

قرار محكمة النقض

رقم 3/69

الصادر بتاريخ 2020/01/28

في الملف المدني رقم 2019/3/1/274

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 2018/10/26 من طرف الطالبين المذكورين حوله بواسطة نائبهما الأستاذ (أ.ز) والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بفاس رقم 686 الصادر بتاريخ 2018/05/30 في الملف عدد 2018/1302/440.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 2019/05/16 من طرف المطلوب ضدهم النقض بواسطة نائبهم الأستاذ (ر.د) والرامية إلى رفض الطلب.

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 2020/01/07.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/01/28.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة أمينة رزوق والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد سعيد زياد.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه، الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس تحت عدد 686 بتاريخ 2018/5/30 في الملف عدد 2018/1302/440 أن المدعين (ع.ف.س) و(ن.د.س) أدليا بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بصفرو وأعقباه بمقال إصلاحي عرضا فيه أنهما اشتريا من المدخلة في الدعوى بموجب عقد شراء مضمن بعدد 302 صحيفة 264 جميع الغرفة الكائنة ب (...) صفرو المحمولة على بيت ورثة (ص) صدرها لدار ورثة (ل) واحد غار بيها لدار (ع.ل.ب) وبموجب عقد شراء مضمن بعدد 303 صحيفة 264 جميع الغرفة الكائنة ب (...) صفرو المحمولة على بيت (إ.ع) صدرها لسور المخزن واحد غار بيها لملك (ع.ك.س) والآخر للطريق مساحتها حوالي 12 متر مربع وأنه وبعد تحرير عقدي الشراء انتقلا إلى الغرفتين قصد الدخول إليهما لكنهما فوجئا بالمدعى عليهما قد أزالوا الباب الرئيسي للمدخل واستولوا على الغرفتين ومنعهما من تسلمهما بصفة فعلية وإدخال

حوائجهم طالين الحكم باستحقاقهما للغرفتين المذكورتين وإفراغ المدعى عليهم وطردهم منها وكل مقيم باسمهم تحت غرامة تهديدية، واحتياطيا الحكم على المدخلة في الدعوى بضمان استحقاقهما للغرفتين معا وضمان حيازتهما بدون عائق وإلا فالحكم عليهما بأداء تعويض مدني مؤقت مع إرجاع الثمن وانتداب خبير لتحديد ثمن الغرفتين حسب السعر الحالي وتحديد التعويض عن الحرمان من استغلالهما، وأدليا بعقدي الشراء الأول عدد 302 والثاني عدد 303 وأجاب المدعى عليهم أن المطالبة باستحقاق شيء مفاده أن المدعى عليه استولى عليه بدون وجه حق ولا سند وعلى وجه الغصب والتعدي وهو ما لا ينطبق على نازلة الحال لكونهم يقيمون بالمدعى فيه على وجه الكراء من المدخلة في الدعوى (ف.ب) حسب ما هو ثابت بشهادة مجموعة من الشهود الواردة أسماؤهم بهذه المذكرة حيث التمسوا استدعاء هؤلاء لإجراء بحث لإثبات العلاقة الكرائية وبعد إجراء بحث والتعقيب وتبادل الردود وتامم الإجراءات أصدرت المحكمة حكمها القاضي بعدم قبول الطلب في الشق المتعلق بالاستحقاق، وفي الشق الباقي الحكم بطرد المدعى عليهم من الغرفة الكبيرة الموصوفة صدر المقال من شخصهم وأمتعهم وكل مقيم باسمهم تحت غرامة تهديدية ورفض باقي الطلبات الموجهة ضدها، استأنفه المدعى عليهم مثيرين على أن الأمر يتعلق بمحل تجاري وليس سكني وأن العلاقة الكرائية قائمة بتصريحات الشهود والوثائق وأن المدخلة في الدعوى وإن أنكرت كراءها للمحل موضوع النزاع فإنها أصبحت مهددة بضمان الاستحقاق وفسخ العقد والتعويض وأنه من العبث إدلاء المستأنف عليهما بلائحة الشهود قصد إثبات كراء الغرفة الصغرى لأن المدخلة في الدعوى تقر بها منذ البداية وهي ليست محل مناقشة وأن كراء الغرفة الكبيرة هي الأخرى فواقعة كرائها ثابتة هي كذلك بشهادة الشهود مادام القانون الجديد المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي لم يكن بعد قد شرع في تطبيقه ومهما يكن من أمر فالفصل الثالث منه لا يرتب أي جزاء على عدم توفر عقد كتابي عند إبرام العلاقة الكرائية والمدخلة في الدعوى وأن أقرت بالعلاقة الكرائية بالنسبة للغرفة الصغرى دون الكبرى فهذا شيء لا يستقيم ومعطيات النازلة مادام الشهود المستمع إليهم أكدوا عكس ذلك لذا فاعتماد شهادة هؤلاء الشهود لإثبات كراء الغرفة الكبيرة جاء متماشيا مع القانون وقبل دخول قانون 16-49 حيز التنفيذ المتعلق بالمحلات التجارية وبالتالي لا يبقى مجال لتطبيق قانون 12-67 المتعلق بالكراء السكني، وبعد جواب المستأنف عليهما وتامم الإجراءات قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من طرد المستأنفين من الغرفة الكبيرة والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بها وتأنيده في باقي مقتضياته وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطالبان على القرار عدم ارتكازه على أساس قانوني وانعدام التعليل، ذلك أن المحكمة عللت قرارها بأن قانون 12/67 وأن اوجب الكتابة في عقود الكراء فإنه لم يرتب أي جزاء في

حالة عدم التقيد بذلك وهو تعليل لا يستقيم مع مقتضيات الفصل 3 من القانون المذكور والذي جاء بصيغة الوجوب حيث نص على أن عقد الكراء يبرم وجوبا بمحرر كتابي ثابت التاريخ وأن صيغة الوجوب هذه تشكل في حد ذاتها جزءا البطلان وتجعل إثبات العلاقة الكرائية متوقفة على تحريرها وصياغتها في محرر كتابي ثابت التاريخ ومتضمن لجميع الشروط والبيانات الواردة به وهكذا فإنه لا يمكن للمطلوبين إثبات العلاقة الكرائية بخصوص الغرفة الكبيرة بينهم وبين البائعة للطالبين أي المدخلة في الدعوى بشهادة الشهود سيما وأن هذه الأخيرة صرحت عند الاستماع إليها بأنها أكرت للمطلوبين الغرفة الصغيرة فقط لذلك يتعين استبعاد شهادة الشهود خاصة وأن أي واحد منهم لم يحضر مجلس العقد بين البائعة المدخلة في الدعوى والمطلوبين.

حيث صح ما عابه الطاعنان ذلك ان مقتضيات الفصل 3 من القانون رقم 12/67 تنص على أنه يبرم عقد الكراء وجوبا بمحرر كتابي ثابت التاريخ والبين من وقائع وأدلة الدعوى المقدمة أمام قضاة الموضوع أن المطلوبين اشتروا المدعى فيه من البائعة لهما المنسوب إليها إكراؤه للطالبين قبل البيع المذكور وهي العلاقة التي نفتها البائعة بخصوص المدعى فيه وقصرتها على الغرفة الصغيرة غير المعنية في النزاع وإذا كان عقد كراء محل سكني وفقا للفصل 3 من القانون رقم 12/67 المشار إليه أعلاه يوجب كتابة العقد في محرر ثابت التاريخ وتعتبر الكتابة بذلك ركنا فيه فلا يقوم عقدا مستجمعا لأركانه إلا إذا حرر في محرر ثابت التاريخ وإلا عد باطلا وكأن لم يكن والمطلوبون لم يستدلوا على دفعهم المثار في جوابهم عن الدعوى بأنهم يكترون المدعى فيه بعقد مكتوب وثابت التاريخ فإن استناد المحكمة في تعليل قرارها على أن المطلوبين يكترون المدعى فيه من البائعة للطالبين قبل بيعها لهم والحال أن ادعاء الكراء بقي دفعا مجردا عن الإثبات القانوني ولا يكفي في إثباته شهادة الشهود تكون قد خرقت في ذلك قواعد الإثبات لكون عقد الكراء السكني لا تصح أركانه إلا بتحرير عقد كتابي وعرضت قرارها للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيأة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوبين المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا في سجلات المحكمة التي أصدرته إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد بن يعيش رئيسا والمستشارين السادة: أمينة رزوق مقررة - أمينة زياد - يوسف لمكري - الحسين أبو الوفاء أعضاء بحضور المحامي العام السيد سعيد زياد وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة ايت عبي حدو.