القرار عدد : 2/612
المؤرخ في : 2013/11/20
ملف مدني : عدد 2011/2/1/1826

- عقد كراء - مجلس بلدي - وفاة المكتري - العلاقة الكرائية - استمرارها.

عقود كراء محلات الجماعة لا تنقضي بوفاة مكتريها.

تبقى العلاقة الكرائية مستمرة بين المكري وورثة المكتري طبقا للقواعد العامة "الفصل 698 من ق. ل. ع".

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

في شأن الوسيلة الأولى

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه رقم 89 الصادر في 2010/06/29 عن محكمة الاستئناف بالراشدية أن المطلوبين في النقض تقدموا إلى ابتدائية الراشدية بمقالين أصلي وإصلاحي عرضوا فيهما بأن الطاعن انفرد باستغلال الدكان رقم 15 الكائن بالسوق البلدي الذي كان يكتريه موروثهم من المجلس البلدي ويستغله في بيع الخضر دون أن يمكنهم من نصيبهم في الأرباح والتمسوا الحكم عليه بتمكينهم من نصيبهم في أرباح الدكان مع إجراء خبرة لتحديد الضرر الذي لحقهم من جراء حرمانهم من استغلال الدكان منذ وفاة موروثهم. وبعد جواب الطاعن بما يرمي إلى رفض الطلب وإجراء بحث وخبرة وتحديد المطلوبين في النقض لطلباتهم في 181.156,50 درهم صدر الحكم الابتدائي وفق الطلب استأنفه المحكوم عليه وبعد إجراء خبرة قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف مع تخفيض التعويض المحكوم به إلى 143390 درهم بعلل مضمنها، أن الطاعن هو المستغل الوحيد للمحل منذ وفاة موروث الطرفين سنة 1995 وأنه لم يمكن الورثة من نصيبهم في الاستغلال وأن من حق الورثة الاستفادة من ربح المحل بعد اعتبار نوعية العمل والمجهود الذي يبدله الطاعن من أجل تحقيق الربح في بيع الخضر. وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن على القرار سوء التعليل وخرق الفصل 359 من ق م م والفصل 399 من ق. ل. ع ذلك أنه دفع بان الدكان في ملك المجلس البلدي لمدينة الراشدية ومخصص لبيع الخضر وأنه ظل مغلقا وفارغا بعد وفاة موروث الطرفين على أن جدد عقد الكراء مع المكري وأصبح المستغل له بماله ومجهوده وكان على المطلوبين في النقض إثبات أن الموروث خلف بما يمكن أن يستثمر مع تحديد قيمته.

لكن من جهة فإن النعي لم يبين كيفية خرق القرار للفصل 359 ق م م الذي يحدد فقط أسباب الطعن بالنقض ضد الأحكام الانتهائية، ومن جهة ثانية فإن الطاعن لم ينف انفراده باستغلال الدكان بعد وفاة موروث الطرفين والحال أن حق الكراء ينتقل إلى ورثة المكتري في غياب أي مقتضى قانوني أو شرط بعقد الكراء يضع حدا للكراء بوفاة المكتري والمحكمة مصدرة القرار لما اعتبرت "أن العلاقة الكرائية تستمر بين المكري وجميع ورثة المكتري وأن ما أقدم عليه الطاعن من إنجاز وثائق الكراء باسمه الخاص دون موافقة وتنازل باقي الورثة لا يفيده في شيء وأن عدم ترك بضاعة بالمحل لا ينفي إمكانية استغلاله فيما أعد له ... وأن واقع الحال يثبت أن الطاعن هو المستغل الوحيد للمحل منذ وفاة موروث الطرفين سنة 1995 ولم يمكن الورثة من نصيبهم في ذلك ولم يحصل على أي تنازل منهم بالانفراد بالاستغلال وحده .. ومن حق الورثة الاستفادة من ربح ذلك المحل بحسب الفريضة الشرعية" يكون قرارها معللا تعليلا سليما والوسيلة في فرعها الأول غير مقبولة وفي فرعها الثاني على غير أساس .

في شأن الوسيلة الثانية

حيث يعيب الطاعن على القرار سوء التعليل، ذلك أنه لم يعتبر العلاقة الكرائية بينه والمجلس البلدي واعتبر عدم ترك البضاعة بالمحل لا ينفي عنه إمكانية استغلاله في حين أنه "أي الطاعن" اكتسب صفة مكتر مما يجعل العلاقة الكرائية بينه والمكري قانونية وسليمة وأن المطلوبين في النقض لم يطعنوا في عقد الكراء وأن المحل بعد كرائه كان فارغا وهو من استثمر فيه بماله وجهده .

لكن حيث إنه وفي غياب أي مقتضى قانوني يقضي بفسخ عقد كراء محلات الجماعة المحلية بوفاة مكتريها، فإنه طبقا للقواعد العامة (الفصل 698 ق. ل. ع) فإن العلاقة الكرائية تستمر بين المكري وورثة المكتري، والمحكمة لما لم تعتبر ما تمسك به

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الطاعن من وجود علاقة كرائية بينه والمجلس البلدي بخصوص المحل الذي كان يؤجره موروث الطرفين بعد تخلي المطلوبين في النقض له عن حق الكراء ورتبت على انفراده باستغلال المحل لحسابه أحقية باقي الورثة في ريعه كما أورد به في علتها المنتقدة يكون قرارها معللا تعليلا سليما والوسيلة على غير أساس.

في شأن الفرع 1 الوسيلة الثالثة

حيث يعيب الطاعن على القرار سوء التعليل، ذلك أنه تبنى ادعاءات المطلوبين في النقض وأجرى خبرة رغم أنه ليس للدعوى أساس، خصوصا وأن الخبير استند إلى مجرد تخمينات في غياب سجل تجاري ومسك للدفاتر التجارية بشكل منظم .

لكن من جهة وبخصوص الأمر بإجراء خبرة فإنه في إطار إجراءات التحقيق يمكن للمحكمة بناء على طلب الأطراف أو أحدهم أو حتى تلقائيا أن تأمر بإجراء خبرة ارتأت ضرورة لها للبت في جوهر الدعوى وأمر المحكمة بإجراء خبرة لتحديد الواجب المستحق للمطلوبين في النقض من حرمانهم من استغلال الدكان هو مما يدخل قانونا في صلاحياتها الموكولة إليها بمقتضى الفصل 334 ق م م. وبخصوص ما أثير بشأن الخبرة فإنه انتقاد للخبرة ولعمل الخبير الذي لا يقبل إثارته أمام محكمة النقض والوسيلة بذلك من وجهها الأول على غير أساس ومن وجهها الثاني غير مقبولة .

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض **برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر** .

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط.