القرار عدد 270
الصادر بتاريخ 14 أبريل 2015
في الملف المدني عدد 2014/6/1/2481

طلب فسخ عقد كراء – تماطل في أداء واجبات الكراء – منازعة في السومة الكرائية – وجوب إجراء بحث طبقا للفصل 443 من ق.ل.ع – إجراء خبرة غير لازم.

إن المحكمة لما أعرضت عن الجواب على دفع المكتري بأن السومة الكرائية محددة في 500 درهم، واعتمدت ما جاء في تقرير الخبرة المنجزة في إطار مقتضيات الفصل 634 من ق.ل.ع والتي يؤمر بها في حالة عجز طرفي العلاقة الكرائية عن إثبات السومة بالطرق المقررة قانونا، فإنها لما بتت في الدعوى دون إجراء بحث مع الطرفين للتأكد من السومة الحقيقية على ضوء مقتضيات الفصل 443 من ق.ل.ع يكون قرارها ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، أن عمر (ا) قدم مقالا افتتاحيا إلى المحكمة الابتدائية بالحسيمة بتاريخ 2011/8/8 وآخر إصلاحيا بتاريخ 2012/1/5، عرض فيهما أن المدعى عليه حفيظ (ب) يكتري منه الدار الواقعة بشارع الموحدين رقم 79 الحسيمة بوجيبة شهرية قدرها 1500 درهم امتنع عن أدائها منذ 2011/4/1 رغم إنذاره وتوصله بتاريخ 2011/7/21 طالبا الحكم عليه بأداء كراء المدة من 2011/4/1 إلى تاريخ الإفراغ وبفسخ عقد الكراء وإفراغه من العين المكراة هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وأرفق مقاله بنسخة من الإنذار مذيل بالاشهاد بالتبليغ. وأجاب المدعى عليه بأن الإنذار وجه لشخص أجنبي يسمى حفيظ (و) وبذلك يكون التماطل غير ثابت وبأن مبلغ السومة الكرائية هو 500 درهم تم إيداعها بصندوق المحكمة. وبعد إجراء خبرة في النازلة، قضت المحكمة بتاريخ 2013/2/11 في الملف عدد 2011/449 بأداء المدعى عليه للمدعي كراء المدة من 2011/4/1 إلى تاريخ الحكم بحسب مبلغ 1300 درهم شهريا وبفسخ عقد الكراء وإفراغه ومن يقوم مقامه من العين المكراة، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وبرفض باقي الطلبات. استأنفه المحكوم عليه فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفه بانعدام التعليل، ذلك أنه تمسك في مقاله الاستئنافي بأن السومة الكرائية محددة في 500 درهم وطلب إجراء بحث والاستماع إلى الشهود غير أن المحكمة ردت طلبه واعتمدت نتائج الخبرة مع أن المبلغ يجوز إثباته بجميع الوسائل.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه علل قضاءه: "بأن الخبير المعين خلال المرحلة الابتدائية حدد السومة الكرائية في مبلغ 1300 درهم، وبالتالي فإن هذه الدفوع المثارة تبقى غير جدية وسبق للحكم المستأنف أن أجاب عنها، وبذلك ليس هناك ما يبرر إجراء بحث شخصي في النازلة على اعتبار أن المستأنف يوجد في حالة مطل عن أداء ما بذمته للمستأنف عليه مع ما يترتب عن ذلك من فسخ للعلاقة الكرائية، مما يكون معه الحكم المستأنف مجانبا للصواب في جميع ما قضى به ويستلزم ذلك تأييده". في حين أنه بمقتضى الفصل 443 من قانون الالتزامات والعقود: "الاتفاقات وغيرها من الأفعال القانونية التي يكون من شأنها أن تنشئ أو تنقل أو تعدل أو تنهي الالتزامات أو الحقوق والتي يتجاوز مبلغها عشرة آلاف درهم، لا يجوز إثباتها بشهادة الشهود ويلزم أن تحرر بها حجة رسمية أو عرفية، وإذا اقتضى الحال ذلك أن تعد بشكل إلكتروني أو أن توجه بطريقة إلكترونية"، وأنه يتجلى من وثائق الملف أن الطاعن تمسك في مقاله الاستئنافي بأن الوجيبة الكرائية محددة في 500 درهم وطلب إجراء بحث بحضور الشاهدين أمين (م) وعبد الصمد (ع)، والمحكمة لما أعرضت عن الجواب على الدفع المذكور واعتمدت ما جاء في تقرير الخبرة المنجزة في إطار مقتضيات الفصل 634 من قانون الالتزامات والعقود والتي يؤمر بها في حالة عجز طرفي العلاقة الكرائية عن إثبات السومة بالطرق المقررة قانونا، وأنها لما بتت في الدعوى دون إجراء تحقيق مع الطرفين للتأكد من السومة الحقيقية على ضوء المقتضيات المشار إليها جاء قرارها ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه، مما عرضه للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد المصطفى لزرق – **المقرر**: السيد سعيد أملو – **المحامي العام**: السيد عبد الله أبلق.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية