من المدعي المرآب الكائن بزنفقة السلطان مولاي امحمد رقم 102 الحي الحسني بركان، بسومة شهرية قدرها 6300 درهم، وأنها لم تؤد واجبات الكراء عن المدة ما بين 2015/03/01 و2015/10/31، فتخلد بذمتها ما مجموعه 50400 درهم، أشعرها المدعي بضرورة أدائه داخل أجل 15 يوما، وهو الإشعار الذي توصلت به بتاريخ 2015/12/28، أعقبه المدعي بإصدار الإفراغ توصلت به بتاريخ 2016/02/22، مؤطر بأحكام ظهير 24 ماي 1955 ومعلل بعدم أداء المدعى عليها لواجبات الكراء المطلوبة في الإنذار الأول.

وحيث إنه حسب ما ورد في مقال الادعاء، فإن المدعى عليها لم تبادر إلى إبراء ذمتها من مبالغ الكراء المطلوبة، ولم تسلك مسطرة الصلح المنصوص عليها في الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955، مما يجعلها في حكم المحتل بدون سند ولا قانون، ويوجب بالتالي إفراغها من المحل الذي تشغله.

وحيث إن القانون الواجب التطبيق على نازلة الحال هو القانون رقم 16.49 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي والذي يقضي في مادته الثامنة بأنه: "لا يلزم المكري بأداء أي تعويض للمكترى مقابل الإفراغ في الحالات الآتية:

قانون الكراء التجاري بعد سنة من التطبيق- أي آفاق في إطار التعديل الجديد؟  
إذا لم يؤد المكتري الوجيبة الكرائية داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ توصله  
بالإنتذار، وكان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء".  
وحيث إنه في غياب أي جواب من المدعى عليها يحمل دليلا على إبراء ذمتها من مبالغ الكراء  
المشار إليها أعلاه، فإنه يتعين الاستجابة لطلب إفراغها من المحل المدعى فيه.  
وحيث إن النفاذ المعجل ليس له ما يبرره في نازلة الحال، وهذا ما ينطبق أيضا على الإكراه  
البدني، مما يوجب رد الطلبين المقدمين بشأنهما.  
لهذه الأسباب:

وتطبيقا للفصول: 1، 3، 32، 37، 38، 39، 50، 124 من ق م م والمادة 8 من القانون رقم  
1649.

حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا وغيابيا بقيم:

في الشكل: بقبول الدعوى.

في الموضوع: بإفراغ المدعى عليها من المحل الكائن بزققة السلطان مولاي امحمد رقم 102 حي  
الحسني بركان، وذلك من شخصها وأمتعتها وكل من يقوم مقامها وتحميلها الصائر ورفض باقي  
الطلبات.

بهذا صدر الحكم وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

كاتبة الضبط

الرئيس والمقرر

حكم صادر عن المحكمة التجارية بمراكش بتاريخ 23-03-2017 في الملف  
عدد 2592 - 8207 - 2016

**القاعدة:**

يخرج اختصاص الزيادة في الوجيبة الكرائية المتعلقة بالمحلات  
الغاضبة للقانون رقم 16.49 من دائرة اختصاص المحاكم التجارية لعدم  
وروده ضمن القضايا التي تختص بها هذه الأخيرة والواردة في المادة  
الخامسة من القانون رقم 53.95 المتعلق بإحداث المحاكم التجارية.

ينعقد الاختصاص في مراجعة السومة الكرائية للمحكمة الابتدائية  
طبقا لمقتضيات المادة الخامسة من القانون رقم 16.49 التي تحيل على  
مقتضيات المادة 8 من القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء  
المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو  
الحرفي.

