

رقم : 19

كراء سكني

- الضمان المستحق للمكثري.

إن المكثري له الحق في التعويض عن الضرر الذي لحقه من جراء إفراغه لمحل الكراء تنفيذا لحكم قضى بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه لفائدة مكثر سابق، ذلك أن الضمان الذي يلتزم به المكثري للمكثري قائم بقوة القانون، ولو لم يشترط، ولا يحول حسن نية المكثري دون قيامه.

نقض وإحالة

الأساس القانوني :

"الضمان الذي يلتزم به المكثري للمكثري يرد على أمرين :

أولاً: الانتفاع بالشيء المكثري وحيازته بلا معارض ؛

ثانياً: استحقاق الشيء والعيوب التي تشوبه.

ويثبت هذا الضمان بقوة القانون، وإن لم يشترط، ولا يحول حسن نية المكثري دون قيامه".

(الفصل 643 من قانون الالتزامات والعقود).

المملكة المغربية
المجالس الأولى للسلطات القضائية
محكمة النقض

القرار عدد 2681
الصادر بتاريخ 8 يوليوز 2009

في الملف عدد 2008/3/1/641

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من محتويات الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بتطوان تحت عدد 329 وتاريخ 2007/05/21 في الملف عدد 06/4/278 أن أحمد كرمون والحسن كرمون تقدما بتاريخ 2004/08/04 بمقال أمام ابتدائية تطوان يعرضان فيه أنهما اكتريا بتاريخ 1990/07/01 من المدعى عليهما عبد الواحد ومصطفى ابني محمد الفاسي الحلفاوي الدكان الواقع بالبنية الكائنة بممر الدكتور دواصو رقم 10 تطوان بمشاهرة قدرها 400 درهم وأديا لهما قيمة الأصل التجاري وذلك لمزاولة الخياطة العصرية، وقاما بعد ذلك بتقييد المحل بالسجل التجاري ومارسا به تجارتهما إلى أن تم إفراغهما منه قضائيا حسب محضر التنفيذ عدد 16/2001/423، وأن المحل المذكور كان مستغلا من قبل من طرف يونس الإدريسي وأفقر منه من طرف المدعى عليهما، إلا أنه وفي إطار تتبعه لمسطرة الإفراغ

استصدر قرارا عن المجلس الأعلى قضى بنقض الحكم القاضي بإفراغه، و انتهت إجراءات دعواه باستحقاقه المحل من يدهما، وأنها كانا قد تعاقدتا مع المدعى عليهما على كراء المحل موضوع الدعوى دون علمهما بالنزاع الذي تعلق به مع المكثري الأول، وبحسن نية رتبا عليه عدة حقوق وجعلا منه قيمة تجارية، وأن من آثار عقد الكراء التزام المكثري بالضمان ولا تحول حسن نية الأخير دون قيامه، وأن الضرر الذي لحق بهما من جراء إفراغهما من المحل ثابت بمقتضى العقد ويجب تعويضه وفق الفصلين 98 و 635 من قانون الالتزامات والعقود، ولتقديره يتعين إجراء خبرة حسابية، والتمسا الحكم بإلزام المدعى عليهما بأدائهما لهما التعويضات المستحقة عن إفراغهما للمحل المقدرة بعد الخبرة، مدلين بصور لعقد كراء ورخصة فتح محل للخياطة العصرية و محضر تنفيذ مؤرخ في 2004/04/14، ثم أدليا بمقال تصحيحي لمتابعة الدعوى في اسم ورثة المدعى عليه عبد الواحد الفاسي الحلفاوي على إثر وفاته، و بعد الجواب وتبادل المذكرات وإجراء خبرة والتعقيب عليها قضت المحكمة بإلزام المدعى عليهما بأن يؤدوا تضامنا فيما بينهم للمدعين تعويضا عن الضرر قدره 520 000 درهم مع الصائر وتحديد الإيجار في الأدنى، استأنف المحكوم عليهم الحكم المذكور متمسكين بأن الدعوى معيبة شكلا لكون المقال لم يشمل رقوشه بوهلال التي هي أحد المالكين على الشياخ ولم يتم الإدلاء برسم إرثه الهالك عبد الواحد الفاسي، كما لم يتم إدخال الموصى لهم من طرفه ولم يتم احترام مقتضيات الفصول 653-654-651 و 94 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أن عقد كراء المستأنف عليهما انتهى بتاريخ تنفيذ الحكم القاضي بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه الصادر لفائدة المكثري السابق، والذي تم تنفيذه بتاريخ 2004/04/14، وبذلك فإن الدعوى المقامة من طرفهما بتاريخ 2004/08/04 قد طالها التقادم حسب الفصل 653 المذكور، ثم إن الطرف المكثري كان قد تصرف في المحل بكرائه للمستأنف عليهما بحسن نية بعد استرجاعه من المكثري السابق بمقتضى حكم قضائي، وبالتالي لم يصدر عنه أي خطأ أو تقصير أو إهمال، وفيما يخص الخبرة فإنها لم تكن موضوعية، والتمسوا إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى، واحتياطيا جدا إجراء خبرة مضادة، وبعد الجواب وتبادل الردود قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم برفض الدعوى، وذلك بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الوحيدة المستدل بها

حيث يعيب الطاعنان على القرار المذكور نقصان التعليل، ذلك أن محكمة الاستئناف اعتمدت فيما قضت به على حسن النية في التعاقد وعلى أن المطلوبين لم يصدر منهم أي فعل أدى إلى تعكير صفو حيازتهما وسهل إرجاع المكثري السابق، وأنهم حين أبرموا عقد الكراء لم يكونوا عالمين بصدور قرار المجلس الأعلى غير أنه بمقتضى الفصل 78 من قانون الالتزامات والعقود فإن كل شخص مسؤول عن الضرر المعنوي أو المادي الذي أحدثه لا بفعله ولكن بخطئه أيضا وذلك عندما يثبت أن هذا الخطأ هو سبب مباشر في ذلك الضرر، وأنه كان على محكمة الاستئناف أن تطبق القانون في اتجاه الفصل المذكور على اعتبار أن القيام بما يجب قبل التعاقد كان هو التأكد من أن الحكم أصبح

نهائيا، وأن المطلوبين توصلوا بالاستدعاء من طرف المجلس الأعلى قبل التعاقد، وبذلك كانوا يعلمون بأن الدعوى لا زالت رائجة أمام المؤسسة المذكورة، وبالتالي كان عليهم أن لا يبرموا عقد الكراء معها، وأن تعليل المحكمة بأن المطلوبين هم حسنو النية هو تعليل ناقص وموجب للإبطال لأن حسن النية غير متوافر في النازلة لعلم المطلوبين بعدم أحقيتهم في كراء المحل إلا حين حصولهم عليه نهائيا بحكم غير قابل لأية وسيلة من وسائل الطعن.

حيث صح ما عابه الطاعنان على القرار، ذلك أن موضوع الدعوى يتعلق بطلب التعويض عن الضرر الذي لحقهما من جراء إفراغهما لمحل الكراء تنفيذا لحكم قضى بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، وأنه بمقتضى الفصول 643-644-534-535 من قانون الالتزامات والعقود فإن المكري يضمن للمكثري استحقاق الشيء المكثري والانتفاع به وحيازته بلا معارض. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أوردت في تعليل قرارها "بأن الأصل في التعاقد هو حسن النية لدى طرفيه وعلى من يدعي خلاف الأصل إثباته، وأنه لم يصدر عن الطرف المستأنف أي فعل أدى إلى تعكير صفو حيازة المستأنف عليهما للمحل أو سهل إرجاعه للمكثري السابق، كما لم يصدر عنه أي فعل ممكن أن يندرج في إطار قواعد المسؤولية العقدية أو التقصيرية، وبأنه لم يثبت من خلال وثائق الملف كون الطرف المستأنف قام بإبرام عقد الكراء مع المستأنف عليهما في وقت كان فيه على علم بصدور قرار المجلس الأعلى القاضي بنقض القرار الاستئنافي الصادر لفائدته من قبل" والحال أن الضمان الذي يلتزم به المكري للمكثري قائم بقوة القانون ولو لم يشترط ولا يحول حسن نية المكري دون قيامه عملا بالفصل 643 أعلاه، تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا ينزل منزلة انعدامه وعرضته للنقض.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للقضاء
محكمة النقض

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه .

السيد أحمد اليوسفي العلوي رئيسا والمستشارون السادة : محمد تيوك مقررا وجميلة المدور والحنفي المساعد وسمية يعقوبي خبيرة أعضاء وبحضور المحامية العامة السيدة آسية ولعلو وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.