

قرار محكمة النقض

رقم 6/183

الصادر بتاريخ 20 مارس 2023

في الملف المرني رقم 2020/6/1/862

كراء - تجديد ضمني - شروطه.

إذا أبرم الكراء لمدة محددة، ثم انتهت، وظل المكثري واضعا يده على العين، فإنه يتجدد بنفس الشروط ولنفس المدة، وأن استمرار المكثري في الانتفاع بالعين لا يؤدي إلى التجديد الضمني للكراء إذا كان قد حصل تنبيه بالإخلاء أو أي عمل يعادله يدل على رغبة أحد المتعاقدين في عدم تجديد العقد عملا بمقتضيات الفصلين 689 و690 من ق.ل.ع.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 17 يناير 2020 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ح.ف)، والرامي إلى نقض القرار عدد 388 الصادر بتاريخ 2019/10/15 في الملف عدد 2019/1305/351 عن محكمة الاستئناف بالناظور،

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
المملكة المغربية

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2022/11/1.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/3/20.

وبناء على المناذاة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد سعيد المعتصم والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الله أبلق.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 12 شتنبر 2018 قدم (ب.ب) مقالا افتتاحيا إلى المحكمة الابتدائية بالناظور، عرض فيه أنه أكرى للمدعى عليه (م.ب) شقة بعماراته الكائنة بحي (...). الطابق (...). الناظور، بسومة شهرية قدرها 1300 درهم، وأنه توقف عن أدائها منذ فاتح أبريل 2018 إلى متم ماي 2018، رغم إنذاره بالأداء وتوصله بتاريخ 2018/05/09، كما لم يؤد

واجبات الكراء اللاحقة للإنداز، وأن عقد الكراء المؤرخ في 2017/04/03 حدد مدة الكراء في سنة ابتداء من 2017/04/01، وأنه وجه له إنذارا بالإفراغ توصل به بتاريخ 2018/07/09، ورغم مرور أجل الشهرين الممنوحين له فإنه لم يعمل على تنفيذ مقتضياته، طالبا المصادقة على الإنذار بالإفراغ المؤرخ في 2018/07/05 والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليه هو وكل من يقيم مقامه من العين المكراة. أجاب المدعى عليه بأن المدعي هو من رفض تسلم واجبات الكراء مما اضطره إلى إيداعها بصندوق المحكمة. وبتاريخ 2019/04/16، أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها في الملف رقم 18/1305/159 القاضي برفض الطلب. استأنفه المدعي فأيدته محكمة الاستئناف، بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفه بوسيلتين:

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى، بخرق الفصل 406 من ق.ل.ع، ذلك أن المطلوب حضر جلسة 2019/09/24 وتسلم نسخة من المقال الاستئنافي وكلف بالجواب عنه بواسطة محام وأخرت القضية لجلسة 2019/10/08 ولم يحضر ولم يدل بجواب في الموضوع، مما يكون معه قد أقر بالدعوى المرفوعة ضده وفقا لأحكام الفصل 406 من ق.ل.ع.

وبيعيه في الوسيلة الثانية، بفساد التعليل المنزل منزلة انعدامه وخرق الفصل 345 من ق.م.م وتحريف وثائق الملف، ذلك أن المقال الافتتاحي مرفق بعقد الكراء والإنذار المؤرخ في 2018/05/09، وكذا الإنذار بالإفراغ المؤرخ في 2018/07/05 الذي توصل به المطلوب في 2018/07/09 والذي تضمن أجل الشهرين، وأن محكمة الاستئناف لم تحب عما تمسك به من أن التماطل ثابت لأن المكتري لم يؤد الكراء المتخلد بدمته، وما تم إيداعه يتعلق فقط بمبلغ 2600 درهم بدلا من مبلغ 5200 درهم، وأن عقد الكراء المستعمل به ينص على أن المكتري إذا لم يؤد الكراء لمدة ثلاثة أشهر، فإنه من حق المكري فسخ الكراء تلقائيا بدون إنذار، كما تمسك بكون انتهاء مدة الكراء تتيح له طلب الإفراغ لأن العقد شريعة المتعاقدين، وما قضت به المحكمة المطعون في قرارها مخالف للفصلين 230 و 231 من ق.ل.ع، لأن طلب الكراء عن مدة استغل فيها المكتري المحل لا يعتبر تجديدا لعقد الكراء.

