القرار عدد 558
الصادر بتاريخ 8 فبراير 2011
في الملف المدني عدد 2009/7/1/4033

كراء تجاري

– انفساخ – هلاك العين المكراة – المطالبة بالتعويض.

لما ثبت أن المحل التجاري المكرى يتواجد في بناية آيلة للسقوط ومهجورة تم إغلاق مدخلها بناء على أمر من السلطة الإدارية من أجل استتباب الأمن وضمان سلامة المرور والصحة العمومية، مما يجعل تنفيذ عقد الكراء من الطرفين مستحيلا استحالة طبيعية وقانونية، وبالتالي لا محل لتعويض المكتري عن انفساخ عقد الكراء بسبب هلاك العين المكتراة وعدم ثبوت خطأ المكري.

رفض الطلب

الأساس القانوني:

"إذا هلكت العين المكتراة أو تعيبت أو تغيرت كليا أو جزئيا بحيث أصبحت غير صالحة للاستعمال في الغرض الذي اكتريت من أجله، وذلك دون خطأ أي واحد من المتعاقدين، فإن عقد الكراء ينفسخ، من غير أن يكون لأحدهما على الآخر أي حق في التعويض. ولا يلزم المكتري من الكراء إلا بقدر انتفاعه. وكل شرط يخالف ذلك يكون عديم الأثر". (الفصل 659 من قانون الالتزامات والعقود).

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من أوراق الملف ومن القرار عدد 275 الصادر بتاريخ 2008/7/16 عن محكمة الاستئناف بالرباط في الملف رقم 6/2006/379 المطعون فيه بالنقض، أن الطالب تقدم بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بالرباط بتاريخ 2004/1/15، يعرض فيه أنه يكتري من المرحومة عائشة (ب) المحل التجاري الكائن بشارع رقم الرباط، وأن المكرية توفيت وقام ورثتها بتصفية التركة عن طريق المخارجة، وأصبح العقار من نصيب المدعى عليها التي قامت بإنجاز أعمال البناء حالت دون استعمال المدعي لمحله التجاري، وذلك بإغلاق باب العمارة التي يوجد بها المتجر، ملتمسا الحكم عليها برفع الضرر وفتح باب العمارة، والحكم بتعويض مؤقت قدره 8000 درهم وإجراء خبرة، وبعد جواب المدعى عليها وتمام الإجراءات، قضت المحكمة بعدم قبول الطلب استأنفه

المملكة المغربية
محكمة النقض

الطالب وبعد جواب المطلوبة وإجراء خبرة وتقديم المستنتجات حولها وتمام المناقشة، أصدرت محكمة الاستئناف قرارها المشار إليه أعلاه، والقاضي بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في وسائل الطعن مجتمعة:

حيث يعيب الطاعن القرار المطعون فيه بخرق مقتضيات الفصول 229 و698 و418 و419 من قانون الالتزامات والعقود، وعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم، ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن مقتضيات الفصل 229 من قانون الالتزامات والعقود تنص على أن الالتزامات تنتج أثرها لا بين المتعاقدين فحسب، ولكن أيضا بين ورثتهما وخلفائهما، وأنه لا يفسخ الكراء بموت المكري أو المكتري طبقا لمقتضيات الفصل 698 من قانون الالتزامات والعقود، وأن الطاعن أثبت قيام العلاقة الكرائية بينه وبين المطلوبة التي انتقل إليها العقار عن طريق الإرث والمخارجة مع باقي ورثة المكرية الأصلية، وأن محضر المعاينة المحرر من طرف المفوض القضائي أثبت أن العمارة موضوع النازلة تم إغلاق نوافذها المطلة على الشارع العام بالطوب، كما تم إغلاق بابها الرئيسي بحائط من الطوب، وأن تقرير الخبير أكد ما جاء بمحضر المعاينة، وبذلك يكون من حق الطاعن المطالبة برفع الضرر وفتح باب العمارة حتى يتمكن من استغلال المحل الذي يكتريه حسب ما أعد له، ومن حقه المطالبة بتعويضه عن الضرر الذي تعرض له لأنه حرم من محله التجاري، إلا أن المحكمة قضت بعدم قبول طلبه شكلا، وبذلك خرقت الفصلين 229 و 698 من قانون الالتزامات والعقود، وكذلك الفصلين 418 و419 من نفس القانون، باعتبار أن الوثائق التي أدلى بها الطاعن لإثبات دعواه حجج رسمية، ولم يتم الطعن فيها بالزور، كما أن القرار المطعون فيه غير مرتكز على أساس ذلك أن الدعوى لا علاقة لها بالدعوى الجنحية موضوع الملف عدد 2/04/466، وأن الخبرة أثبتت الضرر اللاحق بالطاعن والذي تسببت فيه المطلوبة عندما عمدت إلى إنجاز بعض أشغال البناء بالمدعى فيه حالت دون استعمال الطاعن لمحله التجاري، وأن المحكمة عندما اعتبرت أن الطاعن لم يثبت السلع والمواد التي كانت متواجدة بالمدعى فيه، وبالتالي لا حق له في التعويض عن الضرر، دون أن تتأكد من السلع الموجودة بالمحل، يكون قرارها ناقص التعليل ملتمسا نقضه.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لكن، حيث إنه لما تبين للمحكمة من وثائق الملف وتقرير الخبرة أن العقار عبارة عن عمارة مهجورة قديمة آيلة للسقوط، ذات واجهة واحدة تم إغلاق مدخلها الخارجي والداخلي بالطوب وكذا نوافذها، ولاحظت أنه لئن كان اعتمار المستأنف للمحل على وجه الكراء ثابت وغير مطعون فيه، مع عدم ثبوت ما يفيد إنهاء العلاقة الكرائية بأي سبب من أسباب الإنهاء المعتبرة قانونا، فإنه ثبت أن المحل يتواجد في بناية آيلة للسقوط ومهجورة، وأن إغلاقها من طرف المطلوبة كان بأمر من السلطة من أجل استتباب الأمن وضمان سلامة المرور والصحة العمومية تبعا للمرسوم رقم 157-78-2 المؤرخ في 1960/5/26، كما هو ثابت من الإرسالية الموجهة للمطلوبة بتاريخ 2003/6/3، مما يجعل هذه

الأخيرة عملا بالفصل 335 من قانون الالتزامات والعقود في وضعية استحالة تنفيذ العقد استحالة طبيعية تكمن في كون المحل آيل للسقوط، وقانونية تكمن في كون مدخل الولوج للمحل تم إغلاقه بأمر من السلطة، مما يجعل إرجاعه للمحل في وضعه الحالي متعذر، وفيما يتعلق بالتعويض عن الضرر، فإن الطاعن لم يثبت السلع والمواد التي كانت متواجدة بالمحل قبل إغلاقه، والحال أن السلطة عاينت فقط كون العمارة برمتها مهجورة وأصبحت مأوى للمنحرفين وتشكل خطرا على المارة...، وأن التعويض غير مبرر عملا بالفصل 659 من قانون الالتزامات والعقود، ما دامت المطلوبة لم تتسبب في ذلك بل بسبب هلاك العين والأمر بإغلاقها، وأيدت تبعا لذلك الحكم المستأنف القاضي بعدم قبول الدعوى بهذه العلة، فإنها لم تخرق أيا من المقتضيات القانونية المحتج بها، وعللت قرارها تعليلا سليما وكافيا لرد كافة الوسائل المثارة، علما بأن الفصل 659 من قانون الالتزامات والعقود الذي بنت عليه المحكمة قرارها المطعون فيه صريح في عدم أحقية أي من الطرفين المتعاقدين للتعويض إذا هلكت العين المكتراة أو تعيبت أو تغيرت كليا أو جزئيا، بحيث أصبحت غير صالحة للاستعمال في الغرض الذي اكتريت من أجله، وذلك دون خطأ، أي من المتعاقدين كما هو الشأن في هذه النازلة، والتي تثبت وثائقها أن المحل مهجور وآيل للسقوط وفيه ضرر على المارة والصحة والسلامة، وأن إغلاقه تم بأمر من السلطة، مما بقيت معه الوسائل غير مرتكزة على أساس.

لـهـذه الأسـبـاب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

الرئيس: السيد بوشعيب البوعمري – **المقرر**: السيد سعد غزيول برادة – **المحامي العام**: السيد الحسن البوعزاوي.