القرار عدد 5042
الصادر بتاريخ 6 دجنبر 2010
في الملف المدني عدد 2010/6/1/2456

كراء سكني

– دعوى الإفراغ – إحداث تغييرات بالمحل المكرى – عبء الإثبات.

المحكمة لما اعتبرت أن التغييرات التي أحدثت بالعقار تعد إخلالا بالالتزامات التعاقدية، وقضت بفسخ عقد الكراء وإفراغ المكتري لم تبين من أين استخلصت أن المكتري هو الذي قام بإحداث التغييرات بالمحل المدعى فيه، خاصة وأنه دفع بأنه اكترى المحل على الحالة التي يوجد عليها مما يكون معه قرارها ناقص التعليل يتوجب نقضه.

نقض وإحالة

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بتاريخ 2007/6/12 قدم عبد المجيد (ه) ومن معه مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالرباط عرضوا فيه أنهم يكرون المحل السكني الكائن بزنقة عبد المومن رقم 22 شقة 3 الطابق الأول الرباط للمدعى عليه سيف الدين (ز)، وأنه قام بإدخال تغييرات عليه دون إذن منهم وخلافا لمقتضيات العقد حسب المحضر الذي يفيد قيامه بمجموعة من التغييرات، طالبين الحكم بفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه، وأجاب المدعى عليه أنه لم يقم إلا بصيانة الشقة التي يقطن بها فقام بتزليج البهو والمرحاض للحصول على نظافة وزينة كما قام بتبليط الحائط وصباغته، وبتاريخ 2008/3/5 أصدرت المحكمة حكمها في الملف عدد 2007/15/155 تحت عدد 64

برفض الطلب استأنفه الطرف المدعي، فقررت محكمة الاستئناف إلغاءه جزئيا والحكم بفسخ عقد الكراء وإفراغ المستأنف عليه ومن يقوم مقامه من المحل المذكور، وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف المكتري.

في **الوسيلة الأولى** بانعدام التعليل وعدم الاستناد على أساس سليم، ذلك أنه استند للقول بوجود تغييرات في وضعية العقار إلى معاينة دون الرجوع إلى التصميم الأصلي للعين المكراة، الذي يحدد وضعية العقار السابقة ويتيح إمكانية حجم التغييرات المزعومة، وعلى فرض وجود مثل هذا التصميم الأصلي الذي ذكر عرضا في قرار المحكمة، فإن قدم البناء وتعاقب عدة فئات من المكترين عليه يجعل من الصعب القول بأنه هو من قام بالتغيير في العقار.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه اقتصر في تعليل قضائه "بأن إقدام المستأنف عليه على حذف المرحاض ووضعه بمحل الحمام دون موافقة المستأنفين يعتبر من قبيل التغييرات الأساسية في وضعية العقار ومرافقه وإخلالا منه بالتزاماته التعاقدية، واعتداء على الملكية، الأمر الذي أثبتته الخبرة المنجزة من طرف الخبير نجيب أسكير ويؤكده المفوض القضائي عبد الحق عراض الذي عاين عند انتقاله إلى الشقة موضوع الدعوى وجود زليج بالبهو والمرحاض"، دون أن تبين المحكمة من أين استخلصت بأن الطاعن هو الذي قام بالتغييرات المحدثة بالمحل المدعى فيه، خاصة وأنه تمسك بأنه اكترى المحل على الحالة التي يوجد عليها حاليا، وأنه قام فقط بالتزليج والتبليط، الأمر الذي كان معه القرار ناقص التعليل الموازي لانعدامه مما عرضة للنقض والإبطال.

المملكة المغربية
محكمة النقض

لـــهـــذه الأســـبـــاب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد محمد العيادي – **المقرر**: السيدة الطاهرة سليم – **المحامي العام**: السيد الطاهر أحمروني.