

القرار عدد 3164

الصاوير بتاريخ 16 شتنبر 2009

في الملف عدد 2008/6/1/703

كراء سكني

- تولية - تعويض عن الاحتلال - إمكانية الرجوع على المكثري الأصلي في حال عسر المحتل.

يعتبر المتخلى له عن كراء المحل في حكم المحتل بدون سند، ويجوز الحكم عليه بأداء تعويض عن هذا الاحتلال، وفي حال عسره عن أداء هذا التعويض فإن المكثري الأصلي يتحمل أداء التعويض بدله إذ أنه ضامن لمن تنازل له عن كراء الشيء ومتحمل في مواجهة المكثري بكل الالتزامات الناشئة من العقد.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض
باسم جلالة الملك

نقض وإحالة

حيث يستفاد من مستندات الملف أن إبراهيم قدم بتاريخ 2002/08/06 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بطنجة عرض فيه أنه سبق للمدعى عليها الزهرة أن كانت تستأجر منه الشقة الواقعة بشارع ماهتما غاندي عمارة رقم 5 الطابق الرابع رقم 7 طنجة بموجب عقد كتابي يمنع عليها التنازل عن الكراء للغير، إلا أنها وخلافا لذلك قامت بالتخلي عن الشقة المذكورة للمسمى احمد، وأنه استصدر ضده قرارا عن محكمة الاستئناف بطنجة بتاريخ 99/06/02 ملف رقم 4/98/15 بأدائه له مبلغ 98440 درهم عن الاستغلال، وانتهى بتحرير محضر امتناع وبعدم وجود ما يحجز ثم حفظ طلب تطبيق مسطرة الإكراه البدني في

حقه، وأن المدعى عليها تعتبر ضامنة للأداء كمكترية أصلية طبقا للفصل 670 من قانون الالتزامات والعقود طالبا الحكم عليها بأدائها له مبلغ 102.095 درهم. وبعد أن تخلفت المدعى عليها رغم استدعائها وتوصلها وعدم جوابها، أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2002/10/10 حكمها رقم 1666 في الملف عدد 02/1668 برفض الطلب، استأنفه المدعي فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه من طرفه في الوسيلة الفريدة بخرق القانون وسوء التعليل الموازي لانعدامه وخرق الفصول 99 و670 و672 و675 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أن قصد الطاعن في الادعاء هو أن أصل استغلال أحمد هو الكراء انطلاقا من العقد الكرائي الرابط بينه وبين المطلوبة التي تخلت عن الكراء للغير وبدون إذن منه، فتبقى مسؤولة عن فعلها انطلاقا من مقتضيات الفصل 89 من قانون الالتزامات والعقود، وأن المستأجرة هي الضامنة لأي ضرر حاصل للمؤجر، وتنازلها عن الكراء للغير رغم المنع المسطر في العقد يجعلها ضامنة لحق الكراء إزاء المؤجر عملا بمقتضيات الفصل 670 من قانون الالتزامات والعقود، خاصة وأن الطاعن لم يقبض الكراء من المتنازل له أو قبل التعاقد معه وأن الطاعن رفع دعوى الرجوع على المطلوبة بصفتها مكترية أصلية من أجل أداء الكراء لعدم أدائه من طرف المكثري الفرعي الذي سمي غلطا بالاستغلال وفي ذلك تطبيق لمقتضيات الفصل 672 من قانون الالتزامات والعقود، كما أن عدم رد المكترية الشقة موضوع الدعوى إلى مالكة الطاعن وتفضيلها التخلي عنها للغير تبقى معه مسؤولة عن الكراء عملا بمقتضيات الفصل 675 من نفس القانون، وأن المحكمة رفضت طلب الطاعن لسبب واحد هو خطأه في تسمية مطالبه.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه اعتمد في قضاؤه على أن "المبلغ المطلوب ليس ناتجا عن الالتزامات الناشئة عن عقد الكراء المبرم بين المكثري والمكترية الأصلية بل ناتج عن دعوى الاحتلال بدون سند في مواجهة المحتل"، في حين أنه بمقتضى الفصل 19 من ظهير 1980/12/25 يمنع على المكثري أن يتخلى عن كراء المحلات المعدة للسكنى ويعتبر المتخلى له محتلا، وأنه بمقتضى الفصل 670 من قانون الالتزامات والعقود فإن المكثري ضامن لمن تنازل له عن

كراء الشيء أو أكراه له تحت يده ويبقى هو نفسه متحملا في مواجهة المكري بكل الالتزامات الناشئة من العقد، ولا يبقى ملزما :

(1) إذا قبض المكري مباشرة الكراء من يد المكري الفرعي أو تنازل له عن الكراء من غير أن يجري أي تحفظ ضد المكري الأصلي ؛

(2) إذا قبل المكري صراحة عقد الكراء تحت اليد أو التنازل عن الكراء من غير أن يجري أي تحفظ ضد المكري الأصلي، وأن القرار عدد 1155 الصادر عن محكمة الاستئناف بطنجة بتاريخ 1999/06/02 قضى على أحمد المتخلي له بأدائه للطاعن تعويضا عن استغلال الشقة موضوع الدعوى والتي كانت مكررة للمطلوبة في النقض، وأن إجراءات تنفيذ القرار المذكور أسفرت على تحرير محضر الامتناع وبعدم وجود ما يحجز، وأن القرار المطعون فيه لما رفض طلب الطاعن الرامي إلى الرجوع على المكثية بصفتها ضامنة للمتخلي له بعله أن المبلغ المطالب به ناتج عن دعوى الاحتلال بالرغم من أن المشرع اعتبر المتخلي له محتلا فقد أساء تطبيق مقتضيات المذكورة، وجاء بالتالي فاسد التعليل المتزل منزلة انعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

السيد محمد العيادي رئيسا، والسادة المستشارون : المصطفى لزرق مقررا،
ومحمد مخلص وأحمد بلبكري وميمون حاجي أعضاء، وبحضور المحامي العام
السيد الطاهر أحروني، وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.