لكن، ردا على الوسيلتين معا لتداخلهما، فإنه يتجلى من وثائق الملف أن المطلوب أجاب على المقال الافتتاحي مؤكدا بأن الطاعن هو من رفض تسلم واجبات الكراء، مما اضطره إلى إيداعها بصندوق المحكمة، وبذلك فإن عدم جوابه على مقال الاستئناف رغم حضوره وتسلمه نسخة منه لا يعتبر إقرارا بمضمونه الذي أسس فقط على مؤاخذات الطاعن على ما قضى به الحكم الابتدائي، وأن الطاعن بلغ بالإنداز بالأداء بتاريخ 2018/05/09 المتضمن لأداء شهري أبريل وماي من سنة 2018، وأن المطلوب بادر إلى إيداعها بصندوق المحكمة، وأن المدة اللاحقة عنه المتعلقة بشهري يونيو ويوليو من نفس السنة المضمنين بالإنداز المبلغ للمطلوب بتاريخ 2018/07/09 لم يتضمن أجلا للأداء تحت طائلة اعتباره في حالة مطل، وأنه بمقتضى الفصلين 689 و 690 من

ق.ل.ع إذا أبرم الكراء لمدة محددة، ثم انتهت، وظل المكثري واضعا يده على العين، فإنه يتجدد بنفس الشروط ولنفس المدة، وأن استمرار المكثري في الانتفاع بالعين لا يؤدي إلى التجديد الضمني للكراء إذا كان قد حصل تنبيه بالإخلاء أو أي عمل يعادله يدل على رغبة أحد المتعاقدين في عدم تجديد العقد، وأنه يستفاد من عقد الكراء أنه أبرم بين الطرفين لمدة سنة تبدأ من فاتح أبريل 2017 وتنتهي في فاتح أبريل 2018، وأن استمرار المكثري واضعا يده على العين المكتراة بعد انتهاء هذه المدة يعتبر تجديدا للعقد المذكور بنفس الشروط ولنفس المدة، وأن الطاعن لم يوجه للمطلوب إنذارا يعبر فيه عن رغبته في عدم التجديد إلا بتاريخ 2018/07/05 ولم يتقدم بدعواه إلا بتاريخ 2018/09/12، وهو ما يعتبر معه تجديدا واستمرارا للعقد السابق، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أيدت الحكم الابتدائي تكون قد تبنت علله التي جاء فيها: "أنه بخصوص السبب الثاني المعتمد في الإنذار المطلوب المصادقة عليه والمتمثل في انتهاء المدة المتفق عليها في عقد الكراء والمحددة في سنة ابتداء من 2017/04/01، فإن المدعي أنذر المدعى عليه بأداء واجبات كراء مدة تتجاوز تلك المتفق عليها في عقد الكراء والذي ينتهي بحلول 2018/03/31، وهو ما يستنتج منه ضمنيا التجديد التلقائي لعقد الكراء، ولعدم ثبوت المطلب، فإنه يتعين معه التصريح برفض الطلب"، وبذلك يعتبر معه القرار مرتكزا على أساس، وما بالوميلتين غير جدير بالاعتبار.



هذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من السيد عبد الحكيم العلام رئيسا، والسادة المستشارين: سعيد المعتصم مقررا، ومحمد لكحل، ومحمد العربي مومن، وسعيد الرداني أعضاء، وبحضور المحامي العام السيد عبد الله أبلق، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة وفاء سليطان.