القرار عدد : 2486

المؤرخ في : 2007/7/11

الملف المدني عدد : 2006/6/1/4276

عقد كراء – إبرامه من طرف أحد الورثة – أعمال الإدارة – توفر وكالة (نعم) – خلق الوضع الظاهر كوكيل – التعاقد بحسن نية – إجراء بحث (نعم)

لئن كان إبرام عقد الكراء يعد من أعمال الإدارة وتلزم فيه قرارات أغلبية المالكين على الشياع طبقا للفصل 971 من قانون الالتزامات والعقود وكان عقد الكراء المبرم بين أحد الورثة وبين شركة نوكيا واتصالات المغرب بشأن استغلال سطح العمارة لا يندرج تحت إطار الوكالة، وتمسك هذا الأخير بأن التعاقد معه كان عن حسن نية على أساس أنه الحائز والظاهر بمظهر الوكيل، واستدل على ذلك بالإشهاد الصادر عن المكري المتضمن بأنه يسكن بنفس العمارة منذ سنين وهو المتصرف الوحيد في العديد من الشقق بكرائها وإفراغها بموافقة باقي الورثة لأنه أخوهم الأكبر وينوب عنهم منذ وفاة والدهم. وأن هذا الكراء كان قانونيا وبمعرفة جميع الورثة ورضاهم كما استدل بعدة وثائق للتدليل على أن المطلوبين ساهموا في خلق الوضع الظاهر، فإنه كان على المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أن تناقش الحجج المدلى بها على ضوء ما تمسك به الطاعن من كون المكري كان يتصرف تصرف الوكيل الظاهر وليس كشريك على الشياع. وأنها لما لم تفعل وبتت في القضية على النحو المذكور فقد جاء قرارها معللا تعليلا فاسدا يوازي انعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف أن ورثة أحمد إمقور قدموا بتاريخ 21 يناير 2004 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بأنفا الدار البيضاء عرضوا فيه أنهم يملكون العقار المسمى "صوصيا" ذا الرسم العقاري عدد 47874/ س الكائن بالرقم 51 زنقة المنفلوطي حي كوتي وأنهم فوجئوا بالمدعى عليه عزيز كريكب يحتل منه الشقة رقم 13 المتواجدة بالسطح بدون حق ولا سند وأنه يقر في محضر إثبات حال واستجواب المرفق بكونه لا يعرفهم ولا تربطه بهم أية علاقة كرائية طالبين الحكم بطرده وكل من يقوم مقامه أو بإذنه من الشقة المذكورة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. وأجاب المدعى عليه أن ما يزعمه المدعون مخالف للحقيقة لأنه يتوفر على عقد كراء المحل وتواصيل أداء الكراء من المكري له مصطفى إمقور وأنه يعتبر حسن النية. وبتاريخ 2 يوليوز 2004 أصدرت المحكمة المذكورة حكمها رقم 1116 في الملف المدني عدد 2004/22/112 بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من الشقة المدعى فيها. استأنفه المحكوم عليه فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفه بعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم وانعدام التعليل ذلك أنه أوضح في مقاله الاستئنافي المرفق بعدة وثائق أن المتعاقد معه كان يتصرف باعتباره وكيلا لباقي المالكين بقبول صريح منهم تارة وضمني تارة أخرى باعتباره أخاهم الأكبر سنا كما أكد ذلك بنفسه في الإشهاد الصادر عنه الذي جاء فيه أنه يسكن بالعمارة منذ سنين وأنه المتصرف الوحيد في العديد من الشقق بالكراء بموافقة باقي المالكين ومن ذلك أنه تعاقد بصفته وكيلا عنهم مع شركتي نوكيا واتصالات المغرب لاستغلال سطح العمارة ومنها الإذن له بإدخال الماء والكهرباء للمنزل المؤجر له واستخلاصه للكراء من باقي المكترين حسني عبد اللطيف وبقاش الحسن والحبيب الادريسي وسعيد الزرهوني

