قرار محكمة النقض

رقم 6/186

الصادر بتاريخ 21 مارس 2023

في الملف المدني رقم 2020/6/1/1839

علاقة كرائية – أثرها.

بمقتضى المادة 3 من القانون رقم 67.12: "يبرم عقد الكراء وجوبا بمحرر كتابي ثابت التاريخ يتضمن بيان مبلغ الوجيبة الكرائية المتفق عليه ودورية أدائها"، وبذلك فإن السومة الكرائية يمكن أن تكون شهرية أو سنوية وهو ما أكده الفصل 688 من قانون الالتزامات والعقود.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 28 يناير 2020 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ع.خ)، والرامي إلى نقض القرار عدد 105 الصادر بتاريخ 2018/2/13 في الملف عدد 2017/1303/8 عن محكمة الاستئناف بالرباط.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المطلوبة في النقض بواسطة نائبها المذكور، والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ **2022/12/13**.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ **2023/3/21**.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد **عبد الحكيم العلام** والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الله أبلق.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 2016/6/01 قدم (م.م) مقالا إلى المحكمة الابتدائية

بالرباط، عرض فيه أنه أكرى للمدعى عليها (ه.ع) الدار السكنية الكائنة ببلاد (...) سوق الجملة رقم (...) الطابق (...) حي (...) (...) الرباط بسومة كرائية قدرها 2250 درهم، تقاعست عن أدائها منذ فاتح دجنبر 2015 إلى يونيو 2016 إضافة إلى واجب النظافة رغم إنذارها وتوصلها بتاريخ 2016/5/17، طالبا الحكم بأدائها مبلغ إجمالي قدره 20.025,00 درهم وتعويض عن المطل قدره 1500 درهم وإفراغها ومن يقوم مقامها من العين المكراة لم تجب المدعى عليها رغم التوصل وبتاريخ 2016/9/26 أصدرت المحكمة حكمها في الملف عدد 2016/1303/208 بأداء المدعى عليها للمدعي ما مجموعه 15.750,00 درهم واجب الكراء عن المدة من فاتح نوفمبر 2015 إلى متم ماي 2016 ومبلغ 1575 درهم واجب ضريبة النظافة وبإفراغها ومن يقوم مقامها من محل النزاع. استأنفته المحكوم عليها، وبعد إدلاء المستأنف عليه بطلبين لأداء واجبات الكراء الحالة قضت محكمة الاستئناف بعدم قبول الطلبات الإضافية شكلا، وموضوعا بإلغاء الحكم المستأنف، وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المكري **بوسيلتين**.

حيث يعيب الطاعن القرار **في الوسيلة الأولى** بخرق الفصل 634 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أن المطلوبة تدعي أن الكراء المتفق عليه هو بمقدار سنوي الوارد بالعقد، مع أنها أدلت بتحويل بنكي بمبلغ 2150 درهم كراء شهر نوفمبر 2014 وآخر لشهر دجنبر 2014، وكان على محكمة الاستئناف انتداب خبير لتقدير أجرة المثل، خاصة وأن الكراء انصب على محل سكني لا يعقل أن تحدد سومته الكرائية في مبلغ 2250 درهم سنويا أي بمقدار 187 درهم شهريا.

ويعيبه **في الوسيلة الثانية** بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه طلب من المحكمة مصدرته إجراء بحث بخصوص الخلاف حول السومة الكرائية، وأن المنازعة في السومة الكرائية ليست مبررا لعدم أدائها من طرف المكتري، وأن عدم الأداء داخل الأجل المحدد بالإنذار أو بواسطة العرض الحقيقي ورفض التوصل به والإيداع بعد ذلك يجعله في حالة مطل.

لكن، ردا على الوسيلتين معا لتداخلهما، فإن إجراء بحث موكول لسلطة المحكمة لا تأمر به إلا إذا كان ضروريا للبت في النزاع المعروض عليها وأنه بمقتضى المادة 3 من القانون رقم 67.12: "يبرم عقد الكراء وجوبا بمحرر كتابي ثابت التاريخ يتضمن بيان مبلغ الوجيبة الكرائية المتفق عليه ودورية أدائها"، وبذلك فإن السومة الكرائية يمكن أن تكون شهرية أو سنوية وهو ما أكده الفصل 688 من قانون الالتزامات والعقود، ويتجلى من وثائق الملف أن العقد المؤرخ في 2014/11/10 المبرم بين الطرفين، أنه تضمن كراء الطاعن محل النزاع بسومة سنوية قدرها 2250 درهم، ولا يستفاد أن الطاعن وبعد تمسك المطلوبة بكون السومة الكرائية محددة في القدر السنوي المشار إليه أن نازع جديا في عقد الكراء أو أدلى عند الاقتضاء بما يدحض مضمنه وكيفية الأداء الوارد به، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما تبين لها أن العلاقة الكرائية يؤطرها العقد المذكور والذي لا يمكن معه إعمال أجرة المثل التي تؤسس لها مقتضيات الفصل 634 من قانون الالتزامات

والعقود وتأكد لها أن الإنذار المبلغ للمطلوب غير منتج فيه وعللت قضاءها: "أن الثابت من عقد الكراء المبرم بين المستأنفة والمستأنف عليه المصحح الإمضاء بتاريخ 2014/11/10 أنهما اتفقا على كراء المحل المدعى فيه بمبلغ 2250 درهم سنويا، وبذلك يبقى العقد شريعة المتعاقدين، وأن المستأنف عليه لم يدل بأي دفع جدي بخصوصه، وأن طلب أداء واجبات الكراء على أساس سومة شهرية غير مبرر كما أن الإنذار المبلغ للمستأنفة من أجل مطالبتها بالأداء الشهري غير منتج لأي أثر، لكونه مخالف لما تم الاتفاق عليه في عقد الكراء"، جاء قرارها غير خارق للمقتضى المحتج به ومعللا بما فيه الكفاية وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **رئيس الغرفة** السيد المصطفى لزرق، والسادة المستشارين: عبد الحكيم العلام **مقررا**، ومحمد لكحل، وسعيد المعتصم، وسعيد الرداني **أعضاء**، وبحضور **المحامي العام** السيد عبد الله أبلق، وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة وفاء سليطان.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض