القرار عدد : 2200

المؤرخ في : 2007/6/20

الملف المدني عدد : 2006/6/1/535

إفراغ – تعويض المكتري عند ثبوت سوء نية المكري إذا ما أجر المحل للغير – تطبيق مقتضيات الفصل 17 من ظهير 1980 – إثبات المستأنف (المكتري) لواقعة كراء الشقة للغير دون تحديد بداية هذا الكراء (نعم).

إن القرار المطعون فيه لما اعتمد في قضائه على أن "المستأنف أثبت واقعة كراء الشقة المدعى فيها للغير دون تحديد بداية هذا الكراء لهذا الغير حتى يمكن مقارنته بتاريخ الإفراغ وتحديد مدى تطبيق مقتضيات الفصل 17 من ظهير 1980/12/25 ومدى تزامن كراء المحل المفرغ مع تاريخ الإفراغ الثابت من المحضر المنجز من طرف مأمور الإجراءات وكان هدف المشرع من مقتضيات الفصل 17 المعتمد في النازلة هو تعويض المكتري عندما يثبت سوء نية المكري إذا ما أجر المحل للغير والحال أنه يعتمد في طلب الإفراغ بسبب الاحتياج" في حين يتجلى من وثائق الملف أن المكتري أفرغ من العين التي كان يكتريها من أجل إسكان فرع المكري، وثبت للمحكمة أن المكري أجر نفس العين إلى الغير وردت طلب تعويض المكتري لعدم تحديد بداية هذا الكراء، مع أن المكري هو الملزم بإثبات مطابقة سبب الإفراغ للواقع وبالتالي تحديد تاريخ كراء المحل للغير. الأمر الذي كان معه القرار فاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أن محمد الوكيلي قدم بتاريخ 2003/6/16 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرض فيه أنه كان يكتري شقة بالطابق الأول رقم 477 شارع الزرقطوني بالدار البيضاء بوجيبة شهرية قدرها 250 درهما وأنه بتاريخ 95/11/29 توصل من المدعى عليه علال مليح المكري بإشعار بإفراغ الشقة من أجل أن يسكن بها ابنه محمد وبعد ذلك تقدم بدعوى المصادقة على الإشعار بالإفراغ بتاريخ 96/3/19 واعتبرت المحكمة السبب وجيها وقضت وفق طلبه بتاريخ 97/10/17 في الملف عدد 96/1196 أيد استئنافيا بمقتضى القرار عدد 10144 بتاريخ 98/11/24 وتم تنفيذه بتاريخ 99/9/27 غير أن المكري عمد إلى إيجار الشقة للسيد رشيد النيخ بوجيبة شهرية قدرها 2000 درهم شهريا بدلا من إسكان ابنه بها كما زعم في دعوى الإفراغ، وأنه تضرر ماديا ومعنويا من جراء إفراغه طالبا الحكم على المدعى عليه بتعويض عن الضرر قدره 400 000. درهم. وأجاب المدعى عليه بأن المحل تم إفراغه بعد سلوك مسطرة التنفيذ وبعد امتناع المدعي عن تنفيذ مقتضيات الحكم القاضي عليه بالإفراغ وبعد تدخل القوة العمومية وأن الخيار المنصوص في الفصل 17 من ظهير 25-12-1980 غير متوفر لكونه يتوقف على إفراغ المكتري بشكل اختياري أو تنفيذ الحكم القاضي بالإفراغ. وبتاريخ 04/7/19 أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها رقم 1194 في الملف عدد 2003/21/970 برفض الطلب استأنفه المدعي فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفه في الوسيلة الثانية بانعدام الأساس القانوني ونقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن المحكمة لم تبين كيف يمكن تحديد تاريخ كراء المحل للغير بعد تنفيذ الإفراغ انطلاقا من الأحكام التي قضت به سيما وأن المستأجر الجديد امتنع عن الجواب على هذه النقطة بمحضر المعاينة والاستجواب المنجز بتاريخ 2003/5/13 مما استحال معه على الطاعن تحديد التاريخ الذي أجر فيه المطلوب العقار الذي وقع إفراغه منه عن طريق قسم التنفيذ، وأن الطاعن غير ملزم بإثبات التاريخ الذي أجر فيه المطلوب العقار الذي أفرغ منه، وأن كل ما هو مطلوب منه إثبات واقعة تأجير المحل للغير خلافا للسبب المعتمد في الإفراغ وقد أثبت ذلك.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه اعتمد في قضائه على أن "المستأنف أثبت واقعة كراء الشقة المدعى فيها للغير دون تحديد بداية هذا الكراء لهذا الغير حتى يمكن مقارنته بتاريخ الإفراغ وتحديد مدى تطبيق مقتضيات الفصل 17 من ظهير25-12-1980 ومدى تزامن كراء المحل المفرغ مع تاريخ الإفراغ الذي كان في 2-9-1999 حسب الثابت من محضر الإفراغ المنجز من طرف مأمور الإجراءات السيد عبد القادر العماري وأن هدف المشرع من مقتضيات الفصل 17 المعتمد في النازلة وتعويض المكتري هو كشف سوء نية المكري عندما يؤجر المحل للغير والحال أنه يعتمد في طلب الإفراغ على الاحتياج "في حين أنه يتجلى من وثائق الملف أن الطاعن أفرغ من العين التي كان يكتريها من أجل إسكان فرع المكري المطلوب، وثبت للمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أن المكري أجر نفس العين إلى الغير وردت طلب التعويض المقدم من الطاعن لعدم تحديد بداية هذا الكراء مع أن المكري هو الملزم بإثبات مطابقة سبب الإفراغ للواقع وبالتالي تحديد تاريخ كراء المحل للغير الأمر الذي كان معه القرار فاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

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

لـــهـــذه الأســـبـــاب

وبصرف النظر عن البت في باقي الأسباب المستدل بها على النقض.

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

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة أعلاه إثر 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: المصطفى لزرق مقررا ومحمد مخليص واحمد بلبكري والحسن ابا كريم 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