

**القرار عدد 134**  
**الصادر بتاريخ 4 مارس 2014**  
**في الملف المدني عدد 2012/3/1/3529**

**كراء - التزامات المكترى - إدخال تغييرات على العين - تعويض المكري.**

إذا لم تحرر قائمة تثبت حالة العين المكتراة أو وصفها افترض في المكترى أنه تسلمها في حالة حسنة، بإقرار المكترى بإدخال تغييرات على العين لملاءمتها مع طبيعة عمله يجعله مسؤولاً عن الأضرار الناتجة عن فعله ولا سبيل له للاحتجاج بمقتضيات الفصلين 638 و 639 من ق.ل.ع اللذين يتعلقان بالتزامات المكري أثناء سريان العقد لا بعد انتهائه وتسليم العين المؤجرة.

**رفض الطلب**

**الأساس القانوني:**

"يتحمل المكترى بالتزامين أساسيين:

أ- أن يدفع الكراء؛

ب- أن يحافظ على الشيء المكترى وأن يستعمله بدون إفراط أو إساءة وفقاً لإعدادته الطبيعي أو لما خصص له بمقتضى العقد."

  
المملكة المغربية  
السلطة القضائية  
محكمة النقض

"التقادم يسقط الدعاوى المتعلقة بالالتزامات التبعية في نفس الوقت الذي يسقط فيه الدعاوى المتعلقة بالالتزام الأصلي، ولو كان الزمن المحدد لتقادم الالتزامات التبعية لم ينقض بعد."  
(الفصل 676 من قانون الالتزامات والعقود).

"لا محل للتقادم إذا كان الالتزام مضموناً برهن حيازي على المنقول أو برهن رسمي."  
(الفصل 677 من قانون الالتزامات والعقود).

**باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون**

**في شأن الوسيلة الوحيدة:**

حيث يؤخذ من محتويات الملف، والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط تحت عدد 377 وتاريخ 19 أكتوبر 2011 في الملف المدني عدد 1201/2011/150، أن المدعية شركة (

( ادعت أمام المحكمة الابتدائية بالمدينة المذكورة أنها سبق لها أن أكرت للمدعى عليها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية الشقق رقم بالعمارة وذلك لإيواء المكاتب التابعة لفرعها بالمحافظة العقارية بالرماني، وأنه بعد إفراغها وتسليم المفاتيح للمدعية عاينت بواسطة المفوض القضائي عدة أضرار ومجموعة من التغييرات التي طالت الشقق المذكورة من هدم وإعادة البناء جعلتها في وضع غير قابل للاستغلال، والتمست إجراء خبرة والحكم لها مبدئياً بتعويض قدره خمسة آلاف درهم مع حفظ حقها في تقديم مطالبتها النهائية، وأجابت المدعى عليها بأن الدعوى غير مقبولة شكلاً لعدم تقديمها ضد من يجب وبأن الشقق بقيت على حالها كما تسلمتها من المدعية ولا أساس لما تدعيه من أضرار. وبعد إصلاح المقال وتبادل الردود وإجراء خبرة والتعقيب عليها، أصدرت المحكمة حكمها بأداء المدعى عليها للمدعية مبلغ 95.000.00 درهم قيمة الإصلاحات والتجهيزات وأشغال إعادة بعض المعالم إلى طبيعتها الأصلية، استأنفتها المحكوم عليها وأسست استئنافها على أن عقد الكراء يؤكد على تخصيص العقار لإيواء مصلحة المحافظة العقارية، مما يعني بالضرورة إحداث منضدات لاستقبال المواطنين وأن إزالة بعض التجهيزات من قبيل المغاسل ورشاشات الحمام هو من قبيل استغلال المحل للغرض الذي أكرى من أجله، وأن المادة 638 من قانون الالتزامات والعقود تنص على أن المكري يلتزم بتسليم العين وملحقاتها وصيانتها أثناء مدة الإيجار في حالة تصلح معها لأداء الغرض الذي خصصت له وفقاً لطبيعتها ما لم يشترط الطرفان غير ذلك، والغرض الذي خصص له المحل هو إيواء مرفق عمومي والطرف المكري لم يشترط في العقد أن تستعمل العين المكراة بالحالة التي كانت عليها وأن الفصل 230 من نفس القانون يعتبر العقد شريعة المتعاقدين كما أن الفصل 639 من ذات القانون لا يلزم المكري بإصلاحات الصيانة البسيطة إلا إذا كلف بها بمقتضى العقد، وبعد الجواب واستئناف الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة قرارها بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعنون على القرار خرق الفصلين 638 و639 من قانون الالتزامات والعقود وسوء التعليل وانعدامه وخرق حقوق الدفاع، ذلك أن الغاية من إبرام العقد موضوع الدعوى هو تخصيص الشقق لمرفق المحافظة العقارية ومن البديهي أن تتوفر في العين المكراة شروط استقبال المواطنين، وبالتالي كان لا بد من إحداث تغييرات لتقديم الخدمات للعموم والمكرية على علم مسبق بالغرض من الكراء وأن الفصل 638 المشار إليه يلزم المكري بتسليم العين وملحقاتها وصيانتها أثناء مدة الإيجار في حالة تصلح معها لأداء الغرض الذي خصصت له وفقاً لطبيعتها، وأنه لم يتم الاتفاق على أن تقوم الطاعنة بالإصلاحات وجعل المحلات في حالة تصلح معها للغرض من إبرام العقد، والفصل المذكور يبيح جعل تلك المحلات صالحة لأداء الغرض من إبرام العقد والمحكمة لم تجب عما أثارته الطاعنة بهذا الشأن، كما أن الفصل 639 ينص على أن المكري لا يلزم بإصلاحات الصيانة البسيطة إلا إذا كلف بها بمقتضى العقد أو العرف وتقرير الخبرة أدخل في مبلغ التعويض التكاليف التي يتحملها المكري خرقاً لما ينص عليه الفصل 639 المشار إليه، والقرار المطعون فيه اعتبر بأن المستأنفة لم تثبت كون الشقق التي تكتريها أصبحت أثناء مدة الكراء غير صالحة لأداء الغرض الذي

خصصت له ولا أن المكترية لم تقم بإصلاحات الصيانة التي تقع عليها، مما تكون معه المحكمة قد قلبت عبء الإثبات وخرقت الفصلين المحتج بهما وهو ما يعرض قرارها المذكور للنقض.

لكن، حيث إنه بمقتضى الفصل 677 من قانون الالتزامات والعقود فإنه إذا لم تحرر قائمة تثبت حالة العين المكترية أو وصفها افترض في المكترى أنه تسلمها في حالة حسنة، كما أن المكترى طبقا للفصل 663 من نفس القانون ملزم بالمحافظة على الشيء المكترى وأن يستعمله بدون إفراط أو إساءة وفقا لإعداده الطبيعي أو لما خصص له بمقتضى العقد، ولما كان البين من أوراق الملف المعروضة على قضاة الموضوع أن المطلوبة بصفتها مكترية عاينت بعد تسلمها العين المؤجرة أضرارا لحقت بها وهو ما أكدته الخبرة التي أجريت في النازلة، وأن الطرفين لم يحررا أية قائمة تثبت حالة العين المذكورة ووصفها مما يفترض فيه طبقا للفصل 676 المشار إليه أن المكترية تسلمتها في حالة حسنة وتقر في مذكراتها بإدخالها تغييرات عليها لملاءمتها مع طبيعة عملها، فإنها تتحمل الأضرار الناتجة عن فعلها ولا سبيل لها للاحتجاج بمقتضيات الفصلين 638 و639 اللذين يتعلقان بالتزامات المكترى أثناء سريان العقد لا بعد انتهائه وتسليم العين المؤجرة، والمحكمة لما اعتبرت الطاعنة تسلمت الشقق موضوع الدعوى في حالة حسنة في غياب ما يثبت حالتها وقت تسلمها وأن حالتها الراهنة تفتقر إلى أدنى شروط الاستغلال الإداري أو السكني مستندة في ذلك على الخبرة المنجزة في النازلة ومعتبرة أيضا عدم إثبات الطاعنة أن تلك الشقق كانت خلال مدة العقد غير صالحة لأداء الغرض الذي خصصت له وأن المطلوبة لم تقم بإصلاحات الصيانة التي تقع عليها، وأن الدفع بمقتضيات الفصلين 638 و639 المحتج بهما بعد انقضاء الكراء وتسليم الشقق متضررة في غير محله تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا وليس فيه أي خرق للقانون ولحق الدفاع وما بالوسيلة على غير أساس.

### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس: السيد الحنافي المساعدي - المقرر: السيد عبد الهادي الأمين - المحامي العام: السيد سعيد زياد.