القرار عدد 1992

المؤرخ في : 2005/7/6

الملف المدني عدد: 2004/3/1/1502

الدعاوي المختلطة – الاختصاص المكاني – التزامات المكتري

الدعاوي المختلطة تقام أمام موطن أو إقامة المدعى عليه أو أمام موقع العقار المتنازع فيه.

المكتري مسؤول عن الأضرار التي تلحق بالعين المكتراة ويفترض أنه تسلمها في حالة حسنة.

طبقا للفصل 28 من قانون المسطرة المدنية فإن الدعاوى العقارية سواء استحقاقية أو حيازية تقام أمام موقع العقار المتنازع فيه وإذا تعلق الأمر بدعاوى مختلطة متعلقة في آن واحد بحق شخصي أو عيني فإنها تقام أمام محكمة الموقع المذكور أو إقامة أو موطن المدعى عليه باختيار المدعي.

إن المكتري ملزم بالمحافظة على الشيء المكتري واستعماله بدون إفراط ورده عند انقضاء الأجل ويسأل عن الأضرار التي تلحق العين ولو حصلت نتيجة حادث فجائي وإذا لم تحرر قائمة عند تسلم العين المكتراة أو وصفها افتراض في المكتري أنه تسلمها في حالة حسنة.

إن موضوع النازلة يتعلق بأداء تعويض عن إلحاق أضرار بالعين المؤجرة وهو حق شخصي فتكون محكمة إقامة المدعى عليه مختصة للبت في النازلة على الرغم من أن العقار تابع لمحكمة أخرى وأن الطالب بالتعويض قد أفرغ

الدار وهي في حالة سيئة وتكون المحكمة بما قضت به قد طبقت مقتضيات الفصول المشار إليها أعلاه.

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

فيما يخص الوسيلة الأولى بفرعيها

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه عدد 4700 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2003/09/18 في الملف عدد 2002/2705، أن المدعيين عبد العزيز بن عبد الله ورجاء بن عبد الله تقدما أمام المحكمة الابتدائية بالحي المحمدي عين السبع الدار البيضاء، في مواجهة المدعى عليه محمد بنوحود يعرضان فيه أن هذا الأخير كان يعتمر منهما على وجه الكراء دارا أفرغها بتاريخ 2000/04/10 وبنفس التاريخ تم إجراء معاينة لإثبات حالة الدار فتأكد لهما إتلاف عدة منقولات وإحداث تغييرات حسب الثابت من محضر المعاينة ملتمسين الحكم على المدعى عليه بأدائه لهما مبلغ 19، 33356 درهم قيمة الخسائر اللاحقة وأدليا بصور طبق الأصل من شهادة عقارية ومحضر إفراغ مؤرخ في 2000/04/10 ومحضر معاينة مؤرخ بنفس التاريخ وتقرير خبرة حمو ادريدر ورسالة صادرة عن المدعى عليه مؤرخة في 2000/7/31، وبعد عدم جواب المدعى عليه رغم توصله حكمت المحكمة عليه بأدائه للمدعيين مبلغ 10، 23763 درهم قيمة الخسائر اللاحقة بالمحل، فاستأنفه المحكوم عليه مبينا في أسباب استئنافه بأن الدعوى قدمت لمحكمة غير مختصة والخبرة المعتمدة تمت في غيبته ومحضر الإفراغ خال من إثبات الضرر وأن العمارة حيث موقع الدار قديمة وتسلمها على حالتها وأن الإصلاحات تقع طبقا لفصل 640 من ق.ل.ع على المكري ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف وتصديا رفض الطلب واحتياطيا الأمر بخبرة أخرى، وبعد جواب المستأنف عليهما أيدت محكمة الاستئناف الحكم

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الابتدائي، بناء على أن المعاينة المحررة بعد إفراغ المستأنف تفيد معاينة عدة أضرار بالشقة منها هدم حائط وإزالة المصابيح والرفوف والخزانات وأضرار أخرى، وأن الخبرة أنجزت بحضور المستأنف عكس ما يدعي وعاين بدوره مجموع هاته الأضرار وبذلك فالمبالغ المحكوم بها ابتدائيا معقولة بالنظر لجسامة الأضرار المحدثة بالشقة والتي عاينها الطرفان معا.وهذا هو القرار المطعون فيه.

وحيث يعيب الطالب على القرار خرق قاعدة مسطرية أضر بأحد الأطراف، ذلك أنه أثار في مقاله الاستئنافي كون الحكم الابتدائي اعتمد خبرة أنجزت بناء على أمر صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية لعين السبع في حين الشقة المراد إجراء الخبرة عليها تقع في دائرة اختصاص المحكمة الابتدائية بأنفا وأن الخبرة تمت في غيبته.

لكن: حيث من جهة، فإنه طبقا لمقتضيات الفصلين 27 و28 من ق.م.م فإن الدعاوى المختلطة المتعلقة في آن واحد بتراع في حق شخصي أو عيني تقام أمام محكمة موطن المدعى عليه والخبرة التي اعتمدها الحكم الابتدائي والقرار المطعون فيه المؤيد له أنجزت بناء على أمر صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بالحي المحمدي عين السبع حيث موطن المدعى عليه الطالب والمواجه بدعوى تتعلق بتراع في حق شخصي تمثل في تسببه في أضرار بملك المطلوبين وبذلك لم تكن المحكمة ملزمة بالجواب على الدفع المثار بشأن الاختصاص ما دامت طبقت القانون.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

ومن جهة أخرى، فإنه وحسب الثابت من تقرير الخبرة المنجزة من طرف حمو ادريدر ومن القرار المطعون فيه فإن الخبرة أنجزت بحضور الطالب مما يبقى معه القرار عير خارق لأية قاعدة مسطرة ولذلك فالوسيلة في فرعها الأول على غير أساس وفي فرعها الثاني خلاف الواقع.

وفيما يرجع للوسيلة الثانية بفرعيها المتخذة من خرق القانون الداخلي (خرق الفصلين 679 و640 من ق.ل.ع)، ذلك أنه بمقتضى الفصلين المذكورين

فإن المكتري لا يسأل عن الهدم أو العيب نتيجة حالة القدم أو عيب في البناء أو بسبب عدم إجراء الإصلاحات التي يتحملها المكري كما لا يتحمل بأي شيء من إصلاحات الصيانة المعتبرة بسيطة إذا تسببت عن القدم أو القوة القاهرة أو خطأ في البناء أو عن فعل المكري وأن الأمر يتعلق بوجود أضرار في شقة كان يكتريها من المطلوبين وأفرغها بمقتضى حكم وسلم المفاتيح لعون التنفيذ ولم يشر محضر الإفراغ إلى وجود أضرار مادية وأن الشقة توجد بعمارة بنيت بتاريخ 1969 وتعاقب على كرائها عدة أشخاص مما أصابها القدم والتآكل وأن الأضرار والعيوب ترجع للقدم والتآكل وإهمال المالكين والذي يقع عليهما الإصلاح والصيانة.

لكن حيث إنه طبقا لمقتضيات الفصول 663 و675 و677 من قانون الالتزامات والعقود فإنه من التزامات المكتري المحافظة على الشيء المكترى واستعماله بدون إفراط أو إساءة وردة عند انقضاء الأجل المحدد ويسأل عن الأضرار التي تلحق العين أثناء هذه المدة ولو حصلت نتيجة حادث فجائي وإذا لم تحرر قائمة تثبت حالة العين المكتراة أو وصفها افترض في المكتري أنه تسلمها في حالة حسنة ودعوى نازلة الحال ترمي إلى الحكم للمطلوبين بتعويض عن أضرار أحدثها الطالب المكتري حسب الثابت من معاينة أنجزت بتاريخ 2000/4/10 وهو نفس تاريخ إفراغه بمقتضى حكم من العين المؤجرة ومن خلال خبرة قضائية والقرار بتعليلاته المشار إليها أعلاه قد طبق الفصول المذكورة أعلاه مما يبقى معه غير خارق للفصلين 679 و640 من نفس القانون والغير المنطبقين على النازلة ولذلك فالوسيلة في فرعيها على غير أساس.

وفيما يعود للوسيلة الثالثة المتخذة من نقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن القرار اعتمد في تعليله لرفض استئناف الطالب إلى كونه تأكد من المعاينة التي تمت بعد الإفراغ على أن هناك عدة أضرار بالشقة منها هدم الحائط وإزالة جميع المصابيح وإزالة الرفوف والخزانات والتي لا يمكن أن تكون إلا من

صنع الطالب الذي كان يشغل المحل وهذا تعليل مشوب بالتناقض إذ أنه أفرغ المحل على يد المحكمة وسلم المفاتيح للعون المكلف بالإفراغ الذي حرر محضرا لم يشر فيه إلى وجود أية أضرار وقد تسلم المطلوبان المفاتيح ودخلا شقتهما دون أي تحفظ والمعاينة تمت لاحقا على الإفراغ وأشارت إلى حالة الشقة من إزالة المصابيح والرفوف والجدران وأن تعليل القرار أعلاه لا يقبله المنطق والعقل ويتنافى والقانون وأن المطلوبين لم يدليا بما يثبت أن الأضرار صدرت عنه.

لكن حيث إنه فضلا عن أن المعاينة المثبتة للأضرار أجريت بتاريخ 2000/4/10 وهو نفس تاريخ إفراغ الطالب المحل المؤجر فإن القرار المطعون فيه لم يعتمد فقط فيما قضى به على المعاينة المذكورة في الوسيلة وإنما أيضا على الخبرة الحضورية المنجزة بتاريخ 2000/7/24 من طرف الخبير حمو ادريدر وقد عاين الطالب بدوره أثناءها الأضرار المذكورة حسبما ورد في تعليلات القرار الذي يبقى لذلك معللا بما فيه الكفاية وما بالوسيلة على غير أساس.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لـــهـــذه الأســبـــاب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وعلى صاحبه الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد أحمد اليوسفي العلوي– والمستشارين السادة: فؤاد هلالي مقررا– الحسن فايدي – محمد وافي – الحسن أوبجوض وبمحضر المحامي العام السيد محمد عنبر – وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.

الرئيس **المستشار المقرر** **الكاتب**