

## قرار محكمة النقض

رقم 6/68

الصادر بتاريخ 24 يناير 2023

في الملف المرني رقم 2019/6/1/10173

واجبات الكراء - مطل - أثره.

البيّن أن الطاعنة لم تنازع في توصلها بالإنداز بالأداء وفي عدم وفائها بالوجيبة الكرائية، والمحكمة مصدرية القرار المطعون فيه لما اعتبرت نفسها مختصة واستندت إلى العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وللإنداز بالأداء وتحققت من المطل الموجب للإفراغ، وقضت على النحو الوارد بمنطوق قرارها، تكون قد أعملت مقتضيات الفصلين 254 و255 ق.ل.ع ومعهما المادة 56 من القانون رقم 67.12، وجاء قرارها معللاً تعليلاً كافياً، ومرتكزاً على أساس قانوني سليم، وما بالسبب غير جدير بالاعتبار.

باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 8 نونبر 2019 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ (ر.د)، والرامي إلى نقض القرار عدد 1082 الصادر بتاريخ 2019/6/24 في الملف عدد 2019/1303/203 عن المحكمة الاستئناف بالقنيطرة بضائية محكمة النقض وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2022/10/4.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/01/24.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد سعيد المعتصم والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الله أبلق.

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 27 دجنبر 2017 قدم (س.س.ك) مقالا افتتاحيا إلى المحكمة الابتدائية بالقنيطرة، عرض فيه أنه يملك المحل الكائن بزاوية زنقة رقم (...). وزنقة رقم

(...) بئر الرامي الغربية القنيطرة تشغله المدعى عليها شركة (ب.أ) على وجه الكراء، بسومة شهرية قدرها 30000 درهم، وأنها توقفت عن أدائها منذ 2017/06/15 إلى 2017/12/14 رغم إنذارها، وتوصلها بتاريخ 2017/12/6 طالبا الحكم عليها بأداء واجبات الكراء عن المدة المذكورة، مع تعويض عن التماطل قدره 20000 درهم، وإفراغها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من العين المكراة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. وأجابت المدعى عليها بأن عقد الكراء أبرم في وقت لم يكن فيه المدعي مالكا للعين المكراة حسب شهادة الرسم العقاري عدد (...). والتي تفيد أن المالك هو (م.ف) وطعنت بالزور الفرعي في عقد الكراء، وتقدمت بطلب مقابل لإبطال عقد الكراء للتدليس، وبتاريخ 2018/10/15 أصدرت المحكمة الابتدائية حكما في الملف رقم 2017/303/22116 بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي مبلغ 180000 عن واجبات كراء المدة المطلوبة، وتعويض عن التماطل قدره 2000 درهم، وفسخ عقد الكراء المبرم بين الطرفين وإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من العين المكراة، وبرفض الطلب المقابل، استأنفته المدعى عليها، فأيدته محكمة الاستئناف، بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفها بوسيلة فريدة متخذة من نقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنها أثارت دفع قانونية جديدة لم تجب عنها المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه، منها خرق مقتضيات المادة 5 من القانون رقم 53.95 بشأن الاختصاص النوعي، وخرق الفصل 643 من ق.ل.ع، وخرق مقتضيات الفصل 1179 من ق.ل.ع، وخرق المادتين 35 و48 من القانون رقم 32.09، فالقرار المطعون فيه رد الاختصاص النوعي استنادا لمقتضيات المادة 4 من القانون رقم 49.16 مع أنها لا علاقة لها بالاختصاص المذكور بقواعد الاختصاص النوعي، وأن المقتضى القانوني الواجب التطبيق هو المادة 5 من القانون رقم 53.95، وأنها اتعاقبت المانع المطلوب بطلانها شركة تجارية، وبالتالي فإن البت في الدعوى ينعقد للمحكمة التجارية بالرباط، وأن الاختصاص النوعي من النظام العام ويمكن إثارته في جميع مراحل التقاضي، كما أن الهدف وراء كراء المحل موضوع النزاع هو استغلاله كمركز لأمراض الكلي وتصفية الدم باعتبارها طبية مختصة في أمراض الكلي وتصفية الدم، غير أنها حرمت من هذا الحق بعدما استحال عليها الحصول على رخصة البناء قصد القيام بالإصلاحات اللازمة بالعقار ومطابقته للمعايير المطلوبة للحصول على رخصة مركز أمراض الكلي وتصفية الدم من الجهة الإدارية المختصة، بسبب شهادة ملكية العقار، فقد اتضح عدم ملكية المطلوب للعقار المكري، الذي أوهمها بطرق احتيالية بملكيتها للعقار عن طريق تمكينها من شهادة صادرة عن الموثق (ز.ع.ط) مؤرخة في 2017/06/06، يشهد بمقتضاها شراء المطلوب العقار موضوع النزاع كما سلمها ترخيص يمنحها بواسطته الإذن قصد إجراء جميع التعديلات على البناية حتى تتمكن من الاستفادة من العقار وفق المتفق عليه في عقد الكراء، وهو ما جعلها توقع على عقد الكراء، كما أنها طالبت بإدخال بنك (ب.م.ت.خ) باعتباره راهنا للعقار المكري، غير أن المحكمة ردت طلبها لأن المطلوب ليس من حقه إضراراً بمصلحة الراهن إبرام أي عقد كراء سكني تفوق مدته سنة أو كراء تجاري كيفما كانت مدته، كما أنها أدلت بشهادة صادرة عن الموثق (ز.ع.ط) مؤرخة في

2017/11/16 تفيد أداءها للمطلوب 90000 درهم كوجيبة كراء عن المدة من 2017/06/15 إلى 2019/09/15، غير أن المحكمة المطعون في قرارها ردت طلبها بكون الشهادة لا حجية لها مع أنها تدخل ضمن المحررات الرسمية المنصوص عليها بمقتضى المادتين المذكورتين.

**لكن، حيث إنه** يتجلى من عقد الكراء المبرم بين الطرفين أنه أبرم بتاريخ 2017/6/15 وأن الدعوى قدمت بتاريخ 2017/12/27 وأن الإنذار بالأداء والإفراغ بلغ للطاعنة بتاريخ 2017/12/6 قبل استيفاء المدة المطلوبة لتأسيس الأصل التجاري حسب ما اقتضاه الفصل 05 من ظهير 24 ماي 1955، وأن الفصل 627 من قانون الالتزامات والعقود لم يشترط في المكري ملكية المحل. ويستفاد من كتاب الوكالة الحضرية القنيطرة عدد 802 وتاريخ 2019/04/16 بخصوص طلب التعرف على رأيها فيما يتعلق بالتصميم التغييري وهيئة مركز تصفية الكلي (ب.أ) على الرسم العقاري عدد (...) أنه حظي بالموافقة شريطة الإدلاء بشهادة ملكية حديثة بخصوص العقار، وأن شهادة الإيداع الخاصة بالرسم العقاري المذكور المؤرخة في 2019/04/04 تفيد أن البيع المبرم بين المطلوب والبائع له (م.ف) سجل بتاريخ 2017/12/29، وفي وقت سابق على كتاب الوكالة الحضرية المذكور، كما أنه على فرض صحة أن بنك (ب.م.ت.خ) راهنا للعقار المكري، وأنه لا يمكن للمطلوب إضرارا بمصلحة الراهن إبرام أي عقد كراء سكني تفوق مدته سنة، فإنه شرط تقرر لفائدة البنك المذكور، والذي له منازعة المكري في التصرف بالكراء، وهو ما لم تثبت إثارته من طرفه، ولا يستفاد أن الطاعنة نازعت في توصلها بالإنذار بالأداء وفي عدم وفاتها بالوجيبة الكرائية، باعتبار أن الشهادة المؤرخة في 2017/11/16 لم تبين مدة الإيجار التي تم الأداء عنها ولا قدر الوجيبة المؤداة ولا طريقة الأداء، والمحكمة مصدره القرار المطعون فيه لما اعتبرت نفسها مختصة واستندت إلى العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وللإنذار بالأداء وتحققت من المطالب المواجه للإفراغ، لما تكون قد أعملت مقتضيات الفصلين 254 و255 من ق.ل.ع ومعهما المادة 56 من القانون رقم 67.12، وأنها وعللت قضاءها بأن: "طلب إدخال بنك (ب.م.ت.خ) غير مقبول شكلا، لأن الإدخال يتعين تقديمه أمام المحكمة الابتدائية ولا يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة الاستئناف، ولعدم بيان صفة ومصلحة المدخل في الدعوى وصلته بالتزاع القائم بين الطرفين، كما أن الدفع بعدم الاختصاص النوعي لا أساس له من القانون وغير منتج في النازلة، ذلك أن الدعوى رفعت قبل مرور سنتين على كراء المحل موضوع التزاع، مما يبقى معه التزاع من اختصاص المحكمة الابتدائية، وأن الشهادة المدلى بها من طرف المستأنفة لإثبات أداء واجبات الكراء لا حجية لها بخصوص الواقعة المذكورة، لأنها ليست عقدا رسميا وفقا لمقتضيات المواد 35 إلى 49 من القانون رقم 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، وأن المكثري ملزم بأداء الوجيبة الكرائية الحالة مقابل الانتفاع بالمحل المكثري، وأن امتناعه عن أدائها دون عذر مقبول يجعله في حالة مظل تخول للمكري حق المطالبة بفسخ عقد الكراء وإفراغه من المحل المكري، مما يبقى معه الحكم المستأنف سديدا فيما انتهى إليه ووجب تأييده."، جاء قرارها معللا تعليلا كافيا، ومرتكزا على أساس قانوني سليم، وما بالسبب غير جدير بالاعتبار.

## لهذه الأسباب

**قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة المصاريف.**

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من السيد عبد الحكيم العلام رئيساً، والسادة المستشارين: سعيد المعتصم مقرراً ومحمد لكحل، ومحمد العربي مومن، ومختار سوفاري أعضاء، وبحضور المحامي العام السيد عبد الله أبلق، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة وفاء سليطان.



المملكة المغربية  
المجلس الأعلى للسلطة القضائية  
محكمة النقض