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

والسباعي عبد المالك وتسليمهم التواصيل باسمه. وأن سكوت المطلوبين عن العقود التي يبرمها أخوهم المذكور باعتباره الأخ الأكبر والظاهر بمظهر الحائز بشأن العمارة التي تقع بها الشقة، وكذا عقد الاشتراك الذي أبرمه مع شركة ليديك بشأن تزويد الأجزاء المشاعة بالماء والكهرباء. إلا أن المحكمة مصدرة القرار لم تتعرض للوثائق والعقود والتواصيل المذكورة التي استدل بها على حسن نيته، وعلى أن المتعاقد معه كان يتعاقد بمظهر الحائز والوكيل الظاهر للعمارة. وهو ما يجعل التصرف الصادر منه صحيحا، ولو أن المحكمة تعرضت لتلك الوثائق وناقشتها على هذا الأساس لغيرت قضاءها واقتنعت بأن هناك بالفعل مظاهر خارجية أدت إلى اعتقاد الطاعن بوجود وكالة مع من تعاقد معه.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه علل قضاءه : "بأنه تبين من عقد الكراء المستند عليه من المستأنف أنه أبرم بينه وبين أحد المالكين على الشياع المسمى مصطفى امقور الذي لا يملك النصاب القانوني المخول له القيام بالتصرف لأن إبرام عقد الكراء يعد من أعمال الإدارة وتلزم فيه قرارات أغلبية المالكين على الشياع طبقا للفصل 971 من قانون الالتزامات والعقود والعقد المشار إليه لا يتضمن أية إفادة بأن المسمى مصطفى امقور قد أبرمه باسمه وبمقتضى توكيل صادر عن باقي المالكين على الشياع حتى تطبق أحكام الوكالة طبقا للفصل 879 وما بعده من قانون الالتزامات والعقود كما لا توجد بالملف أية وثيقة تفيد أن مبرم العقد يتصرف بمقتضى وكالة عامة لإدارة جميع مصالح باقي المالكين والتي قد يدخل فيها التعاقد مع الغير طبقا للفصل 893 من نفس القانون وأن إعطاء الصلاحية للمسمى مصطفى امقور من طرف باقي المالكين على الشياع في التفاوض مع شركة نوكيا واتصالات المغرب بشأن استغلال سطح العمارة يندرج تحت إطار الوكالة الخاصة وأن الوكيل إذا تجاوز حدود الوكالة لا تكون له صفة النيابة عن الموكل الذي لا يلتزم في مواجهة الغير بل يعتبر من الغير بالنسبة لهذه التصرفات ولا تتأثر بها ذمته " في حين أن الطاعن لم يدع أنه تعاقد مع المصطفى امقور باعتباره أحد المالكين على الشياع حتى يمكن مواجهته بالأغلبية المتطلبة بمقتضى الفصل 971 المذكور. وإنما تمسك بأنه تعاقد

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

معه عن حسن نية على أساس أنه الحائز والظاهر بمظهر الوكيل واستدل على ذلك بعقد الكراء المشار إليه. وبالإشهاد الصادر عن المكري المصطفى امقور المتضمن بأنه يسكن بنفس العمارة منذ سنين وهو المتصرف الوحيد في العديد من الشقق بكرائها وإفراغها وكل ذلك بموافقة باقي ورثة امقور لأنه أخوهم الأكبر وينوب عنهم منذ وفاة والدهم وأنه هو الذي أكرى للمسمى : عزوز كريكب وغيره. وأن هذا الكراء كان قانونيا وبمعرفة جميع الورثة ورضاهم كما استدل على ذلك بعدة وثائق أرفقها بمذكرته المؤرخة في 1-2-2006 للتدليل على أن المطلوبين ساهموا في خلق الوضع الظاهر وهو أن أخاهم الأكبر الساكن بنفس العمارة يتصرف فيها باعتباره وكيلا ظاهرا لبقية الورثة لذلك كان على المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أن تناقش الحجج المدلى بها على ضوء ما تمسك به الطاعن من كون المكري كان يتصرف تصرف الوكيل الظاهر وليس كشريك على الشياع. وأنها لما لم تفعل وبتت في القضية على النحو المذكور فقد جاء قرارها معللا تعليلا فاسدا يوازي انعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

لـــهـــذه الأســـبـــاب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوبين في النقض الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة أعلاه اثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد العيادي رئيسا والمستشارين السادة : الحسن ابا

كريم مقررا ومحمد مخليص واحمد بلبكري وميمون حاجي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.

الرئيس **المستشار المقرر** **الكاتب**

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض