قرار محكمة النقض

رقم 178

الصادر بتاريخ 08مارس 2023

في الملف التجاري رقم 2022/2/3/1614

عقد كراء – مفهومه.

إن الكراء هو عقد يمنح بمقتضاه أحد طرفيه منفعة منقول أو عقار خلال مدة معينة في مقابل أجرة محددة يلتزم الطرف الآخر بدفعها له، أي أن واجب الكراء يؤدى مقابل استغلال الشيء المكترى.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2022/07/27 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ع.ع) الرامي إلى نقض القرار رقم 319 الصادر بتاريخ 2022/02/10 في الملف عدد 2021/8206/2546 عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف الأستاذة (ج.ك) عن المطلوب والرامية إلى رفض الطلب.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2023/2/23.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/03/08.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عبد الرفيع بوحمرية والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف، والقرار المطعون فيه أن المطلوب سبق له أن تقدم إلى المحكمة التجارية بفاس بمقال افتتاحي عرض فيه بأنه أكرى للطالب الحمام المملوك له والكائن بعنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها 7000 درهم، الذي توقف عن أداء كراء المدة من فاتح فبراير 2017 إلى متم

مارس 2018 وجب فيها مبلغ 98000 درهم امتنع عن أدائها رغم إنذاره، ملتمسا الحكم عليه بأدائه له المبالغ الكرائية المذكورة وتعويض عن التماطل قدره 10000 درهم وبفسخ عقد الكراء والإفراغ من العين المكراة، كما أدلى بمقال إضافي التمس فيه الحكم له على المكتري بأدائه له واجب استهلاك الماء والكهرباء في حدود مبلغ 1502.69 درهم عن المدة من أبريل2017 إلى متم مارس 2018 وبعد الجواب وإجراء البحث قضت المحكمة برفض الطلب، استأنفه المطلوب فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها عدد 548 الصادر بتاريخ 2019/3/12 في الملف عدد 2018/8207/474، والذي طعن فيه المكري بالنقض فنقضته محكمة النقض بعلة أن المحكمة لم تبرز في قرارها ما إذا كان المطلوب الحالي قد حاز الحمام خلال المدة المطلوب عنها الكراء أم لا، ودون أن تبين من أين استقت أن المكتري لم ينتفع بالحمام خلال المدة المذكورة علما أن ما ورد بمحضر المعاينة المشار إليه يفيد فقط أن المفوض القضائي عاين المكري يستغل الحمام المدعى فيه بتاريخ 2018/4/23 ولا يوجد فيه ما يفيد أن هذا الأخير كان يحوز المحل خلال الفترة المطلوب عنها أداء الكراء، وبعد إحالة الملف على محكمة الاستئناف التجارية بفاس للبت فيه من جديد وانتهاء المناقشات أصدرت قرارها بإلغاء الحكم المستأنف وحكمت من جديد على الطالب بأدائه الواجبات الكرائية عن المدة من ماي 2017 إلى متم مارس 2018 وجب فيها مبلغ 77000 درهم وكذا واجبات استهلاك الماء والكهرباء بمبلغ 1502.69 درهم وهو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الأولى للنقض:

حيث يعيب الطاعن القرار بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أن المحكمة مصدرته لم تجب عن دفوعه المتمسك بها في جميع مراحل التقاضي والمتمثلة في إشعاره للطرف المكري بإنهاء العلاقة الكرائية قبل انتهاء أجلها وعرض المفاتيح عليه بواسطة مفوض قضائي وامتناعه عن تسلمها مما حدا به إلى الرغبة في إيداعها بصندوق الأمانات بالمحكمة الابتدائية بصفرو إلا أنه ولعدم توفر هذه الأخيرة على صندوق الأمانات بقيت المفاتيح بحوزته. ورغم ذلك قام المطلوب عنوة بفتح باب الحمام واستغلاله لحسابه الخاص بعدما أفرغه الطالب بتاريخ 2017/04/30 وأن عدم مراعاة المحكمة لكل ذلك، جعل قرارها غير مرتكز على أساس ملتمسا نقضه.

حيث إن الكراء حسب الفصل 627 من قانون الالتزامات والعقود هو عقد يمنح بمقتضاه أحد طرفيه منفعة منقول أو عقار خلال مدة معينة في مقابل أجرة محددة يلتزم الطرف الآخر بدفعها له، أي أن واجب الكراء يؤدى مقابل استغلال الشيء المكترى، وأن المحكمة لما اعتبرت العلاقة الكرائية قائمة وألزمت المكتري بأداء واجبات الكراء عن المدة من ماي 2017 إلى متم أبريل 2018 رغم افراغه للمحل التجاري بتاريخ 2017/4/30 وإشعاره للطرف المكري بذلك وعرض مفاتيح المحل عليه بعد التعبير عن إرادته في عدم الاستمرار في الكراء وتعذر إيداع المفاتيح بصندوق المحكمة لعدم توفرها على صندوق الأمانات بمقتضى المحضر المؤرخ في 2017/5/12، معللة قرارها بأن: "المكتري لا زال يحتفظ بمفاتيح المحل و لم يتم إيداعها، وتكون العلاقة الكرائية لازالت قائمة و

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

يبقى ملزما بأداء الكراء" تكون قد أساءت تطبيق الفصل 627 أعلاه حينما ألزمت الطالب بأداء واجبات الكراء عن مدة لم يثبت أنه استغل خلالها المحل المكترى بعدما أشعر المكري بإفراغه للمحل وعرض عليه مفاتيحه، علما أن إشعار المكتري للمكري بإنهاء العلاقة الكرائية وعرض المفاتيح عليه يضع حدا للكراء حتى في حالة الرفض، مما يكون معه القرار ناقص التعليل الموازي لانعدامه يتعين نقضه.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة الباين **رئيسة** والمستشارين السادة :عبد الرفيع بوحمرية **مقررا** ومحمد الكراوي ونور الدين السيدي وأحمد موامي **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد صادق وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد عبد الرحيم ايت علي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض