القرار عدد 55

الصادر بتاريخ 20يناير 2015

في الملف المدني عدد 2014/6/1/2849

كراء حبسي – مطل المكتري – أثره.

بمقتضى الفصل 5 من ظهير 1913/7/21 للأحباس الحق في فسخ عقد الكراء إذا لم يؤد المكتري واجبات ثلاثة أشهر بعد تأجيله 8 أيام " وبذلك فإن حق الطاعنة في فسخ عقد الكراء يتوقف على عدم أداء مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وأن يوجه بشأنها انذارا يمنح فيه للمكتري أجل 8 أيام وأن الذي يؤطر الدعوى ويرتب المطل الموجب للفسخ هو مضمن الانذار الذي يتوصل به المكتري.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بتاريخ 2009/4/20 قدمت وزارة الأوقاف والشؤون الاسلامية ممثلة بناظر الأوقاف بالعرائش مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالعرائش عرضت فيه أنها تكري للمدعى عليه (م.ب) الدكان الحبسي الكائن بدرب الصدر الأعظم رقم 21 العرائش بوجيبة شهرية قدرها 100 درهم توقف عن أدائها ابتداء من يوليو 2003 إلى نونبر 2008 وجب عنها مبلغ 6100 درهم رغم انذاره وتوصله بتاريخ 2008/6/23 طالبة الحكم عليه بأداء كراء المدة المذكورة مع فسخ عقد الكراء وإفراغه هو ومن يقوم مقامه وأداء تعويض قدره 2000 درهم عن التماطل . أجاب المدعى عليه أن المدعي يرفض قبض الكراء كما هو ثابت من المحاضر العينية وبتاريخ 2009/12/21 أصدرت المحكمة حكمها في الملف عدد 9/889 برفض طلب الأداء والإذن للمدعي بسحب المبالغ الكرائية المودعة بين يدي وكيل الحسابات بالمحكمة الابتدائية بالعرائش وبفسخ عقد الكراء القائم بين الطرفين وإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من محل النزاع .استأنفه المحكوم عليه فأيدته محكمة الاستئناف بطنجة بتاريخ 2010/5/3 حسب قرارها رقم 454 في الملف عدد 1303/2010/281 فنقضه المجلس الأعلى بتاريخ 2012/3/20 في الملف عدد 2011/6/1/1098 بعلة " أنه بمقتضى الفصل 5 من ظهير 1913/7/21 للأحباس الحق في فسخ عقد الكراء إذا لم يؤدي المكري واجبات ثلاثة أشهر بعد تأجيله 8 أيام " وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت الطاعن في حالة مطل لمجرد عدم أداء كراء شهري ماي ويونيو 2008 موضوع الانذار داخل الأجل فقد خرقت الفصل المذكور وعرضت قرارها للنقض والإبطال .وبعد الإحالة قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا في ما قضى به من فسخ عقد الكراء القائم بين الطرفين وإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه وتصديا الحكم من

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

جديد برفض الطلب وتأييد الحكم في باقي أجزائه الأخرى بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض حاليا من طرف المستأنف عليها بوسيلتين :

فيما يخص الوسيلة الأولى:

حيث تعيب الطاعنة القرار فيها بخرق المادة 93 من مدونة الأوقاف (أي الفصل 13 من ظهير 1913/7/12 سابقا) لأن الحكم الابتدائي هو حكم قضائي غير قابل للاستئناف.

لكن ردا على الوسيلة فإنه بمقتضى الفصل 13 من ظهير 1913/7/22 فإنه " يحكم القاضي حكما قضائيا في شأن النزاع الناتج عن هذا الاتفاق ولا يطلب المكتري استئناف الحكم في أي محكمة كانت وإن صدر عليها الحكم فلا يطلب استئنافه " وأن المقصود بالاتفاق الذي لا يقبل الطعن هو الاتفاق الوارد بالفصل السابق أي الفصل 12 من نفس الظهير والذي يقضي بأنه " لا يسوغ للمكتري أن يحيل أو يكري للغير جميع المحل المكترى له أو بعضه إلا بالإذن كتابة من وزارة الأحباس وإلا فللإدارة أن تفسخ الكراء " وعليه فإن الحكم الذي يصدر ابتدائيا أو انتهائيا هو الحكم البات في النزاع القائم في الاتفاق المشار إليه بالفصل 12 المذكور وان موضوع الدعوى لا يتعلق بهذه المقتضيات مما تبقى معه الوسيلة على غير أساس.

فيما يتعلق بالوسيلة الثانية:

حيث تعيب الطاعنة القرار فيها بسوء التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن العبرة من توجيه الانذار هي تحديد تاريخ بداية التوقف عن أداء، فالدعوى أسست على التماطل في الأداء لمدة تتجاوز الشهرين وتمتد لغاية متم نونبر 2008 أي لمدة سبعة أشهر والمحكمة قد أساءت التعليل لما اعتبرت أن مقتضيات الشرط 5 من ظهير 1913/7/21 يربط حق إدارة الأحباس في فسخ عقد الكراء بتماطل المكري عن أداء ثلاث أشهر.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لكن ردا على الوسيلة فإنه بمقتضى الفصل 5 من ظهير 1913/7/21 للأحباس الحق في فسخ عقد الكراء إذا لم يؤد المكتري واجبات ثلاثة أشهر بعد تأجيله 8 أيام " وبذلك فإن حق الطاعنة في فسخ عقد الكراء يتوقف على عدم أداء مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وأن يوجه بشأنها انذارا يمنح فيه للمكتري أجل 8 أيام وأن الذي يؤطر الدعوى ويرتب المطل الموجب للفسخ هو مضمن الانذار الذي توصل به المكتري والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما استندت للمقتضيات المذكورة وتقيدت بالنقطة القانونية التي على أساسها تم النقض والاحالة عليها وأوردت دفوع الطاعنة وعللت قضاءها : " بأنه من الثابت مما تم بيانه أن واجب كراء شهري ماي ويونيو حسب المدة المطلوبة في الانذار هي التي يجب أداؤها فعلا داخل الأجل المحدد لكن بالنظر إلى ما نص عليه الفصل 5 من ظهير 1913/7/12 الذي يربط حق الوزارة المكلفة بالأحباس في فسخ عقد الكراء بعدم أداء المكتري واجبات ثلاثة أشهر بعد تأجيله 8 أيام والحال أن ذمة هذا الأخير عامرة فقط بواجب كراء شهرين وهما ماي ويونيو 2008 يبقى حقا ما قضى به الحكم الابتدائي المطعون فيه من فسخ لعقد الكراء وإفراغ غير

مؤسس على قانون سليم " وبذلك يكون القرار معللا تعليلا كافيا وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.

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

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض