قرار محكمة النقض

رقم 6/46

الصادر بتاريخ 24 يناير 2023

في الملف المدني رقم 2019/6/1/7716

عقد كراء – أثره.

يتم الكراء بتراضي الطرفين على الشيء وعلى الأجرة وعلى غير ذلك مما عسى أن يتفقا عليه من شروط في العقد ويتحمل المكتري بالتزام دفع الكراء عملا بمقتضيات الفصلين 628 و663 من قانون الالتزامات والعقود.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 24 يوليوز 2019 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبيها الأساتذة (م.ت.د.ح) و(ز.أ)، والرامي إلى نقض القرار عدد 1/7285 الصادر بتاريخ 2017/10/16 في الملف عدد 2016/1201/5527 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء.

وبناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف طالبة النقض بواسطة نائبها الأستاذ (أ.ح)، والرامية **أساسا** إلى نقض القرار المطعون فيه دون إحالة، **واحتياطيا** نقضه وإحالة الملف على المحكمة مصدرته.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المطلوب في النقض بواسطة نائبته المذكورة، والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ **2022/11/1**.

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 **عبد الحكيم العلام** والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الله أبلق.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

حيث إنه بمقتضى الفصل 364 من قانون المسطرة المدنية: "إذا احتفظ رافع الطلب في مقاله بحق تقديم مذكرة تفصيلية تعين الإدلاء بها خلال ثلاثين يوما من يوم تقديم المقال".

وحيث إنه فضلا على كون الطاعنة لم تطلب الاحتفاظ لها بتقديم مذكرة تفصيلية، فإن المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف الأستاذ (أ.ح) قدمت بتاريخ 2021/11/5 وأن مقال النقض قدم بتاريخ 2019/07/24، وبالتالي يتعين التصريح بعدم قبولها.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 2012/11/12 قدم المكتب الوطني للمطارات مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء، عرض فيه أنه بصفته مسيرا ومستغلا لجميع المرافق والمحلات التابعة لمطار مراكش المنارة في إطار نظام الاستغلال المؤقت للملك العمومي بمقتضى ظهير 30/11/1918 قد رخص بمقتضى الاتفاقية عدد M/2010/9 للمدعى عليها شركة (م.إ) للاستغلال المؤقت للمحل رقم (...) الذي هو عبارة عن عربة لبيع التمور والفواكه الجافة بالمنطقة العمومية للمطار، بوجيبة كرائية سنوية قدرها 5000 درهم، وأدائها نفس المبلغ عن مزاولة نشاطها إضافة إلى التكاليف الجماعية بحسب 7% من الإتاوة الكرائية السنوية وواجبات استهلاك الماء والكهرباء، وأنها امتنعت عن الأداء منذ أكتوبر 2010 إلى متم يونيو 2012 طالبا الحكم عليها بأداء ما مجموعه 20735,00 درهم عن المدة المشار إليها براسم الوجيبة الكرائية والوجيبة المترتبة عن مزاولة النشاط التجاري والضرائب الجماعية، بالإضافة إلى تعويض بنسبة 3% تحتسب عن المبلغ الواجب أداؤه عن كل شهر تأخير في الأداء. وأجابت المدعى عليها أنه تم الاتفاق على أن الإتاوات الكرائية تحتسب على أساس الفواتير السنوية وليس الشهرية، وأن طلب المدعي غير محدد بخصوص واجب استهلاك الكهرباء، وبتاريخ 2015/10/27، أصدرت المحكمة حكمها عدد 3485 في الملف رقم 2015/02/1435 بأداء المدعى عليها للمدعي ما مجموعه 20735,00 درهم واجبات الكراء المترتبة عن مزاولة النشاط التجاري والضرائب الجماعية وواجبات استهلاك الكهرباء، وتعويض قدره 3% من المبلغ الواجب أداؤه عن كل شهر تأخير في الأداء وبرفض الباقي. استأنفته المحكوم عليها، وبعد إجراء خبرة حسابية بواسطة الخبير (م.ذ) أيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفها **بثلاثة أسباب:**

فيما يخص السبب الثالث:

حيث تعيب الطاعنة القرار فيه بخرق قاعدة مسطرية أضر بالأطراف، ذلك أن المستشار المقرر وطبقا لما اقتضاه الفصل 335 من قانون المسطرة المدنية لم يصدر أمره بالتخلي، وحتى وإن

المملكة المغربية
محكمة النقض

كان قد أصدره فإنه لم يبلغ إليها و لم يتم إعلامها بتاريخ الجلسة، مما حرمها من إمكانية الإطلاع على الملف والتعقيب على مستنتجات المطلوب، كما أنها لم تستدع لحضور أي جلسة من الجلسات التي أدرج بها الملف، وفي ذلك خرق للفصل 338 من القانون المذكور.

حيث إنه فضلا على كون الخرق المسطري لا يكون سببا للنقض إلا إذا ترتب عنه ضرر وهو ما لم تثبته الطاعنة، فإن عدم إصدار أمر بالتخلي وتبليغه للأطراف يترك الباب مفتوحا أمامهم لتقديم مستنتجاتهم وإبداء ملاحظاتهم إلى غاية حجز القضية للمداولة، وأنه يتجلى من محاضر الجلسات أن نائب الطاعنة حضر جلسة 2017/2/2 وتسلم نسخة من جواب المطلوب واعتبرت معه المحكمة القضية جاهزة وحجزتها للمداولة دون أن يطلب مهلة للإطلاع والتعقيب، ويبقى ما بالسبب بدون أثر.

فيما يرجع لباقي الأسباب:

حيث تعيب الطاعنة القرار **في السبب الأول** بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن المحكمة مصدرته أيدت الحكم المستأنف واعتمدت تعليله دون أخذها بعين الاعتبار دفوعها المتمثلة في إخلال المطلوب بالتزامه التبادلي المضمن بالاتفاقية والعراقيل التي وضعها أمامها للحد من مزاولة نشاطها، والذي نتجت عنها أضرار وخسائر مادية حددتها الخبرة المأمور بها من طرف محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط في مبلغ 45.115.686,05 درهم.

وتعيبه **في السبب الثاني** بخرق الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أن المحكمة مصدرته لم تجب على دفوعها وكونها صرفت ما مجموعه 20.000,00 درهم من أجل تنفيذ ما التزمت به بموجب الاتفاقية وأدائها للإتاوة السنوية، مع أن المطلوب لم ينفذ ما التزم به في البند الثامن من الاتفاقية و لم يمكن الطاعنة ببرنامج معلوماتي لتدبير نقط البيع من أجل الفواتير المسلمة للزبناء.

لكن، ردا على السببين معا لتداخلهما، فإن القرار الاستئنافي الصادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط في الملف عدد 2018/7206/736 المرفق بالمذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف نائب الطاعنة بكتابة الضبط بتاريخ 2021/11/5 لم يسبق عرضه على قضاة الموضوع ولا يقبل التمسك به لأول مرة أمام محكمة النقض، وأن محكمة الاستئناف لها أن تتبنى علل الحكم الابتدائي متى تبين لها أنها مطابقة للقانون، وأنه يتجلى من وثائق الملف أن الاتفاقية المبرمة بين الطرفين نصت في فصلها الخامس على أن الوجيبة الكرائية للمحل موضوع النزاع محددة في مبلغ 5000 درهم والإتاوة التجارية السنوية 5000 درهم والتحملات المشتركة في 7% مع فوترة واجبات الماء والكهرباء حسب تقدير المصالح التقنية للمكتب الوطني للكهرباء، وأن الخبير (م.ذ) المعين من طرف المحكمة أنجز تقريرا ضمنه المبالغ غير المؤداة من طرف الطاعنة المستحقة أدائها للمطلوب، وأنه بمقتضى

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

الفصلين 628 و663 من قانون الالتزامات والعقود: "يتم الكراء بتراضي الطرفين على الشيء وعلى الأجرة وعلى غير ذلك، مما عسى أن يتفقا عليه من شروط في العقد ويتحمل المكتري بالتزام دفع الكراء"، ولا يستفاد أن الطاعنة نازعت في تقرير الخبير المذكور وفي حيازتها للمحل ووضعه رهن إشارتها والتصرف فيه خلال المدة موضوع طلب الأداء عنها، وأن الدفع بحرمانها من المزايا التي كان من حقها أن تعول عليها في الاستغلال العادي للمحل وعدم تزويدها ببرنامج معلوماتي لتدبير مواقع البيع على فرض صحته، لا يحول دون أدائها لواجبات الكراء وباقي التكاليف الأخرى الملتزمة بها بموجب الاتفاقية التي تؤسس للعلاقة التي تربطها بالمطلوب، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وفي إطار تقييمها للأدلة المعروضة عليها لما استندت إليها وللمقتضيات المذكورة وتأكد لها استغلال الطاعنة للمحل والانتفاع به وأوردت دفوعها وعللت قضاءها: "بأنه لما كان من الالتزامات الملقاة على المكتري أداء الوجيبة الكرائية في الأجل الذي يحدده العقد وجميع التكاليف الكرائية التي يتحملها بمقتضى العقد والقوانين الجاري بها العمل وتدخل في حساب التكاليف الكرائية المبالغ التابعة للوجيبة الكرائية مقابل الخدمات اللازمة لاستعمال مختلف أجزاء محل الكراء، ولما كان العقد الموقع بين الطرفين تضمن أن صاحب حق الامتياز يقر أنه على علم تام بالمحلات إيجابياتها وسلبياتها، وأنه عاينها وزارها وتوضع المحلات رهن إشارة صاحب الامتياز وفق ما هي عليه يوم التسليم بدون ضمان أي تغيير وبعد الحيازة لا يصح لصاحب حق الامتياز المطالبة بأي تخفيض في المستحقات ولا أي تعويض بدعوى الخطأ أو إغفال أو لعدم التعيين أو لعيوب خفية أو للحالة السيئة للأرض المطابقة للاستعمال المتفق عليه وبصفة عامة لكل ما هو متوقع أو غير متوقع في الحالات العادية أو غير العادية، وأن السومة الكرائية للسعر بالمتر المربع سنويا 2187.36 درهم دون احتساب الرسوم، السومة الكرائية السنوية تساوي السعر السابق تحديده مضروب في المساحة المبينة في المحضر السالف الذكر، وأن مساحة المحل حسب الملحق "أ" تبلغ 21.80 متر مربع، التحملات الجماعية 7 في المائة من السومة الكرائية وسيتم احتساب الوجيبة الكرائية "الكهرباء والماء" حسب الاستهلاك الحقيقي المحدد من لدن العداد الباطني أو حسب تقدير المصالح التقنية للمكتب الوطني للمطارات، كما نص الفصل 6 من الاتفاقية رقم 11/04م على أنه ستتم فوترة الوجيبة الكرائية والمستحقات الجماعية على رأس كل شهر وتؤدى مسبقا، وأنه بمجرد بداية الشهر تستحق عنه الأداءات الشهرية بأكملها، وتكون واجبة الأداء تؤدى مستحقات العمل والتحملات الكرائية شهريا وفي الأجل المستوفى لصاحب حق الامتياز أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ الفوترة لأداء جميع المستحقات الآنفة الذكر رغما عن أي حق بالمطالبة، فإن كل أداء لم يتم داخل الأجل سينتج عنه تسديد تعويض نسبته 1 في المائة من المبلغ الموجب أداؤه عن كل شهر تأخير، وأن الواجب أداؤه عن الكراء وعن التكاليف الجماعية وعن مبلغ المعاملات وباقي التحملات وذعائر التأخير تعتبر عملية حسابية وفنية تدخل ضمن اختصاص أهل الخبرة، مما ارتأت معه المحكمة انتداب الخبير (م.ذ) الذي خلص في تقريره إلى أن مبلغ الدين شامل لمبلغ الإتاوات

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

الكرائية والإتاوات التجارية والتحملات المشتركة والضريبة على القيمة المضافة وذعائر التأخير هو 13858.52 درهم، وأنه لما كان ما خلص إليه الخبير المذكور أقل من المبلغ المطلوب والمحكوم به ابتدائيا، مما تقرر معه تأييد الحكم الابتدائي مع تعديله بخفض المبلغ المحكوم به إلى القدر المذكور ووفق منطوق القرار"، وبذلك جاء القرار مرتكزا على أساس قانوني ومعللا تعليلا كافيا وما بالسببين 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 متركبة من السيد عبد الحكيم العلام **رئيسا ومقررا**، والسادة المستشارين: محمد لكحل، ومحمد العربي مومن، وسعيد المعتصم، ومختار سوفاري **أعضاء**، وبحضور **المحامي العام** السيد عبد الله أبلق، وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة وفاء سليطان.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض