القرار عدد 240

الصادر بتاريخ 31مارس 2015

في الملف المدني عدد 2014/6/1/2665

كراء – ضمان العيوب – الفصل 656 من ق.ل.ع.

بمقتضى الفصل 656 من قانون الالتزامات والعقود لا يضمن المكري عيوب الشيء المكترى التي كان يمكن التحقق منها بسهولة وذلك ما لم يكن قد صرح بعدم وجودها ولا يسأل عن أي ضمان إذا كان المكتري يعلم عند إبرام العقد عيوب الشيء المكترى أو خلوه من الصفات المطلوبة. والمحكمة في إطار تقييمها للحجج المدلى بها لما اعتمدت مقتضيات الفصل الثالث من عقد الكراء التي تفيد أن الطاعن قبل العين المؤجرة على حالتها وما بها من تجهيزات، وأنه اكرى الدكان الغير مربوط بشبكة الماء والكهرباء وقبله على هذه الحالة وحازه منذ تاريخ الكراء، وخلصت إلى أن حرمان المكتري من الانتفاع بالعين المكراة لا يرجع لخطأ يعزى إلى المكري كما لم ينسب إليه أي إخلال بإلتزامه بالضمان المنصوص عليه بالفصل 644 من قانون الالتزامات والعقود، يكون قرارها معللا بما يكفي وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

بإسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بتاريخ 2010/10/4 قدمت وزارة الأوقاف والشؤون الاسلامية في شخص ممثلها القانوني مقالا إلى المحكمة الابتدائية بمراكش عرضت فيه أن المدعى عليه (ع.خ) يكتري منها الدكان الكائن برقم 1 بجوار مسجد الراحة المحاميد مراكش بوجيبة شهرية قدرها 2100 درهم لم يؤديها منذ أكتوبر 2009 رغم انذاره وتوصله بتاريخ 2010/9/4 طالبة الحكم عليه بأداء الكراء عن المدة من أكتوبر 2009 إلى متم شتنبر 2010 وفسخ العلاقة الكرائية وافراغه هو ومن يقوم مقامه من العين المؤجرة .أجاب المدعى عليه بعدم انتفاعه واستغلاله العين المؤجرة إذ تعذر ربطها بجهاز الماء والكهرباء وليس هناك ما يفيد توصله بالإنذار ثم تقدم بطلب مضاد يرمي إلى الحكم لفائدته بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن عدم الانتفاع بالمكان واسترجاع 44100 درهم عن المدة التي سبق أدائها منذ بداية العقد مع تعويض مسبق قدره 5000 درهم وإجراء خبرة وبعد إجراء بحث وانجاز خبرة بواسطة الخبير (ح.ف)أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2012/5/7 حكمها في الملف عدد 2010/03/607 في الطلب الأصلي بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي واجب الكراء من أكتوبر 2009 إلى متم يناير 2010 حسب وجيبة شهرية 2100 درهم وإفراغه هو ومن يقوم مقامه من الدكان محل

النزاع ورفض باقي المطالب وفي الطلب المعارض بأداء المدعى عليه الفرعي تعويضا عن الفترة من فاتح فبراير 2010 إلى متم فبراير 2012 حسب 237 درهم يوميا ورفض باقي المطالب .استأنفه (ع.خ) أصليا واستأنفه وزير الأوقاف والشؤون الإسلامية فرعيا فقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في الطلب المعارض والحكم بعد التصدي برفض الطلب وإلغائه جزئيا فيما قضى به في الطلب الأصلي من رفض واجبات الكراء عن المدة من 2010/2/1 إلى غاية متم شتنبر 2010 والحكم بعد التصدي على المكتري بأداء واجبات الكراء المدة المذكورة وتأييد الحكم في الباقي ، وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف المكتري في الوسيلة الفريدة بانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني ذلك أن المقتضيات المشار إليها ضمن الفصول 643 و655 و656 من قانون الالتزامات والعقود تنص على أن الضمان بقوة القانون وهذا يختلف عن الاتفاق إذ لا يمكن الاتفاق على ما يخالفها أضافة إلى عدم تحديدها أجلا للمطالبة بالتعويض وتسمح بإمكانية المطالبة به فالمحل التجاري شيد بجانب مسجد للصلاة ومكان العقار لا يتوفر على الربط الكهربائي إطلاقا وإن كان يتوفر على التجهيزات والأسلاك الكهربائية وهذا ثابت من خلال البحث واقرار ممثل إدارة الأحباس خلال جلسة البحث كما أن الخبرة خلصت إلى وجود العيب والذي لا يمكن التحقق منه بسهولة لذا كان القرار ناقص التعليل.

لكن ردا على الوسيلة فإنه بمقتضى الفصل 656 من قانون الالتزامات والعقود لا يضمن المكري عيوب الشيء المكترى التي كان يمكن التحقق منها بسهولة وذلك ما لم يكن قد صرح بعدم وجودها ولا يسأل عن أي ضمان إذا كان المكتري علم عند إبرام العقد عيوب الشيء المكترى أو خلوه من الصفات المطلوبة. والمحكمة في إطار تقييمها للحجج المدلى بها لما اعتمدت مقتضيات الفصل الثالث من عقد الكراء التي تفيد أن الطاعن قبل العين المؤجرة على حالتها وما بها من تجهيزات وباستنادها للمعاينة والمشاهدة لما عللت قضاءها " بأنه يستخلص من أوراق الملف أن عقد الكراء المؤرخ في 2007/12/18 المبرم بين الطرفين نص في فصله الثالث على ما يلي " قبل المكتري العقار المكرى له على حالته وصرح بعد المعاينة والمشاهدة بوجوده ومرافقه وتجهيزاته في حالة جيدة وحازه على هذه الحالة خاليا من شواغل المكري ومن يقوم مقامه " الشيء الذي يفيد بأنه اكرى الدكان الغير مربوط بشبكة الماء والكهرباء وقبله على هذه الحالة وحازه منذ تاريخ ابرام العقد في دجنبر 2007 ولم يطالب بالتعويض عن الحرمان من الانتفاع بسبب تعذر تزويده بالكهرباء لانعدام ربطه بالشبكة إلا بعد رفع الدعوى عليه بتاريخ 2010/10/4 الرامية إلى أداء الكراء وفسخ عقد الكراء والافراغ وأن حرمان المكتري من الانتفاع بالعين المكراة لا يرجع لخطأ يعزى إلى المكري كما لم ينسب إليه أي إخلال بإلتزامه بالضمان المنصوص عليه بالفصل 644 من قانون الالتزامات والعقود والذي يوجب على المكري الامتناع عن كل ما يؤدي إلى تعكير صفو حيازة المكري وإلى حرمانه من المزايا التي كان من حقه ان يعول عليها بحسب ما أعد له الشيء المكتري والحالة التي كان عليها عند العقد وانه حتى في حالة الاخلال بهذا الالتزام فليس للمكتري سوى الحق في طلب فسخ العقد أو انقاص الكراء وفقا

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لمقتضيات الحال تبعا لما نصت عليه المادة 647 من قانون الالتزامات والعقود وليس المطالبة بالتعويض عن الاخلال بهذا الالتزام " وبذلك يكون القرار معللا بما يكفي وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **رئيس الغرفة** السيد المصطفى لزرق والمستشارين السادة: السعدية مفضل **مقررة** والطاهرة سليم ومحمد عثماني ومحمد مفراض **أعضاء** وبحضور **المحامي العام** السيد عبد الله ابلق وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة وفاء سليطان.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض