

قرار محكمة النقض

رقم 6/176

الصادر بتاريخ 14 مارس 2023

في الملف (المرني رقم 2020/6/1/1516

كراء - انتقال ملكية العين المكراة - أثره.

بمقتضى المادة 4 من القانون رقم 67.12 فإنه في حالة انتقال ملكية المحلات المعدة للكراء فإن مفعول عقد الكراء يستمر لصالح المكتري بنفس الشروط المنصوص عليها في عقد الكراء، وهذا يعني استمرار العلاقة الكرائية بنفس شروط عقد الكراء الأصلي، وليس بطريقة نفاذه لفائدة المالك السابق الذي له حق التنازل عن وجيبة الكراء مقابل خدمات أسداها له المكتري وفي معاملة مستقلة عن العلاقة الكرائية المذكورة، والتي لا تعتبر تعديلا للعقد الأصلي الذي يؤثر وجه مدخل الطاعن في العقار.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 3 يناير 2020 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (أ.ق.و)، والرامي إلى المنقضاء للقانون رقم 698 الصادر بتاريخ 2019/10/22 في الملف عدد 2019/1303/261 عن محكمة الاستئناف بالرباط.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2022/11/15.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/3/14.

وبناء على المناداة 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 24 أكتوبر 2018 قدم (ك.ب) و(ن.ش) مقالا افتتاحيا إلى المحكمة الابتدائية بسلا، عرضا فيه أن المدعى عليه (ح.ي) كان يكتري من

(ك.ا.ك.ل) الشقة المعدة للسكن الكائنة بقطاع (...)، رقم (...)، بوقنادل، سلا، الطابق (...)، بسومة شهرية قدرها 1100 درهم، وأنهما اشتريا الدار الكائنة بالعنوان أعلاه بما فيها الشقة المكراة للمدعى عليه، وقد تم إخباره في إطار حوالة الحق بأتهما أصبحا المالكين الجدد للشقة موضوع النزاع وأن العلاقة الكرائية انتقلت إليهما، وأن المدعى عليه توقف عن أداء واجبات الكراء عن المدة من تاريخ التملك في 2018/04/17 إلى متم يوليو 2018 وجب عنها مبلغ 4400 درهم، وضريبة النظافة عن نفس المدة وجب عنها مبلغ 440 درهم، رغم إنذاره وتوصله بتاريخ 2018/08/01، طالبين الحكم عليه بأداء مبلغ 4400 درهم واجبات كراء المدة المذكورة أعلاه وضريبة النظافة عن نفس المدة بمبلغ 440 درهم، مع تعويض عن التماطل قدره 500 درهم، وفسخ العلاقة الكرائية، وإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من العين المكراة. أجاب المدعى عليه بأنه بعد وفاة المكري الأصلي تم تمديد عقد الكراء بتصريح كتابي مؤرخ في 2013/10/15 مع والده الهالك المذكور التي أعفته من أداء الكراء مقابل قيامه بصيانة وحراسة كامل المنزل. بتاريخ 2019/02/28، أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها في الملف رقم 18/1303/581 على المدعى عليه بأداء مبلغ 4400 درهم واجبات الكراء المطلوبة ومبلغ 440 درهم واجبات ضريبة النظافة عن نفس المدة، وتعويض عن التماطل قدره 500 درهم، وفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من العين المكراة. استأنفه المدعى عليه، فأيدته محكمة الاستئناف، بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفه بوسيلتين.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى، بحرق المادة 4 من القانون رقم 67.12، ذلك أن المادة المذكورة واضحة في استمرار مفعول عقد الكراء لصالح المكري وبنفس الشروط المضمنة في العقد بعد انتقال الملكية من المالك الأصلي إلى المالك الجديد، وأن العقد الأصلي طرأ عليه تغيير في البند المتعلق بمقابل الكراء، بالتزام لاحق ومكمل له موقع من طرف (ج.ب) بتاريخ 2013/10/15 تعفيه بمقتضاه من أداء الكراء نقدا وتحويل مقابله إلى أعمال الصيانة والحراسة للمتزل، وأن هذا الالتزام يعتبر من ملحقات العقد ومعدلا للبند المتعلق بالأداء، وهو ما استبعدته المحكمة المطعون في قرارها.

ويعيبه في الوسيلة الثانية، بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن المحكمة مصدرته لم تبد الاهتمام الكافي لدفعه حين اعتبرتها غير جديرة بالاعتبار، مع العلم أن لها تأثير مباشر على ما قضت به، فتفسيرها للالتزام بكونه محدد المدة لم يلغ بشكل صريح العقد، باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين، وهو ما يتجلى من قبوله عرض (ج.ب) بحراسة وصيانة كامل المتزل مقابل إعفائه من واجب الكراء، وأنه وإن كان هذا الالتزام محدد المدة، فإنه بانتهاء الأجل استمر في إنتاج أثره بنفس الشروط ودون معارضة أي من الطرفين.

لكن، ردا على الوصيلتين معا لتداخلهما، فإنه بمقتضى المادة 4 من القانون رقم 67.12 فإنه في حالة انتقال ملكية المحلات المعدة للكراء فإن مفعول عقد الكراء يستمر لصالح المكري بنفس

الشروط المنصوص عليها في عقد الكراء، وهذا يعني استمرار العلاقة الكرائية بنفس شروط عقد الكراء الأصلي، وليس بطريقة نفاذه لفائدة المالك السابق الذي له حق التنازل عن وجيبة الكراء مقابل خدمات أسداها له المكتري وفي معاملة مستقلة عن العلاقة الكرائية المذكورة والتي لا تعتبر تعديلا للعقد الأصلي الذي يؤطر وجه مدخل الطاعن في العقار، وأنه يتجلى من وثائق الملف أن الإشهاد المؤرخ في 2013/10/15 المتمسك به من طرف الطاعن أن (ج.ب) والدة المكري المتوفى مددت عقد الكراء الذي كان يربط ابنها بالطاعن وأعفته من أداء واجبات الكراء لمدة ثلاثة أشهر تبدأ من 2013/10/15 وتنتهي في 2014/01/15، وأن عقد الكراء تضمن أداء الوجيبة الكرائية المحددة في 1100 درهم شهريا، وأن الإشهاد المحتج به تضمن الإعفاء من أداء وجيبة الكراء لمدة محددة ولا يلزم المالك الجديد للعين المكراة الذي له حق طلب مستحقات الكراء وفق بنود العقد القديم التي لم يلحقها تعديل بصفة نظامية، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما استندت للعلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين، ولا استمرار مفعول عقد الكراء بين المالك الجديد والمكترى بنفس الشروط المضمنة في عقد الكراء بعد استبعاد الإشهاد لتعلقه بمدة زمنية محدودة، وتأكدت من تحقق المطلب المستند لعدم أداء ما ضمن بالإندار المبلغ للطاعن وعللت قضاءها بأن: "الثابت من الإشهاد المؤرخ في 2013/10/15 أن (ج.ب) قد مددت عقد الكراء الذي كان يربط ابنها (ك.ا.ك.ل) بالمستأنف وأعفت الطاعن من أداء واجبات كراء المنزل مقابل حراسته وصيانته إلى غاية 2014/01/15، وبالتالي فإن هذا الالتزام لم يبلغ بشكل صريح عقد الكراء سند الادعاء، ولم يعف المستأنف من أداء الوجيبة الكرائية إلا لمدة زمنية محدودة وهي من 2013/10/15 إلى 2014/01/15، كما لا يستفاد من الالتزام المذكور أنه حل محل عقد الكراء المنجز من طرف المكري الأصلي، بدليل أن والدته صرحت أمام الضابطة القضائية بتاريخ 2013/01/10 بأنها سلمت مفاتيح المنزل إلى المستأنف لحراسته والاعتناء به بموجب وكالة قانونية، ولم تقل بأن وجيبة الكراء تم تحديدها مقابل أعمال الصيانة والحراسة، مما يجعل عدم أداء المستأنف لواجبات الكراء بعد توصله بإندار بالأداء من غير سبب مشروع يجعله في حالة مظل، ولزم معه رد أسباب الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف"، جاء قرارها مرتكزا على أساس سليم ومعللا تعليلا كافيا، 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 مترتبة من رئيس الغرفة السيد المصطفى لزرق، والسادة المستشارين: سعيد المعتصم مقررًا، وعبد الحكيم العلام، ومحمد لكحل، ومحمد العربي مومن أعضاء، وبحضور المحامي العام السيد عبد الله أبلق، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة وفاء سليطان.