\*\*\*\*\*

وبعد المداولة

وطبقا للقانون

حيث إن الثابت من خلال وثائق الملف أن طلب المدعين يهدف إلى الزيادة في الوجيبة  
الكرائية المتفق عليها بين الطرفين، لكن ولما كانت مقتضيات المادة 5 من القانون رقم 53.95  
المحدث للمحاكم التجارية تحصر اختصاص هذه الأخيرة نوعيا بالبت في قضايا محددة والتي لا  
تندرج ضمن زمرتها قضايا الزيادة في الوجيبة الكرائية ولو تعلق الأمر بمحل معد لممارسة نشاط  
تجاري أو حرفي، فضلا على أن القانون رقم 03.07 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات  
المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي ينص صراحة في مادته  
الثامنة على اختصاص المحكمة الابتدائية بالنظر في المنازعات المتعلقة بمراجعة واستيفاء  
الزيادة في أثمان الكراء، وهو ما أكدته المادة 5 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات

قانون الكراء التجاري بعد سنة من التطبيق- أي آفاق في إطار التعديل الجديد؟

والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، وتبعاً لذلك فإن المحكمة التجارية تكون معه غير مختصة نوعياً للبت في الطلب مما يتعين معه التصريح بعدم اختصاص المحكمة التجارية بمراكش نوعياً للبت في النزاع وإحالة الملف على المحكمة الابتدائية بقلعة السراغنة باعتبارها صاحبة الاختصاص محلياً ونوعياً.

وتطبيقاً لمقتضيات المادة 5 من القانون المحدث للمحاكم التجارية والمادة 8 من القانون رقم 07.03 والمادة 5 من القانون رقم 49.16.

لهذه الأسباب:

تصرح المحكمة في جلستها العلنية ابتدائياً وحضورياً:  
بعدم اختصاصها نوعياً للبت في النزاع وإحالة الملف على المحكمة الابتدائية بقلعة السراغنة بدون صائر.

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

كاتب الضبط

المقرر

الرئيس

القاعدة:

يلزم لإثبات التغييرات بالمحل والمبررة للإفراغ ضرورة تضمين عقد الكراء أو الحاقه ببيان وصفي لحالة المحل أثناء إبرام العقد.

تأسيس المكري الإنذار بالإفراغ على تغيير المكثري لمعالم المحل المكثري بفتح باب يؤدي إلى المرآب دون سبق تضمين عقد الكراء ما يفيد وصف المحل المكثري ومنعه له أجل 3 أشهر لأجل إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه طبقا للمادة 8 من القانون رقم 16.49 يبرر رفض طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ لتعذر التحقق مما إذا كان المكثري هو من قام بفتح ذلك الباب.

\*\*\*\*\*

وبعد المداولة طبقا للقانون

التعليق

في الشكل:

حيث قدمت الدعوى وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبولها.

في الموضوع:

حيث يرمي طلب المدعي إلى المصادقة على الإنذار والحكم بفسخ عقد الكراء الرابط بينهما والحكم تبعا لذلك بإفراغه من المحل الكائن بعنوانه أعلاه والمستغل في خياطة الأفرشة من شخصه وأمتعته وكل مقيم باسمه، مع أدائه له تعويض عن الضرر قدره 5000 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والإجبار في الأقصى وتحميله الصائر.



وحيث أسس المدعي إنذاره الرامي إلى إفراغ المدعى عليه من المحل المكتري على سبب تدمير معالم المحل بفتح باب بالمحل تسهل ولوجه إلى المرآب الذي يملكه مانعا إياه أجل 3 أشهر من أجل إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وفق مقتضيات المادة 8 من القانون رقم 16-49.

وحيث أدلى المدعي إثباتا للسبب المضمن بالإنداز بمحضري معاينة مؤرخين في 21/10/2016 و 09/06/2017 يشير فهما المفوض القضائي محررهما إلى معاينته وجود باب بالدكان المكتري تمكن من ولوج المدعى عليه إلى المرآب، وهما لا يدلان بالقاطع على كون المدعى عليه هو من قام بهذا التغيير خصوصا وأن عقد الكراء الرابط بينهما والمتعلق بالعين المكترة لا يتضمن وصف للأماكن المكترة حتى يمكن التحقق من كون المدعى عليه (المكتري) هو من قام بهذا التغيير. الأمر الذي يبقى معه السبب المؤسس عليه الإنذار بالإفراغ والمبلغ للمدعى عليه بتاريخ 08/03/2017 غير مبرر وليس صحيحا ويتبعن رفض طلب المدعي الرامي إلى المصادقة عليه.

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

وتطبيقا للفصول 1 و 2 و 3 و 31 و 32 و 37 إلى 40 و 45 و 50 و 124 من ق م م، ومقتضيات القانون رقم 16 - 49، والقانون رقم 53/95.

لهذه الأسباب:

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا:  
بقبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا مع إبقاء الصائر على راقعها.  
وبهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

كاتب الضبط

المقرر

الرئيس

قانون الكراء التجاري بعد سنة من التطبيق- أي آفاق في إطار التعديل الجديد؟  
حكم صادر عن المحكمة التجارية بمراكش بتاريخ 20-04-2017 في الملف  
عدد 258 - 8207 - 2017

القاعدة:

يشترط لتحقيق المطلب أن يتخذ بذمة المكترى على الأقل ثلاثة أشهر من واجبات الكراء طبقا للمادة 8 من القانون رقم 16.49.

يتعرض للرفض الطلب الرامي إلى المصادقة على الإنذار لعدم أداء المكترى الوجيبة الكرائية لأقل من المحددة قانونا وفقا لمقتضيات المادة 27 من نفس القانون.

\*\*\*\*\*

وبعد المداولة

وطبقا للقانون

في الشكل:

حيث إن المقال قدم وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه قبوله.

في الموضوع:

حيث إنه بالرجوع لوثائق الملف يتبين أن المدعى عليه توصل بتاريخ 2016/06/09 بإنذار من المدعين من أجل أداء واجبات الكراء عن شهر ماي 2016 فقط، ولما كان الثابت من خلال محضر العرض العيني المنجز بتاريخ 2016/06/16 من قبل المفوض القضائي السيد عبد الفتاح عبد ربي المحلف لدى المحكمة الابتدائية بقلعة السراغنة أن المدعي عرض المبلغ المطالب به على المدعين بتاريخ 2016/06/15 وبعد تعذر تسلمه أودعه لفائدتهم بصندوق المحكمة، ولما كان العرض والإيداع قد تم داخل الأجل المحدد بالإنذار المذكور فضلا على أن مقتضيات المادة 8 من القانون رقم 49.16 تشرط لتحقيق المطلب أن يكون بذمة المكترى على الأقل ثلاثة أشهر

من واجبات الكراء، وتبعا لذلك فإن طلب الإفراغ يكون معه غير مؤسس على سبب صحيح ويتمين معه رفضه تطبيقا لمقتضيات المادة 27 من القانون المذكور آنفا.

وحيث إن المدعين طالبوا بأداء واجبات الكراء عن الفترة من 2016/05/01 إلى غاية 2016/12/31، لكن وبالرجوع للمحضر المنجز من قبل المفوض القضائي المذكور أعلاه بتاريخ 2017/03/01، فالنابت أن المدعى عليه قام بعرض واجبات الكراء عن الفترة من 2016/06/01 إلى غاية 2017/01/31 على المدعين وبعد تعذر تسلمها قام بإيداعها لفائدتهم بصندوق المحكمة، وتبعا لذلك فإن طلب أداء واجبات الكراء يكون معه غير مبرر قانونا ويتمين معه الحكم برفضه.

وتطبيقا للفصول 1 و 2 و 3 و 32 و 50 و 124 ق م م والمواد 8 و 26 و 38 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي والمادة 5 من القانون المحدث للمحاكم التجارية.

لهذه الأسباب:

حكمت المحكمة في جلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا.

في الشكل:

بقبول الطلب.

في الموضوع:

برفضه وإبقاء صائره على رافعيه.

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

الرئيس

المقرر

كاتب الضبط