قرار محكمة النقض

رقم 40

الصادر بتاريخ 19 يناير 2023

في الملف التجاري رقم 2021/2/3/309

كراء لمدة أكثر من سنة – انعدام الحجة الكتابية – أثره.

إن عقد الكراء لا ينطبق عليه وصف الواقعة المادية حتى يمكن إثباته بشهادة الشهود، بل هو تصرف قانوني يتطلب لانعقاده تلاقي إرادتين لإحداث أثر قانوني، ويشترط لقيامه أن تتوفر فيه شروط خاصة تتمثل في شرط المدة والأجرة وشروط عامة من ضمنها تراضي الطرفين على مضمون عقد الكراء وأن ينصب على محل معين وهو ما ورد بالفصل 629 من قانون الالتزامات والعقود الذي ألزم أن يثبت كراء العقارات والحقوق العقارية بالكتابة، إذا عقدت لأكثر من سنة، وترتيبا على ذلك فإن العقد الرابط بين الطرفين انصب على عقار لأكثر من سنة ولم يحرر بشأنه حجة كتابية تمشيا مع مقتضى الفصل المذكور فيبقى مصير الدعوى عدم القبول، والوسيلة بدون أساس.

رفض الطلب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2021/02/10 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (م.خ)، الرامي إلى نقض القرار رقم 199 الصادر بتاريخ 2020/01/29 عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش في الملف عدد: 2019/8206/406.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2021/05/26 من طرف المطلوب بواسطة نائبه الأستاذ (ب.ح)، الرامية إلى عدم قبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا.

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: 2023/01/05.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2023/01/19.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أن الطالب (م.ن) تقدم بمقال إلى المحكمة الابتدائية بالفقيه بن صالح التي أحالته المحكمة التجارية بمراكش، جاء فيه أن المطلوب (ج.م.ب) يكتري منه المحل التجاري الكائن بـــ (...) الفقيه بن صالح يستعمله في إصلاح الدراجات الهوائية مقابل سومة شهرية قدرها 200 درهم، وأنه توقف عن أداء الكراء من 2003/06/01 إلى 2016/03/31 فبلغ بذمته ما مجموعه 30.800 درهم فوجه إليه إنذارا بالأداء تحت طائلة الإفراغ بقي بدون جدوى، والتمس أولا إجراء بحث لإثبات العلاقة الكرائية والحكم عليه بأدائه له مبلغ الكراء المذكور وتعويض عن التماطل قدره 2.000 درهم وفسخ عقد الكراء وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري موضوع الدعوى تحت طائلة غرامة تهديدية، وبعد إجراء بحث صدر الحكم القاضي على المدعى عليه بأدائه للمدعي مبلغ 30.800 درهم واجبات الكراء عن المدة المطلوبة وتعويض عن التماطل قدره 1.500 درهم وإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه المحل التجاري موضوع الدعوى. استأنفه المطلوب، وبعد إجراء بحث ألغته محكمة الاستئناف التجارية وحكمت من جديد بعدم قبول الدعوى بقرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطالب القرار **في الوسيلة الفريدة** للنقض نقصان التعليل المعتبر بمثابة انعدامه، بدعوى أن المحكمة اعتبرت العلاقة الكرائية غير قائمة بين الطرفين لعلة أنها لم تقتنع بشهادة الشاهدين سيما الشاهد الثاني الذي لم يحضر مجلس العقد ولم يعاين قيام أركان عقد الكراء وشروطه مضيفة بأن مجرد العلم بالمجاورة لا يعتبر شهادة بالمعنى الصحيح، والحال أن العمل القضائي اعتمد في إثبات العلاقة الكرائية على شهادة الشهود الذين حضروا أو سمعوا بالعلاقة الكرائية بين المكري والمكتري، وأن الشاهدين المستمع إليهما أكدا بأن المحل التجاري موضوع الدعوى كان يكتريه والد الطالب من جد المطلوب، وأنه بعد وفاة والده عاين الطالب وهو يؤدي واجبات الكراء لجد المطلوب، كما أكد الشاهد الثاني بأنه وبحكم المجاورة علم بأن الطالب يكتري المحل منذ أكثر من 12 سنة، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت أن مجرد العلم بالمجاورة لا يعتبر شهادة قول مردود، فأتى قرارها تبعا لذلك ناقص التعليل المعتبر بمثابة انعدامه عرضة للنقض.

لكن، حيث إن عقد الكراء لا ينطبق عليه وصف الواقعة المادية حتى يمكن إثباته بشهادة الشهود، بل هو تصرف قانوني يتطلب لانعقاده تلاقي إرادتين لإحداث أثر قانوني، ويشترط لقيامه أن تتوفر فيه شروط خاصة تتمثل في شرط المدة والأجرة وشروط عامة من ضمنها تراضي الطرفين على مضمون عقد الكراء، وأن ينصب على محل معين وهو ما ورد بالفصل 629 من قانون

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الالتزامات والعقود الذي ألزم أن يثبت كراء العقارات والحقوق العقارية بالكتابة، إذا عقدت لأكثر من سنة، وترتيبا على ذلك فإن العقد الرابط بين الطرفين انصب على عقار لأكثر من سنة ولم يحرر بشأنه حجة كتابية تمشيا مع مقتضى الفصل المذكور فيبقى مصير الدعوى عدم القبول، وهذه العلة القانونية المحضة المستقاة من الوقائع الثابتة لقضاة الموضوع تقوم مقام العلة المنتقدة ويستقيم القرار بها، والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة الباين **رئيسة** والمستشارين: محمد الكراوي **مقررا**، السعيد شوكيب ومحمد وزاني طيبي ونور الدين السيدي أعضاء وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد صادق وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد عبد الرحيم أيت علي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض