

قواعد تخص الكراء لمحاكم الاستئناف العادية والنقض

إعداد مصطفى علاوي المستشار
بمحكمة الاستئناف بفاس

.....
.....
قانون كراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي
ظهير شريف رقم 1.16.99 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتنفيذ القانون
رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي
أو الحرفي

الباب الأول: شروط التطبيق

الفرع الأول: مجال التطبيق

المادة الأولى

أولاً: تطبيق مقتضيات هذا القانون على ما يلي:

- عقود كراء العقارات أو المحلات التي يستغل فيها أصل تجاري في ملكية تاجر أو حرفي أو صانع؛
- عقود كراء العقارات أو المحلات الملحقة بالمحل الذي يستغل فيه الأصل التجاري؛
في حالة تعدد المالكين، فإن ضم استغلال المحل الملحق بالمحل الأصلي يجب أن يكون بموافقة مالكي العقار الملحق والأصلي؛
- عقود كراء الأراضي العارية التي شيدت عليها، إما قبل الكراء أو بعده، بنايات لاستغلال أصل تجاري بشرط الموافقة الكتابية للمالك؛
- عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الملك الخاص للدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية، مع مراعاة الاستثناء الوارد في البند الثاني من المادة الثانية بعده.

ثانياً: تسري مقتضيات هذا القانون أيضاً على عقود كراء المحلات الآتي ذكرها:

- العقارات أو المحلات التي تمارس فيها مؤسسات التعليم الخصوصي نشاطها؛
- العقارات أو المحلات التي تمارس فيها التعاونيات نشاطاً تجارياً؛

- العقارات أو المحلات التي تمارس فيها المصحات والمؤسسات المماثلة لها نشاطها؛
- العقارات أو المحلات التي يمارس فيها النشاط الصيدلي والمختبرات الخاصة للتحاليل البيولوجية الطبية وعيادات الفحص بالأشعة.

المادة 2

لا تخضع لمقتضيات هذا القانون:

- عقود كراء العقارات أو المحلات التي تدخل في نطاق الملك العام للدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية؛
- عقود كراء العقارات أو المحلات التي تدخل في نطاق الملك الخاص للدولة أو في ملك الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية حينما تكون تلك الأملاك مرصودة لمنفعة عامة؛
- عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الأوقاف ؛
- عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تبرم بناء على مقرر قضائي أو نتيجة له؛
- عقود كراء العقارات أو المحلات الموجودة بالمراكز التجارية؛ ويقصد بالمركز التجاري، في مفهوم هذا القانون، كل مجمع تجاري ذي شعار موحد مشيد على عقار مهياً ومستغل بشكل موحد، ويضم بناية واحدة أو عدة بنايات تشتمل على محلات تجارية ذات نشاط واحد أو أنشطة متعددة، وفي ملكية شخص ذاتي أو عدة أشخاص ذاتيين أو شخص اعتباري أو في عدة أشخاص اعتباريين، و يتم تسييره بصورة موحدة إما مباشرة من طرف مالك المركز التجاري أو عن طريق أي شخص يكلفه هذا الأخير.

ويقصد بالتسيير كل التدابير التي تتخذ لتحسين سمعة وجاذبية المركز التجاري والرفع من عدد زواره كالإشهار أو التنشيط أو التسويق أو ضمان احترام المميزات والخصائص التقنية والهندسية للمركز أو تنظيم ساعات العمل أو الحراسة أو النظافة؛

- عقود كراء العقارات أو المحلات المتواجدة بالفضاءات المخصصة لاستقبال مشاريع المقاولات التي تمارس نشاطها بقطاعي الصناعة وتكنولوجيا المعلومات، وكذا جميع الخدمات ذات الصلة، بما في ذلك ترحيل الخدمات، والتي تنجزها الدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية أو المقاولات التي تملك فيها الدولة أو شخص من أشخاص القانون العام مجموع أو أغلبية رأسمالها بهدف دعم وتطوير أنشطة مدرة للدخل ومحدثة لفرص العمل.

- عقود الكراء الطويل الأمد؛
- عقود الانتماء الإيجاري العقاري.

الفرع الثاني: شرط الكتابة

المادة 3

تبرم عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وجوبا بمحرر كتابي ثابت التاريخ.

عند تسليم المحل يجب تحرير بيان بوصف حالة الأماكن يكون حجة بين الأطراف.

الفرع الثالث: شرط المدة

المادة 4

يستفيد المكثري من تجديد العقد متى أثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الأقل. يعفى المكثري من شرط المدة إذا كان قد قدم مبلغا ماليا مقابل الحق في الكراء، ويجب توثيق المبلغ المالي المدفوع كتابة في عقد الكراء أو في عقد منفصل.

.....

محكمة الاستئناف التجارية بفاس

ملف رقم :

2018/8206/117

2019/8206/339

2019-02-14

محكمة الاستئناف التجارية بفاس

لما أسس المكثري إنذاره على رغبته في استرجاع المحل موضوع الكراء لاستغلاله شخصيا لم يكن ملزما بإثبات هذا الاحتياج، كما أنه لم يكن ملزما بتبيان نوع النشاط الذي سيمارسه فيه وتحديد ما إذا كان يعتزم استغلاله في نفس النشاط الذي يمارسه المكثري طالما أن المشرع اقتصر على وضع شرط واحد عند رغبة المكثري في استرجاع المحل للاستغلال شخصيا وذلك بأن ألزمه بأداء تعويض للمكثري يعادل ما سيلحقه من ضرر الإفراغ، وهو الشرط الذي

لم يعارض فيه المستأنف عليه بل إنه أبدى استعداده لأداء التعويض المستحق، ومن تم تبقى الوسيلة المتعلقة بخرق مقتضيات الفصل 27 من القانون الجديد للكراء على غير أساس.

.....
محكمة الاستئناف التجارية بتازة

ملف رقم :

2018/1201/365

2018/1201/422

2018-12-06

محكمة الاستئناف بتازة

سبق التعويض تصفية للغرامة التهديدية عن الامتناع عن تنفيذ حكم برفع الضرر و القيام بأعمال يحول دون الاستجابة لطلب التعويض عن فوات الكسب عن نفس المدعى المحكوم بتصفية الغرامة التهديدية عنها عملاً بمبدأ عدم جواز تعويض الشخص مرتين عن ضرر واحد.

.....
محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

ملف رقم :

2017/8201/870

2018/8201/211

2018-02-14

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

حق صاحبة المشروع في طلب التعويض عن العيوب في مواجهة مقاوله البناء رهين بتقديمه داخل الآجال المتعارف عليها في ميدان البناء وعدم إصدار المهندس المكلف بالمشروع شهادة المطابقة.

.....
محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2020/8206/2121

2020/8206/3538

2020-12-16

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

صدر قرار استئنافي بالإفراغ للهدم وإعادة البناء في إطار ظهير 1955/05/24 وتنفيذ الإفراغ بتاريخ 2017/11/27 وبعد دخول قانون 49/16 حيز التنفيذ، يخول للمكري سلوك دعوى التعويض الإجمالي الإجمالي دون التمسك بسقوط حقه وفقا لظهير 1955/05/24 (عدل ظهير شريف رقم 1.16.99 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي) الذي كان يعتبر الطلب في ظله سابقا لأوانه، طالما ان المادة 31 من قانون 49/16 خولت له طلب التعويض وفقا للمادة 7 من نفس القانون ، ودون التقيد بأجل 6 أشهر المنصوص عليها في المادة 27 من نفس القانون، مادام ان طلب التعويض لم يستجب له في ظل المساطر السابقة .

.....

ظهير شريف رقم 1.16.99 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي .

الفرع الثاني: التعويض عن إنهاء عقد الكراء

المادة 7

يستحق المكثري تعويضا عن إنهاء عقد الكراء، مع مراعاة الاستثناءات الواردة في هذا القانون.

يعادل التعويض ما لحق المكثري من ضرر ناجم عن الإفراغ.

يشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكثري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري، كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل.

غير أنه يمكن للمكري أن يثبت أن الضرر الذي لحق المكتري أخف من القيمة المذكورة. يعتبر باطلا كل شرط أو اتفاق من شأنه حرمان المكتري من حقه في التعويض عن إنهاء الكراء.

في الحالة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 4 أعلاه، لا يمكن أن يقل التعويض عن الإفراغ عن المبلغ المدفوع مقابل الحق في الكراء.

الفرع الثاني: دعوى الحرمان من حق الرجوع

المادة 31

يحق للمكتري، متى ثبت حرمانه من حق الرجوع المحكوم به في الحالات المنصوص عليها في المواد 9 و13 و17، طلب تنفيذ التعويض الاحتياطي وفق المبلغ الذي سبق الحكم به.

يبقى من حق المكتري، إذا لم يسبق له أن تقدم بطلب تحديد التعويض المذكور، المطالبة به أمام المحكمة المختصة وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، دون التقيد بالأجل المنصوص عليه في المادة 27 من هذا القانون.

الباب العاشر: المسطرة

الفرع الأول: دعوى المصادقة على الإنذار

المادة 26

يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية، أن يوجه للمكتري إنذاراً، يتضمن وجوباً السبب الذي يعتمده، وأن يمنحه أجلاً للإفراغ اعتباراً من تاريخ التوصل.

يحدد هذا الأجل في:

• خمسة عشر يوماً إذا كان الطلب مبنياً على عدم أداء واجبات الكراء أو على كون المحل آيلاً للسقوط؛

• ثلاثة أشهر إذا كان الطلب مبنياً على الرغبة في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي، أو لهدمه وإعادة بنائه، أو توسعته، أو تعليته، أو على وجود سبب جدي يرجع لإخلال المكتري ببند العقد.

في حالة عدم استجابة المكتري للإنذار الموجه إليه، يحق للمكري اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للمصادقة على الإنذار ابتداءً من تاريخ انتهاء الأجل المحدد فيه.

إذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل مغلقا باستمرار، جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك.

يسقط حق المكري في طلب المصادقة على الإنذار بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكثري في الإنذار.

غير أنه يجوز للمكري رفع دعوى المصادقة بناء على إنذار جديد يوجه وفق نفس الشروط المنصوص عليها في هذه المادة.

المادة 27

إذا تبين للجهة القضائية المختصة صحة السبب المبني عليه الإنذار، قضت وفق طلب المكري الرامي إلى المصادقة على الإنذار وإفراغ المكثري، وإلا قضت برفض الطلب.

يجوز للمكثري أن يتقدم بطلب التعويض أثناء سريان دعوى المصادقة على الإنذار.

إذا لم يتقدم المكثري بطلب مقابل للتعويض أثناء سريان هذه الدعوى، فإنه يجوز له أن يرفع دعوى التعويض داخل أجل ستة أشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ.

لا تتم إجراءات تنفيذ الحكم القاضي بالإفراغ إلا بعد إيداع التعويض المحكوم به. غير أنه ينفذ الحكم القاضي بالإفراغ عندما يتعلق الأمر بالحالة المنصوص عليها في الفقرة الثالثة أعلاه.

المادة 28

إذا قضت الجهة القضائية المختصة بإفراغ المكثري مع التعويض، يتعين على المكري إيداع مبلغ التعويض المحكوم به داخل أجل ثلاثة أشهر من التاريخ الذي يصبح فيه الحكم قابلا للتنفيذ، وإلا اعتبر متنازلا عن التنفيذ، ويتحمل حينئذ جميع المصاريف القضائية المترتبة عن هذه المسطرة.

المادة 29

إذا أراد المكري وضع حد لكرام المحل الذي يستغل فيه أصل تجاري مثقل بتقييدات، وجب عليه أن يبلغ طلبه إلى الدائنين المقيدين سابقا، في الموطن المختار المعين في تقييد كل منهم.

يقصد بالدائن المقيد، الدائن الذي يتوفر على امتياز البائع أو رهن على الأصل التجاري.

المادة 30

عندما تقضي المحكمة بالتعويض الكامل وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، لا يمكن استخلاص المبلغ المحكوم به إلا بعد إدلاء المكثري بشهادة مسلمة من كتابة الضبط تثبت خلو الأصل التجاري من كل تقييد.

إذا كان الأصل التجاري مثقلا بتقييدات، فإن المكثري يكون ملزما بالإدلاء بما يفيد إشعار الدائنين المقيدون بوقوع الإفراغ وبوجود تعويض مستحق له.

يجوز للدائنين المقيدون أن يتعرضوا على أداء ثمن التعويض المودع بكتابة الضبط بتصريح يقدم إليها، داخل أجل أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل بالإشعار المنصوص عليه في الفقرة السابقة، وذلك وفق المسطرة المنصوص عليها في المادة 84 من مدونة التجارة، لا يستخلص المكثري التعويض المحكوم به لفائدته إلا بعد انصرام أجل التعرضات المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

يتم توزيع مبلغ التعويض المودع لفائدة المكثري وفق الإجراءات المنصوص عليها في الفصل الرابع من الباب الرابع من الكتاب الثاني من مدونة التجارة.

المادة 4

يستفيد المكثري من تجديد العقد متى أثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الأقل. يعفى المكثري من شرط المدة إذا كان قد قدم مبلغا ماليا مقابل الحق في الكراء، ويجب توثيق المبلغ المالي المدفوع كتابة في عقد الكراء أو في عقد منفصل.

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2018/8206/2720

2019/8206/224

2019-01-22

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

تقديم المستأنف لطلب إضافي خلال المرحلة الإستئنافية يرمي إلى الحكم لفائدته بتعويض إجمالي عن فقدانه لأصله التجاري لا يشكل طلبا جديدا ، لأن المشرع منحه هذه الإمكانية إما

أثناء سريان دعوى المصادقة على الإنذار أو برفع دعوى التعويض داخل اجل 6 أشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ . مما يكون معه طلبه الإضافي بمفهوم الفصل 143 من ق. م. طلبا مترتبا مباشرة عن الطلب الأصلي يرمي إلى نفس الغاية.

قانون المسطرة المدنية صيغة معينة بتاريخ 22 يوليو 2021

ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.74.447 بتاريخ 11 رمضان 1394 (28 شتنبر 1974)

بالمصادقة على نص قانون المسطرة المدنية، كما تم تعديله

الباب السابع: الاستئناف

الفصل 143

لا يمكن تقديم أي طلب جديد أثناء النظر في الاستئناف باستثناء طلب المقاصة أو كون الطلب الجديد لا يعدو أن يكون دفاعا عن الطلب الأصلي.

يجوز للأطراف أيضا طلب الفوائد وريع العمرة والكراء والملحقات الأخرى المستحقة منذ صدور الحكم المستأنف وكذلك تعويض الأضرار الناتجة بعده.

لا يعد طلبا جديدا الطلب المترتب مباشرة عن الطلب الأصلي والذي يرمي إلى نفس الغايات رغم أنه أسس على أسباب أو علل مختلفة

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2019/8206/1114

2019/8206/2175

2019-05-08

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ان ايداع المفتاح بكتابة الضبط على المكري ورفضه تسلمه، يعبر عن رغبة المكثري في وضع حد للعلاقة الكرائية.

طلب واجبات الكراء عن المدة اللاحقة لعرض المفتاح - لا-، واجبات الكراء قبل عرض المفتاح- نعم-.

انهاء المكثري للعلاقة الكرائية بإرادته المنفردة قبل نهاية المدة المتفق عليها يوجب التعويض للمكري.

- فسخ تعسفي نعم-.

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2017/8206/4109

2018/8206/177

2018-01-10

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

لا يمكن الجمع بين المطالبة بالتعويض الكامل و المطالبة بتعويض إضافي عن مصاريف الانتظار .

- التعويض عن مصاريف الانتظار مقرر لتغطية مصاريف العمال و الضرائب و الرسوم المستحقة خلال مدة توقف المكثري عن مزاولة نشاطه و حرمانه من الرجوع إلى المحل موضوع الإفراغ للهدم و إعادة البناء .

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2017/8206/1576

2018/8206/1440

2018-06-21

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

لما كانت الالتزامات بمفهوم الفصل 229 ق ل ع تنتج اثرها لا بين المتعاقدين فحسب ولكن ايضا بين ورثتهما وخلفائهما. ان المستأنف عليهما باعتبارها المشتريية للعقار وخلفا خاصا للمالك السابق تبقى ملزمة بمقتضيات الفقرة الاخيرة من المادة 11 من ظهير 24 ماي 1955 (عدل ظهير شريف رقم 1.16.99 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي .) المذكور التي تشير الى انه اذا قام رب الملك او وارثه باعادة بناء جميع الملك او بعضه او قام بترميمه فللمكتري حق الأسبقية في كرائه وفقا للشروط المنصوص عليها في الفصلين الثالث عشر و الرابع عشر. عدم قيام المالك السابق او المالك الذي حل محله باعتباره خلفا باحاطة المكتري باستعداده لابرار عقد جديد وفقا لما تمليه مقتضيات الفصل 13 من الظهير المذكور. وفي غياب الاستجابة لطلب الارجاع للمحل يجعل المكتري محقا في التعويض عن فقدان اصله التجاري.

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2018/8206/2442

2018/8206/4487

2018-11-16

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

- يلتزم المكتري بمقتضى المادة 12 من قانون 49/16 عند تمكينه من المحل بدفع الوجيبة الكرائية القديمة في انتظار تحديد الشروط الجديدة للعقد إما اتفاقا أو بواسطة المحكمة مع مراعاة العناصر الجديدة المستحدثة بالمحل دون التقيد بمقتضيات القانون 07/03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكن والاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

- يتعين على المكري وفقا للمادة 12 أعلاه تمكين المكتري الذي مارس حقه في الرجوع إلى المحل وفقا لما يقتضيه القانون من المحل الجديد وإلا وجب على هذا الأخير إجباره قضاء

لتمكينه من المحل الجديد مع دفع الوجيبة الكرائية القديمة في انتظار تحديد الشروط الجديدة للعقد التي تتولى المحكمة تحديدها اعتمادا على خبرة تقويمية مع مراعاة العناصر الجديدة المستحدثة بالمحل.

.....

ظهير شريف رقم 1.16.99 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي .

الباب الرابع: حالات الحق في الرجوع

الفرع الأول: الهدم وإعادة البناء

المادة 12

يلزم المكثري عند تمكينه من المحل بدفع الوجيبة الكرائية القديمة في انتظار تحديد الشروط الجديدة للعقد إما اتفاقا أو بواسطة المحكمة، مع مراعاة العناصر الجديدة المستحدثة بالمحل دون التقيد بمقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي السالف الذكر.

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2018/8206/4608

2018/8206/5994

2018-12-12

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

- للمكثري حق رفض تجديد عقد الكراء مقابل تمكين المكثري من التعويض الكامل جبرا لكل الأضرار ودون حاجة لإثبات الاحتياج من عدمه. - تمسك المكثرية ببراء المكثرية وتوفرها على محلات أخرى لا يعتبر سببا للقول والحكم ببطلان الإنذار الوجه لها ما دام أن القانون خول للمكثرية حق رفض تجديد العقد مقابل أداء التعويض الكامل للمكثري.

.....
محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

ملف رقم :

2017/8206/2031

2019/8206/201

2019-01-31

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

في حالة عدم تحرير محضر وصفي يثبت الحالة التي كان عليها المحل بتاريخ إبرام عقد الكراء فإن الاضرار البسيطة التي عاينها المفوض القضائي بعد الإفراغ لا تعدو أن تكون ناتجة عن الاستعمال المألوف التي لا تخول أي تعويض عنها.

.....
محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

ملف رقم :

2019/8206/1514

2019/8206/1885

2019-11-21

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

لما كان التعويض المستحق للمكتري والمحدد من طرف الخبير، يعتبر ملائماً لمميزات المحل وكافياً لجبر الضرر الذي سيلحقه جراء فقده للمحل موضوع الدعوى، فإنه لا ضرورة للأمر بخبرة ثانية.

.....
محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

ملف رقم :

2019/8206/1313

2019/8206/1403

2019-09-25

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

التعويض الاحتياطي الذي يستحقه المكثري في حالة إفراغه للهدم وإعادة البناء هو تعويض كامل تحدد عناصره انطلاقاً من الضرر الناجم عن الإفراغ ويشكل قيمة الأصل التجاري بحسب التصاريح الضريبية وما انقفه المكثري من تحسينات وإصلاحات ما فقده من عناصر الأصل التجاري إضافة إلى مصاريف الانتقال من المحل .

.....
محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2019/8232/4472

2019/8232/5814

2019-12-02

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

مسؤولية المكتب الوطني للسكك الحديدية عن الضرر اللاحق بأحد المسافرين أثناء نزوله من القطار تخضع لمقتضيات الفصل 88 ق ل ع. -لامجال لنفي المسؤولية عنه إلا بإثبات :

- أنه فعل ما كان ضرورياً لمنع الضرر

- وأن الضرر يرجع إما لحادث فجائي أو قوة قاهرة أو خطأ المتضرر .

-التعويض عن الضرر اللاحق بالمتضرر لا يخضع لمقتضيات ظهير 1984/10/2 و التي يخضع للسلطة التقديرية للمحكمة اعتماداً على نسبة العجز الجزئي الدائم و نسبة العجز الكلي المؤقت وأخذاً بعين الاعتبار مختلف الأضرار اللاحقة بالمتضرر .

.....
محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2019/8206/4826

2019/8206/5887

2019-12-04

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

-عدم شروع مالكي العقار في الهدم والبناء داخل اجل شهرين من تاريخ الافراغ بعلة الهدم وإعادة البناء يعطي للمكتري الحق في الحصول على التعويض الكامل. -إنشاء رخصة جديدة وكذا تصميم هندسي جديد يتلاءم مع مستجدات تصميم التهيئة وكذا وفاة والدة المالكين التي كانت تملك نصف العقار مما اضطرروا معه الى انجاز رسم اراثة و تحيين وضعية العقار لا يمكن الركون إليه على اعتبار أن هذه الاسباب لا تعتبر أسبابا كافية لعدم شروعهم في الهدم والبناء داخل الأجل القانوني.

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2019/8232/1850

2019/8232/2857

2019-06-17

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

إن طلب اشفاع المبلغ المحكوم به بالفوائد القانونية يبقى في غير محله اذا كان المبلغ يمثل تعويضا عن الضرر اللاحق لكون الفوائد القانونية تكتسي طابعا تعويزيا القاعدة أن الضرر لا يعوض مرتين .

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2021/8206/735

2021/8206/2940

2021-06-02

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

طلب إجراء خبرة لتحديد التعويض عن الإفراغ لأول مرة الذي تقدم به المكتري أمام محكمة الاستئناف يبقى غير مقبول طالما لم يتقدم بهذا الطلب أمام المحكمة مصدرة الحكم.

إن المكتري الذي لم يتقدم بطلب مقابل للتعويض أثناء سريان دعوى المصادقة على الإنذار يبقى محقا في رفع دعوى التعويض عن الإفراغ داخل أجل ستة أشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ.

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2017/8221/5792

2018/8221/4409

2018-10-11

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

الضرر هو ما لحق الدائن من خسارة حقيقية وما فاتته من كسب متى كانا ناتجين مباشرة من عدم الوفاء بالالتزام وتقدير الظروف الخاصة بكل حالة موكل لفطنة المحكمة التي يجب عليها ان تقدر التعويضات بكيفية مختلفة حسب خطأ المدين أو تدليسه.

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2018/8206/581

2021/8206/968

2021-02-21

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

المحكمة ملزمة بانذار المكثري باداء الرسوم القضائية على طلب التعويض عن الإفراغ عملا بالفصل 9 من الظهير باستيفاء الرسوم القضائية لسنة 1984.

- عدم استئناف الحكم التمهيدي باجراء خبرة لا يمنع محكمة الإستئناف من مناقشة عناصر التعويض المعتدة من طرف الخبير .

.....

المصاريف القضائية في القضايا المدنية والتجارية والإدارية والإجراءات القضائية وغير القضائية والعقود التي يحررها الموثقون

صيغة محينة بتاريخ 31 ديسمبر 2007

الظهير الشريف رقم 1.84.54 الصادر في 25 رجب 1404 (27 أبريل 1984) بمثابة قانون المالية لسنة 1984

الفصل 9

إذا لم تحصل الخزينة على مبلغ من الرسم القضائي المستحق إما لارتكاب غلط في تطبيق التعريف وإما لسبب آخر، وجب على مأموري كتابات الضبط بمحاكم الاستئناف والمحاكم في المملكة، متابعة استيفاء المبلغ المستحق طبقا للقانون رقم 15.97 بمثابة مدونة تحصيل الديون العمومية.

يترتب على كل تأخير في أداء تكملة الرسم القضائي غرامة قدرها 10% من هذا الرسم وزيادة قدرها 5% عن الشهر الأول من التأخير و 0.50% عن كل شهر أو جزء شهر إضافي ينصرم بين تاريخ الاستحقاق وتاريخ الأداء.

وإذا ظهر عدم كفاية المبلغ المستوفى أثناء الدعوى أو قبل القيام بالعملية أو تحرير العقد المطلوب، فإن المحكمة المرفوعة إليها القضية أو الرئيس، حسب الحالة، يقرر تأجيل الحكم أو تحرير العقد أو العملية مدة معينة. وإذا انقضت هذه المدة ولم يؤد المعني بالأمر بعد إنذاره من لدن كتابة الضبط مبلغ التكملة المستحقة، وجب الأمر بشطب الدعوى أو إهمال الطلب نهائيا.

تتقدم إجراءات الإدارة لتصحيح الأخطاء أو الإغفالات في تصفية الرسم القضائي والمطالبة بالرسم المؤجل دفعه عملا بالفصل 10 أدناه، بانصرام أجل ثلاث سنوات يبتدىء من تاريخ القرار القضائي أو إنجاز العقد أو الإجراء المطلوب.

وكل طلب يتعلق باسترجاع المبالغ المؤداة بغير حق فيما يتعلق بالرسم القضائي يجب أن يودعه المعني بالأمر لدى كاتب الضبط بالمحكمة المختص قبل أجل ثلاث سنوات يبتدىء من تاريخ قبضها.

.....
محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2019/8202/685

2019/8202/2311

2019-05-16

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

الأساس القانوني للفوائد القانونية يختلف عن الأساس القانوني للتعويض : الفوائد القانونية تعتبر مستحقة ومفترضة بين التجار وفقا لمقتضيات المادة 871 من ق ل ع ، اما التعويض فهو جزاء على فسخ العقد بصفة تعسفية .

.....
محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2019/8206/4278

2019/8206/5740

2019-11-27

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

صدور حكم قضائي بتجديد عقد الكراء لا يمنع المكري من المطالبة بالافراغ للرجبة في استرجاع المحل من اجل الاستعمال الشخصي. -الأصل ان طلب تبليغ الإنذار يوجه الى المفوض القضائي الذي يتولى تبليغه للموجه اليه .

- ان قانون 49.16 لم يفيد حق المكري في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي باستعمال معين كما ان له الخيار في ان يختار أيا من محلاته للاستعمال الشخصي و في المقابل خول المشرع للمكثري الحق في طلب التعويض عن الافراغ .

.....
محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2018/8205/3097

2018/8205/5870

2018-12-10

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

تحويل المحل التجاري إلى محل سكني بعد صدور قرار استئنافي بالإفراغ وتنفيذه يجعل إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه غير ممكن ويبقى المكثري محقا في تعويضه عن حرمانه من حق الرجوع ومن استغلال أصله التجاري .

.....
.....
محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2014/8206/6276

2015/8206/4649

2015-09-23

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

صدور قرار بعدم قبول طلب الإفراغ لعدم احترام المكريين مهلة الستة أشهر ، يجعل الإنذار صحيحا بمرورها ومرتب لآثاره القانونية ويمكن الإستناد إليه مرة أخرى في دعوى الإفراغ المطالبة بإجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل في الهدم وإعادة البناء يكون له محل إذا حكم على المكثري بالإفراغ للسبب المذكور لحفظ حقه ضد المكري الذي دلس عليه فيما بعد بالتصرف في العقار بالبيع أو بالكراء للغير.

.....
محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2018/8205/5872

2019/8205/323

2019-01-29

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

بمقتضى المادة 10 من القانون رقم 49/16 يتعين على المكري الشروع في البناء داخل أجل شهرين من تاريخ الإفراغ وفي حالة تعذر ذلك يحق للمكثري الحصول على التعويض وفق ما نصت عليه المادة 7 من نفس القانون ما لم يثبت أن سبب التأخير خارج عن إرادته، أما تذرع المستأنف بأن ذلك راجع إلى المهندس المعماري لا يسعفه في شيء ولا يعتبر سبب خارجا عن إرادته لأن بمقدوره سلوك الإجراءات والمساطر القانونية في حق المهندس المتعاقد معه مما يبقى ما يتمسك به غير مرتكز على أساس ويتعين رده.

.....
محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2019/8206/3587

2019/8206/4452

2019-10-09

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

يستحق المكتري تعويضا يعادل ما لحقه من ضرر عن الإفراغ، ويشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي يحدد انطلاقا من التصاريح الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة، بالإضافة إلى ما أنفقه المكتري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري، كما تشمل مصاريف الانتقال إلى محل آخر.

.....
محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2020/8206/210

2020/8206/495

2020-02-05

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

لئن كان حق المكري في المطالبة باسترجاع المحل للاستعمال الشخصي يقابله حق المكتري في الحصول على التعويض، فإن ذلك مشروط بتقديم طلب مستجمع للشروط القانونية التي تستلزمها الطلبات التي تقدم إلى القضاء. ولما ثبت أن المكتري في النازلة لم يتقدم بأي طلب خلال المرحلة الابتدائية يخص التعويض عن الإفراغ، فإن طلب إجراء خبرة لتحديد التعويض خلال المرحلة الاستئنافية يعتبر طلبا جديدا، ويكون مخالفا للفصل 143 من قانون المسطرة المدنية.

.....
محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

ملف رقم :

2016/8206/1388

2019/8206/950

2019-05-30

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

لا يكون التبليغ المؤسس على رفض تسلّم الانذار منتجا لآثاره إلا إذا كانت شهادة التسليم تتضمن التعريف بمن رفض التسلم أو وصفه وصفا دقيقا ولا تكفي الإشارة في أسفل الشهادة إلى أن مستخدما لدى المعنية بالأمر رفض التسلم والإدلاء باسمه.

.....

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

ملف رقم :

2018/8204/1265

2019/8204/106

2019-01-17

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

عدم قيام المسيرة بالإجراءات اللازمة للدفاع عن الشركة بالنسبة للدعوى التي انتهت بإفراغها من المحل يترتب مسؤولية المسيرة. التعويض المستحق للشركة في هذه الحالة يقتصر على الحق في الكراء دون باقي العناصر الأخرى التي لازالت في حوزة الشركة .

.....

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

ملف رقم :

2019/8206/1146

2020/8206/151

2020-01-22

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

اغلاق المحل لمدة تناهز ست سنوات يترتب عنها فقدان جميع عناصر الأصل التجاري باستثناء الحق في الكراء الذي يظل المكتري مستحقا للتعويض عنه.

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2017/8206/3034

2018/8206/4531

2018-11-17

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

المحكمة غير ملزمة بالأخذ بنتيجة الخبرة بخصوص تحديد التعويض عن الإفراغ و يمكنها تحديده انطلاقا من العناصر الواردة في تقرير الخبرة مع إبراز العناصر المعتمدة في تحديد التعويض .

.....
محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2018/8206/5553

2019/8206/3572

2019-07-17

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

للمحكمة في إطار تجديدها للتعويض المستحق عن الإفراغ ، أن تأخذ العناصر المعتمدة في التعويض انطلاقا من الخبرتين المنجزتين في النازلة تبيان مبررات ذلك ودون أن تكون ملزمة بتقرير الخبرة في شموليته.

.....
محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2018/8202/1165

2018/8202/5179

2018-11-12

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

طبقا للفصل 549 من ق ل ع فإن البائع يضمن عيوب الشيء المبيع التي تؤدي الى نقص محسوس في قيمة المبيع أو تؤدي الى جعله غير صالح للاستعمال فيما أعد له .
-احتفاظ المشتري بالشيء المبيع رغم ظهور بعض العيوب به واستعماله يجعل طلبه الرامي الى استبداله غير مؤسس ويبقى له فقط الحق في التعويض طبقا للفصل 556 ق ل ع .

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2018/8206/1606

2018/8206/5560

2018-11-28

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

الخطأ المادي الذي طال اسم الممثل القانوني للشركة المكترية لا يؤدي الى بطلان الإنذار طالما أن المعني بالكراء هي الشركة .

-الأجل المحدد للمكتري لأداء الكراء بعد التوصل بالإنذار هو 15 يوما طبقا للمادة 8 من القانون 49.16 ولا مجال للاحتجاج بأي مقتضيات أخرى . -لا مجال للمطالبة بالتعويض عن فقدان الأصل التجاري طالما أن السبب المضمن بالإنذار هو التماطل في أداء واجبات الكراء .

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

ملف رقم :

2020/8201/1418

2021/8201/240

2021-02-11

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

لا يمكن إقامة دعوى مترتبة عن العيوب الموجبة للضمان أو عن خلو المبيع من الصفات الموعود بها إلا إذا كان هناك تسليم للمبيع و الذي يعتبر تاريخه منطلق سقوط دعوى الضمان بفوات الأجل المحددة لذلك...

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2018/8202/1165

2018/8202/5179

2018-11-12

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

طبقا للفصل 549 من ق ل ع فإن البائع يضمن عيوب الشيء المبيع التي تؤدي الى نقص محسوس في قيمة المبيع أو تؤدي الى جعله غير صالح للاستعمال فيما أعد له .

-احتفاظ المشتري بالشيء المبيع رغم ظهور بعض العيوب به واستعماله يجعل طلبه الرامي الى استبداله غير مؤسس ويبقى له فقط الحق في التعويض طبقا للفصل 556 ق ل ع .

.....

.....

قانون الالتزامات و العقود

ب - ضمان عيوب الشيء المبيع¹

1 - راجع مقتضيات الفقرة الأولى من المادة 65 من القانون رقم 31.08 القاضي بتحديد تدابير لحماية المستهلك والتي تنص على ما يلي: "تطبق على عقود بيع السلع أو المنتوجات المبرمة بين المستهلك والمورد الأحكام المتعلقة بالضمان القانوني لعيوب الشيء المبيع والواردة في الفصول من 549 إلى 575 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود".

الفصل 549

يضمن البائع عيوب الشيء التي تنقص من قيمته نقصا محسوسا، أو التي تجعله غير صالح لاستعماله فيما أعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى العقد. أما العيوب التي تنقص نقصا يسيرا من القيمة أو الانتفاع، وتلك التي جرى العرف على التسامح فيها، فلا تخول الضمان. ويضمن البائع أيضا وجود الصفات التي صرح بها أو التي اشترطها المشتري.

الفصل 550

إلا أنه إذا كان المبيع مما لا يمكن التعرف على حقيقة حالته إلا بإجراء تغيير في طبيعته، كالثمار في قشورها²، فإن البائع لا يضمن العيوب الخفية إلا إذا التزم بذلك صراحة أو إذا كان العرف³ المحلي يفرض عليه هذا الضمان.

الفصل 551

في البيوع التي تتعقد على مقتضى أنموذج، يضمن البائع توفر صفات الأنموذج في المبيع. وإذا هلك الأنموذج أو تعيب، وجب على المشتري أن يثبت أن البضاعة غير مطابقة له.

الفصل 552

لا يضمن البائع إلا العيوب التي كانت موجودة عند البيع، إذا كان المبيع شيئا معينا بذاته، أو عند التسليم إذا كان المبيع شيئا مثليا يبيع بالوزن أو القياس أو على أساس الوصف.

الفصل 4-553

2 - الثمار في قشورها، أي البيع على رؤية الصوان في الفقه المالكي بكسر الصاد أو ضمها أي ما يصون الشيء كقشر الرمان والجوز واللوز.

3 -

4 - قارن مع مقتضيات الفقرة الثالثة من المادة 65 من القانون رقم 31.08 القاضي بتحديد تدابير لحماية المستهلك والتي تنص على ما يلي: " خلافا لأحكام المواد 573 و553 من الظهير الشريف بتاريخ 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود، كل دعوى ناشئة عن العيوب الموجبة للضمان أو عن خلو المبيع من الصفات الموعود بها يجب أن ترفع في الأجل الآتية، وإلا سقطت:

- بالنسبة إلى العقارات، خلال سنتين بعد التسليم.

- بالنسبة إلى الأشياء المنقولة خلال سنة بعد التسليم.

ولا يسوغ تقصير هذه الأجل باتفاق المتعاقدين".

إذا ورد البيع على الأشياء المنقولة، عدا الحيوانات، وجب على المشتري أن يفحص الشيء المبيع فور تسلمه، وأن يخطر البائع حالا بكل عيب يلزمه ضمانه، خلال السبعة الأيام التالية للتسلم.

وإذا لم يجر ما سبق، اعتبر الشيء مقبولا، ما لم تكن العيوب مما لا يمكن التعرف عليه بالفحص العادي، أو كان المشتري قد منع لسبب خارج عن إرادته، من فحص الشيء المبيع. وفي هذه الحالة يجب إخطار البائع بعيوب الشيء فور اكتشافها. فإن لم يحصل الإخطار اعتبر الشيء مقبولا، ولا يسوغ للبائع سبب النية أن يتمسك بهذا التحفظ الأخير.

الفصل 554

إذا ظهر عيب في المبيع، وجب على المشتري أن يعمل فورا على إثبات حالته بواسطة السلطة القضائية أو بواسطة خبراء مختصين بذلك مع حضور الطرف الآخر أو نائبه إن كان موجودا في المكان، فإذا لم يقم المشتري بإثبات حالة المبيع على وجه سليم، تعين عليه أن يثبت أن العيب كان موجودا فعلا عند تسلمه المبيع. ولا يتعين إثبات حالة المبيع إذا أبرم البيع على أساس نموذج لم يناع في ذاتيته.

وإذا كانت البضاعة آتية من مكان آخر، ولم يكن للبائع من يمثله في محل التسليم وجب على المشتري أن يعمل على حفظها مؤقتا.

وإذا خيف من خطر تعيب سريع كان للمشتري الحق في أن يعمل على بيع الشيء بحضور ممثل 5 السلطة المختصة في مكان وجوده، وذلك بعد قيامه بإثبات حالته على نحو ما ذكر. وعلى المشتري أن يبادر بإخطار البائع ويصبح هذا الإجراء واجبا إذا اقتضته مصلحة البائع. بكل ما سبق وإلا وجب عليه تعويض الضرر.

الفصل 555

مصروفات رد البضاعة إلى مصدرها في حالة الفصل السابق، تقع على عاتق البائع.

الفصل 556

إذا ثبت الضمان، بسبب العيب أو بسبب خلو المبيع من صفات معينة كان للمشتري أن يطلب فسخ البيع ورد الثمن، وإذا فضل المشتري الاحتفاظ بالمبيع، لم يكن له الحق في أن ينقص من الثمن.

"، دون إضافة "ممثل" كما جاء في en présence de l'autorité compétente ورد في النص الفرنسي عبارة " - 5 الترجمة العربية.

وللمشتري الحق في التعويض:

أ - إذا كان البائع يعلم عيوب المبيع أو يعلم خلوه من الصفات التي وعد بها ولم يصرح بأنه ويفترض هذا العلم موجودا دائما إذا كان البائع تاجرا أو صانعا، وباع يبيع بغير ضمان. منتجات الحرفة التي يباشرها؛

ب - إذا صرح البائع بعدم وجود العيوب، ما لم تكن العيوب قد ظهرت بعد البيع أو كان يمكن للبائع أن يجهلها بحسن نية؛

ج - إذا كانت الصفات التي ثبت خلوه المبيع منها قد اشترط وجودها صراحة أو كان عرف التجارة يقتضيها.

الفصل 557

إذا ورد البيع على مجموع من أشياء محددة، وكان جزء منها معيبا كان للمشتري أن يستعمل حق الاختيار المخول له بمقتضى الفصل 556 وإذا ورد البيع على أشياء مثلية، لم يكن للمشتري إلا أن يطلب تسليم مثلها في النوع خالية من العيب، مع حفظ حقه في المطالبة بالتعويض إذا كان له محل.

الفصل 558

إذا بيعت عدة أشياء مختلفة صفقة واحدة بثمن إجمالي واحد، كان للمشتري ولو بعد التسليم، أن يطلب فسخ البيع بالنسبة إلى الجزء المتعيب وحده من هذه الأشياء ورد ما يقابله من الثمن. إلا أنه إذا كانت الأشياء المباعة مما لا يمكن تجزئته بغير ضرر كالأشياء المزدوجة. فإن المشتري لا يكون له أن يطلب الفسخ إلا بالنسبة إلى مجموع الصفقة.

الفصل 559

الفسخ لعيب في الشيء الأصلي يلحق توابع هذا الشيء، ولو حدد لها ثمن مستقل.

عيب الشيء التابع لا يكون سببا لفسخ بيع الشيء الأصلي.

الفصل 560

يحصل إنقاص الثمن بتقويم المبيع عند البيع⁷ على أساس خلوه من العيب ثم تقويمه على الحالة التي يوجد عليها.

وإذا بيعت عدة أشياء صفقة واحدة، حصل التقويم على أساس قيمة كل الأشياء المكونة للصفقة.

الفصل 561

في حالة فسخ البيع، يلتزم المشتري بأن يرد:

أولاً - الشيء المشوب بالعيب الموجب للضمان، بالحالة التي تسلمه عليها وتوابعه وما كان يعتبر جزءاً منه وكذلك الزيادات التي اندمجت فيه بعد البيع؛

ثانياً - ثمار الشيء، من وقت الفسخ بالتراضي، أو من وقت الحكم بالفسخ، وكذلك الثمار السابقة على هذا التاريخ. إلا أنه إذا كانت الثمار غير معقودة فإن المشتري يملكها إذا كان قد جناها ولو قبل نضجها، كما يملك أيضاً الثمار الناضجة ولو لم يجنها.

ومن ناحية أخرى يلتزم البائع:

أولاً - أن يدفع للمشتري مصروفات الزراعة والري والصيانة ومصروفات الثمار التي ردها إليه؛

ثانياً - أن يرد الثمن الذي قبضه ومصروفات العقد؛

ثالثاً - أن يعرض للمشتري الخسائر التي قد يسببها له الشيء المبيع إذا كان وقع تدليس من البائع.

الفصل 562

ليس للمشتري الحق في استرداد الثمن أو في إنقاصه، إذا تعذر عليه رد الشيء المبيع في الحالات الآتية:

أولاً - إذا هلك المبيع بحادث فجائي أو بخطأ وقع من المشتري أو من الأشخاص الذين يتحمل المسؤولية عنهم؛

ثانياً - إذا سرق الشيء من المشتري أو اختلس منه؛

7 - بمعنى مجلس العقد au moment du contrat .

ثالثاً - إذا حول المشتري الشيء على نحو يصير معه غير صالح لاستعماله فيما أعد له أصلاً. إلا أنه إذا لم يكن العيب قد ظهر إلا عند إجراء التحويل أو نتيجة له، فإن المشتري يحتفظ بحقه في الرجوع على البائع.

الفصل 563

إذا هلك الشيء المبيع بسبب العيب الذي كان يشوبه أو بحادث فجائي ناتج عن هذا العيب، كان هلاكه على البائع فيلتزم برد الثمن ويلتزم أيضاً بالتعويضات إذا كان سيئ النية.

الفصل 564

لا محل للفسخ، وليس للمشتري إلا طلب إنقاص الثمن:

أولاً - إذا كان الشيء قد تعيب بخطأه أو بخطأ من يسأل عنهم؛

ثانياً - إذا كان قد استعمل الشيء استعمالاً من شأنه أن ينقص من قيمته بكيفية محسوسة. ويطبق نفس الحكم إذا كان قد استعمل الشيء قبل أن يعرف العيب. أما إذا كان قد استعمله بعد ذلك فيطبق حكم الفصل 572.

الفصل 565

إذا كان الشيء المبيع حصل تسلمه مشوباً بعيب موجب للضمان، ثم حدث فيه بعد ذلك عيب لا يعزى لخطأ المشتري، كان له الخيار بين أن يحتفظ بالشيء ويرجع بالضمان على أساس العيب الأول وفقاً لما يقضي به القانون، وبين أن يرده للبائع مع تحمله نقصاً في الثمن الذي دفعه يتناسب مع العيب الجديد الذي ظهر بعد البيع. إلا أنه يسوغ للبائع أن يعرض استرداده الشيء المبيع بالحالة التي هو عليها مع تنازله عن حق الرجوع من أجل العيب الجديد. وفي هذه الحالة يكون للمشتري الخيار بين أن يحتفظ بالشيء على الحالة التي يوجد عليها وبين أن يرده دون أداء أي تعويض.

الفصل 566

إذا زال العيب الجديد عادت لصالح المشتري دعوى الضمان على أساس العيب القديم السابق على التسليم.

الفصل 567

إنقاص الثمن الحاصل بسبب عيب ثابت لا يمنع المشتري فيما إذا ظهر في المبيع عيب آخر جديد، من أن يطلب إما فسخ البيع وإما إنقاصاً جديداً في الثمن.

الفصل 568

تنقضي دعوى ضمان العيب إذا زال العيب قبل دعوى الفسخ أو إنقاص الثمن أو في أثناءها، وكان العيب بطبيعته مؤقتاً، وليس من شأنه أن يظهر من جديد. أما إذا كان من طبيعة العيب أن يظهر من جديد بعد زواله فإن حكم هذا الفصل لا يطبق.

الفصل 569

لا يضمن البائع العيوب الظاهرة ولا العيوب التي كان المشتري يعرفها أو كان يستطيع بسهولة أن يعرفها.

الفصل 570

يضمن البائع العيوب التي كان المشتري يستطيع بسهولة أن يعرفها إذا صرح بعدم وجودها.

الفصل 571

لا يضمن البائع عيوب الشيء أو خلوه من الصفات المتطلبة فيه:

أولاً - إذا صرح بها؛

ثانياً - إذا اشترط عدم مسؤوليته عن أي ضمان 8.

الفصل 572

دعوى ضمان العيب تنقضي:

أولاً - إذا تنازل المشتري عنها صراحة بعد علمه بالعيب؛

ثانياً - إذا باع المشتري الشيء بعد علمه بالعيب أو تصرف فيه على أي وجه آخر باعتباره مالكا؛

ثالثاً - إذا كان المشتري قد خصص الشيء لاستعماله الشخصي وظل يستعمله بعد علمه بالعيب الذي يشوبه. ولا تسري هذه القاعدة على المنازل وغيرها من العقارات المشابهة فإن هذه يستطيع الشخص الاستمرار في سكونها أثناء دعوى فسخ البيع.

8 - راجع مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 65 من القانون رقم 31.08 القاضي بتحديد تدابير لحماية المستهلك والتي تنص على ما يلي: "غير أن أحكام البند الثاني من الفصل 571 من الظهير الشريف بتاريخ 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود لا تطبق على عقود بيع السلع أو المنتجات المبرمة بين المستهلك والمورد".

الفصل 573

كل دعوى ناشئة عن العيوب الموجبة للضمان أو عن خلو المبيع من الصفات الموعود بها يجب أن ترفع في الآجال الآتية، وإلا سقطت:

بالنسبة إلى العقارات، خلال 365 يوما بعد التسليم؛

بالنسبة إلى الأشياء المنقولة والحيوانات خلال 30 يوما بعد التسليم بشرط أن يكون قد أرسل للبائع الإخطار المشار إليه في الفصل 553.

ويسوغ تمديد هذه الآجال أو تقصيرها باتفاق المتعاقدين، وتسري أحكام الفصول 371 إلى 377 على سقوط دعوى ضمان العيب.

الفصل 574

لا يحق للبائع سبب النية التمسك بدفوع التقادم المقررة في الفصل السابق، كما لا يحق له التمسك بأي شرط آخر من شأنه أن يضيق حدود الضمان المقرر عليه، ويعتبر سبب النية كل بائع يستعمل طرقا احتيالية ليلحق بالشئ المبيع عيوباً أو ليخفيها.

الفصل 575

لا دعوى لضمان العيب في البيوع التي تجري بواسطة القضاء.

قانون الالتزامات والعقود

ظهر 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)

صيغة محينة بتاريخ 11 يناير 2021

الفصل 554

إذا ظهر عيب في المبيع، وجب على المشتري أن يعمل فوراً على إثبات حالته بواسطة السلطة القضائية أو بواسطة خبراء مختصين بذلك مع حضور الطرف الآخر أو نائبه إن كان موجوداً في المكان، فإذا لم يقم المشتري بإثبات حالة المبيع على وجه سليم، تعين عليه أن يثبت أن العيب كان موجوداً فعلاً عند تسلمه المبيع. ولا يتعين إثبات حالة المبيع إذا أبرم البيع على أساس نموذج لم يناع في ذاتيته.

وإذا كانت البضاعة آتية من مكان آخر، ولم يكن للبائع من يمثله في محل التسليم وجب على المشتري أن يعمل على حفظها مؤقتاً.

وإذا خيف من خطر تعيب سريع كان للمشتري الحق في أن يعمل على بيع الشيء بحضور ممثل السلطة المختصة في مكان وجوده، وذلك بعد قيامه بإثبات حالته على نحو ما ذكر. ويصبح هذا الإجراء واجبا إذا اقتضته مصلحة البائع. وعلى المشتري أن يبادر بإخطار البائع بكل ما سبق وإلا وجب عليه تعويض الضرر.

الفصل 555

مصروفات رد البضاعة إلى مصدرها في حالة الفصل السابق، تقع على عاتق البائع.

الفصل 556

إذا ثبت الضمان، بسبب العيب أو بسبب خلو المبيع من صفات معينة كان للمشتري أن يطلب فسخ البيع ورد الثمن، وإذا فضل المشتري الاحتفاظ بالمبيع، لم يكن له الحق في أن ينقص من الثمن.

وللمشتري الحق في التعويض:

أ - إذا كان البائع يعلم عيوب المبيع أو يعلم خلوه من الصفات التي وعد بها ولم يصرح بأنه يبيع بغير ضمان. ويفترض هذا العلم موجودا دائما إذا كان البائع تاجرا أو صانعا، وباع منتجات الحرفة التي يباشرها؛

ب - إذا صرح البائع بعدم وجود العيوب، ما لم تكن العيوب قد ظهرت بعد البيع أو كان يمكن للبائع أن يجهلها بحسن نية؛

ج - إذا كانت الصفات التي ثبت خلو المبيع منها قد اشترط وجودها صراحة أو كان عرف التجارة يقتضيها.

الفصل 557

إذا ورد البيع على مجموع من أشياء محددة، وكان جزء منها معيبا كان للمشتري أن يستعمل حق الاختيار المخول له بمقتضى الفصل 556 وإذا ورد البيع على أشياء مثلية، لم يكن للمشتري إلا أن يطلب تسليم مثلها في النوع خالية من العيب، مع حفظ حقه في المطالبة بالتعويض إذا كان له محل.

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2019/8206/3587

2019/8206/4452

2019-10-09

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

يستحق المكثري تعويضا يعادل ما لحقه من ضرر عن الإفراغ، ويشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي يحدد انطلاقا من التصاريح الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة، بالإضافة إلى ما أنفقه المكثري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري، كما تشمل مصاريف الانتقال إلى محل آخر.

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2019/8206/1628

2020/8206/1121

2020-03-10

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

إن الاستئناف كطريق من طرق الطعن العادية خوله المشرع لكل من تضرر من حكم ابتدائي، وبما أن الحكم المطعون فيه قضى برفض الطلب في مواجهة باقي الأطراف الذي ينوب عنهم الوكيل القضائي، فإن مصلحة هذا الأخير في الطعن تكون منتفية، الأمر الذي يناسب التصريح بعدم قبول استئنافه.

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2021/8225/1681

2021/8225/3438

2021-06-24

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

- عدم اثاره الدفع بعدم الاختصاص النوعي خلال المرحلة الابتدائية و اثارته من طرف السلطة المفوضة، التمسك به خلال المرحلة الإستئنافية -لا-.

- المبالغ المحكوم بها مترتبة بذمة الطاعنة كتعويض عن الضرر التي تسببت فيه لا علاقة للسلطة المفوضة بها و لا تعتبر أموالا عمومية.

.....

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

ملف رقم :

2019/8220/1636

2019/8220/2157

2019-12-19

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

إن وقوع تلاعبات و اختلاسات بحساب الزبون يرتب مسؤولية البنك و يلزمه بتعويض زبونه عن الضرر المادي المتمثل في المبالغ المختلصة و عدم الاستفاداة منها طيلة فترة الاختلاس وما فاتته من كسب مشروع نتيجة ذلك و كذا عن الضرر المعنوي المرتبط باهتزاز ثقة الزبون في مؤسسته البنكية .

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2019/8232/4472

2019/8232/5814

2019-12-02

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

مسؤولية المكتب الوطني للسكك الحديدية عن الضرر اللاحق بأحد المسافرين أثناء نزوله من القطار تخضع لمقتضيات الفصل 88 ق ل ع. -لامجال لنفي المسؤولية عنه إلا بإثبات :

- أنه فعل ما كان ضروريا لمنع الضرر

- وأن الضرر يرجع إما لحادث فجائي أو قوة قاهرة أو خطأ المتضرر .

-التعويض عن الضرر اللاحق بالمتضرر لا يخضع لمقتضيات ظهير 1984/10/2 و التي يخضع للسلطة التقديرية للمحكمة اعتمادا على نسبة العجز الجزئي الدائم و نسبة العجز الكلي المؤقت وأخذا بعين الاعتبار مختلف الاضرار اللاحقة بالمتضرر.

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2016/8206/5673

2018/8206/6573

2018-12-31

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

-ادعاء المكثري ان ما قام به من اشغال في المحل المكثري فقط من اجل تجهيزه ليكون صالح للنشاط الممارس فيه يقوم دليلا على أن من احدث التغييرات وفق الشكل الذي عاينه الخبير المذكور هو الطاعن و هو ما يفند نفيه هذا قيامه بها أمام هذه المحكمة و بالتالي فلا مبرر للاستماع الى الشهود للقول بأن تلك التغييرات كانت قبل كرائه المحل و أنه دخله على الحالة التي كان عليها من قبل. -الخبرة التي امرت بها المحكمة خلصت الى ان التغييرات حديثة العهد و تشكل ضررا على سلامة البناية ، و هو ما له مساس بدعامات البناء بسبب حفر أماكن مختلفة من الجدران سيما و أنها تمت بطريقة عشوائية و غير نظامية و ما يصاحب ذلك من أخطار على البناية ، و أنه تبعا لثبوت احداث التغيير على النحو المذكور بالعين المكثرة فإن ذلك يجعل السبب الذي بني عليه الإنذار جدي وقائم - بطلان الإنذار – لا .

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2019/8232/1850

2019/8232/2857

2019-06-17

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

إن طلب اشفاح المبلغ المحكوم به بالفوائد القانونية يبقى في غير محله اذا كان المبلغ يمثل تعويضا عن الضرر اللاحق لكون الفوائد القانونية تكتسي طابعا تعويزيا القاعدة أن الضرر لا يعوض مرتين.

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2017/8221/5792

2018/8221/4409

2018-10-11

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

الضرر هو ما لحق الدائن من خسارة حقيقية وما فاتته من كسب متى كانا ناتجين مباشرة من عدم الوفاء بالالتزام وتقدير الظروف الخاصة بكل حالة موكل لفطنة المحكمة التي يجب عليها ان تقدر التعويضات بكيفية مختلفة حسب خطأ المدين أو تدليسه.

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2018/8221/5322

2018/8221/6094

2018-12-17

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

إن مقتضيات المادة 525 من مدونة التجارة لا تبيح للمؤسسة البنكية قفل الحساب دون أجل إلا في حالة توقف بين للمستفيد عن الدفع او في حالة ارتكابه لخطأ جسيم في حقها تدخل في إطار دعوى المسؤولية التي خول المشرع للمتضرر مساطر يتعين عليه سلوكها في حالة ثبوتها ولا علاقة لها بدعوى الأداء .

.....
محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2021/8225/1426

2021/8225/2705

2021-05-25

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

- رفع الضرر من اختصاص القضائي الأستعجالي طبقا للمادة 21 من قانون إحداث المحاكم التجارية التي تنص في فقرتها الأخيرة :

" على أنه يمكن لرئيس المحكمة التجارية بصفته قاضيا للأمر المستعجلة رغم وجود منازعة جدية أن يأمر بكل التدابير التحفظية أو بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه لدرء ضرر حال أو لوضع حد لاضطراب تثبت جليا أنه غير مشروع ."

.....
.....
محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

ملف رقم : 2129/8211/2019

2020/8211/429

2020-05-03

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

إن عنصر العلم يبقى مفترضا في حق التاجر المحترف المتخصص في نشاطه التجاري ، ما دام أنه يتخذ التجارة كمهنة معتادة له وأن ذلك يفرض عليه أن يكون حريصا وعلى دراية تامة بما يتاجر به، ما يجعله يتحمل مسؤولية أفعال التزييف .

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2018/8205/4618

2019/8205/1807

2019-04-22

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

قيام المستأنف عليه بالحجز التحفظي على الأصل التجاري موضوع النزاع ضمانا لدين له بذمة مورث المستأنفان لا يعتبر اقرار من الحاجز بملكية المحجوز عليه لذلك الأصل التجاري .

- تفويت الأصل التجاري من العقود الشكلية الذي ينبغي ان يتم بعقد رسمي او عرفي يتضمن العناصر المنصوص عليها بالمادة 81 من مدونة التجارة.

- التسجيل بالسجل التجاري يعتبر مجرد قرينة بسيطة على تملك الأصل التجاري قابلة لإثبات العكس.

- التسجيل بالجدول الضريبي لا يعتبر حجة على ان المصرح هو المالك للأصل التجاري مادام لا يتوفر على ما يثبت قيام علاقة كرائية تكسبه الحق في الكراء .

.....

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

ملف رقم :

2021/8304/465

2021/8304/1299

2021-07-15

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

التزام شركة التمويل الايجاري بنقل ملكية العقار في حالة أداء المكترية لجميع أقساط الكراء يضع على كاهلها التزاما بنقل ملكية العقار موضوع التمويل إلى ملكية المكترية مادام أنها استخلصت جزءا من الأقساط وصرحت بالباقي لدى سنيك المسطرة الذي يحق له طلب تفعيل خيار الشراء .

.....
محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم : 3901/8206/2017

2018/8206/68

2018-01-08

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

– كراء محل أو عقار لا يخضع للضريبة على القيمة المضافة (قانون 85-30).

ما دفع عن اختيار لا استرداد فيه .

.....
الجريدة الرسمية عدد 3818 بتاريخ 1986/01/01 الصفحة 2

ظهير شريف رقم 1.85.347 صادر في 7 ربيع الآخر 1406 (20 ديسمبر 1985) بتنفيذ القانون رقم 30.85 بفرض الضريبة على القيمة المضافة .

.....
محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

ملف رقم :

2019/8206/237

2019/8206/678

2019-04-18

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

إن حجية الشيء المقضي به تثبت لمنطوق الحكم كما تثبت للأسباب التي تتصل به اتصالاً وثيقاً، إن الحكم القاضي برد طلب أداء واجب ضريبة النظافة بعلة عدم اثبات الوفاء بها أمام الجهة المختصة باستخلاصها لا يحول دون إعادة المطالبة بها بعد استيفاء الإثبات المطلوب وفقاً لأحكام الفصل 451 من ق ل ع

.....

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2018/8206/1606

2018/8206/5560

2018-11-28

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

الخطأ المادي الذي طال اسم الممثل القانوني للشركة المكترية لا يؤدي إلى بطلان الإنذار طالما أن المعنى بالكراء هي الشركة .

-الأجل المحدد للمكترية لأداء الكراء بعد التوصل بالإنذار هو 15 يوماً طبقاً للمادة 8 من القانون 49.16 ولا مجال للاحتجاج بأي مقتضيات أخرى . -لا مجال للمطالبة بالتعويض عن فقدان الأصل التجاري طالما أن السبب المضمن بالإنذار هو التماطل في أداء واجبات الكراء .

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2015/8221/5155

2017/8221/6329

2017-12-11

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

-إن منازعة المستأنف عليهم في الخبرة جاءت مجردة من أي وثيقة أو حجة تثبت عدم سلامة العمليات التي قام بها الخبير مكثفية بكون البنك يتحمل مسؤولية ما وصلت إليه الشركة في حين الخبير انجز تقريره بعد الاطلاع على العقود الرابطة بين الطرفين وعلى حساب الشركة المستأنف عليها وحساب حركيته الدائنة والمدينة وحساب الفائدة طبقا للاتفاق وما ينص عليه القانون وحدد الدين المتعلق بها باحتساب الأقساط غير المؤداة- اعتماد نتائج الخبرة - نعم .

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2018/8221/1159

2018/8221/3316

2018-07-02

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ان شرط التحكيم المنصوص عليه في عقد التامين المبرم بين شركة التامين والبنك لا يمكن الإحتجاج به على زبون البنك باعتباره لم يكن طرفا في العقد، لأن العقود لا تلزم إلا من كان طرفا فيها طبقا للمادة 229 من ق ل ع.

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2017/8206/1736

2017/8206/5743

2017-11-14

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

-قيام المكثري بالاقرار بصفته كمكثري خلال المرحلة الابتدائية يجعل المنازعة في هذه الصفة خلال المرحلة الاستئنافية غير مقبولة .

- توصل الشركة بالانذار بمقرها الاجتماعي بواسطة ممثلها القانوني الذي وقع على ذلك حسب الثابت من شهادة التسليم التي تعتبر وثيقة رسمية لا يطعن فيها الا بالزور يجعل المنازعة في ذلك التبليغ غير مقبولة.

-حلول الشركة محل المكثريين السابقين اللذين قرر خيار الشراء لمصلحتهما و مبادرة المكثري الى توجيه انذار بالافراغ اليها دون ان يثبت انه تم تفعيل خيار الشراء يجعل العلاقة الكرائية سارية بين طرفي العقد.

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2017/8206/2685

2017/8206/6789

2017-12-27

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

قيام الشركة باتخاذ مقر مؤقت لها الى جانب المقر الاجتماعي تابع لهذا الأخير و ليس بفرع لها و استعماله لمزاولة نشاطها اليومي المعتاد بفعل الحاجة التي املتها الاشغال التي تعيق استعمال مقرها الاجتماعي يجعل التبليغ الذي يتم بعنوان ذلك المقر المؤقت تبليغا قانونيا و منتجا لأثاره في مواجهة الشركة. - ان محضر التبليغ الذي ينجزه المفوض القضائي في اطار المادة 15 من قانون 81.03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين و المتضمن للبيانات اللازمة لصحة التبليغ ينزل منزلة شهادة التسليم المنصوص عليها في الفصل 39 من ق.م.م و التبليغ الذي يترتب عنه يعد تبليغا صحيحا.

.....
محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

ملف رقم :

2021/8304/465

2021/8304/1299

2021-07-15

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

التزام شركة التمويل الايجاري بنقل ملكية العقار في حالة أداء المكترية لجميع أقساط الكراء
يضع على كاهلها التزاما بنقل ملكية العقار موضوع التمويل إلى ملكية المكترية مادام أنها
استخلصت جزءا من الأقساط وصرحت بالباقي لدى سنيك المسطرة الذي يحق له طلب تفعيل
خيار الشراء

.....
محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

ملف رقم :

2021/8218/114

2021/8218/693

2021-04-22

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

إن قيام الأم بالاكتتاب لدى شركة التامين عن التامين الصحي لفائدة ابنتها القاصر وقيامها بأداء
مصاريف العملية الجراحية التي خضعت لها ابنتها يمنحها الصفة في مقاضاة شركة التامين
من أجل استرجاع المصاريف المذكورة وفقا لأحكام الفصل 230 من ق ل ع المقررة لقاعدة
العقد شريعة المتعاقدين .

.....
محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

ملف رقم :

2020/8204/672

2020/8204/1372

2020-12-09

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

إذا كان من حق الشركاء تعيين مسير سبق عزله قضائيا فإنه إذا جاء قرار التعيين مشوبا بتعسف الأغلبية المتمثل في المساس بمبدأ المساواة والإضرار بالمصلحة العامة للشركة نتيجة محاباة الأغلبية على حساب الأقلية فإن التصريح ببطلان المحضر يكون مبررا.

.....
.....

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

ملف رقم :

2019/8230/7

2020/8230/495

2020-06-17

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

استنتاجات كل محكم تعتبر مجرد مشاريع صادرة عن كل محكم وتشكل جزءا من الواقع ولا علاقة لها بالتعليل المتضمن للأسباب الواقعية والقانونية التي يركز عليها الحكم التحكيمي

.....
.....

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

ملف رقم :

2016/8206/1426

2017/8206/1196

2017-07-04

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش

لما كانت المستأنفة عضوا في جمعية الشركات النفطية التي أبرمت اتفاقا مع جمعية أرباب محطات توزيع الوقود بالمغرب وافقت بموجبه على تعطيل وإيقاف البند المتعلق بفسخ عقود التسيير الحر في حالة وفاة المسير الحر فإن الاتفاق يبقى ملزما لها ويترتب عنه استمرار عقد التسيير الحر مع ورثة المسير المتوفى طبقا للمادة 230 من قانون العقود والالتزامات.

.....

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2019/8206/1628

2020/8206/1121

2020-03-10

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

إن الاستئناف كطريق من طرق الطعن العادية خوله المشرع لكل من تضرر من حكم ابتدائي، وبما أن الحكم المطعون فيه قضى برفض الطلب في مواجهة باقي الأطراف الذي ينوب عنهم الوكيل القضائي، فإن مصلحة هذا الأخير في الطعن تكون منتفية، الأمر الذي يناسب التصريح بعدم قبول استئنافه.

.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2017/8205/1361

2017/8205/2855

2017-05-15

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

إن أحكام عقد الوكالة تختلف عن أحكام عقد التسيير الحر، ذلك أن الوكالة عقد بمقتضاه يكلف شخص شخصا آخر بإجراء عمل مشروع لحسابه ويترتب عنها مسؤولية الوكيل عن الأشياء التي يتسلمها بمناسبة الوكالة ما دام أنه يعمل لحساب الموكل وكل تصرفاته المنجزة في إطار الوكالة نافذة في مواجهة الموكل.

.....
.....

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم :

2017/8206/4109

2018/8206/177

2018-01-10

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

لا يمكن الجمع بين المطالبة بالتعويض الكامل و المطالبة بتعويض إضافي عن مصاريف الانتظار .

- التعويض عن مصاريف الانتظار مقرر لتغطية مصاريف العمال و الضرائب و الرسوم المستحقة خلال مدة توقف المكثري عن مزاولة نشاطه و حرمانه من الرجوع إلى المحل موضوع الإفراغ للهدم و إعادة البناء .

.....
.....

المجلس الأعلى (محكمة النقض)

القرار 115

الصادر بتاريخ 24 يبرابر 1982

يقصد بمصاريف الدعوى التي يتحملها من خسرها مقابل الرسوم القضائية وأتعاب الخبير والترجمان وتقع تصنيفاتها طبقا للفصل 125 من ق.م.م غير أنها لا تشمل مصاريف التنقل وكتابة المذكرات وغيرها.

ويتعرض للنقض الحكم الذي استجاب لطلب المدعي الرامي إلى استرداد ما أنفقه من أجل مواجهة الدعوى التي أقيمت ضده بعلّة أن الحكم برد طلب الشفعة وإن كان قد قضى بالمصاريف فإنه لم يتعرض للأتعاب.

.....

.....

مجلة قضاء المجلس الأعلى (محكمة النقض) - الإصدار الرقمي دجنبر -2000 العدد 31 -
مركز النشر و التوثيق القضائي ص 24

القرار 688

الصادر بتاريخ 10 نونبر 1982

ملف مدني 91 909

- لا يشكل عدم تحديد مصاريف الدعوى سببا من أسباب النقض إذ يمكن الرجوع بشأن الصعوبات التي يثيرها عدم تحديدها إلى المحكمة

المصدرة للحكم طبقا للفصل 26 س ق . م . م .

و فيما يتعلق بالفرع الثاني فإن عدم تبليغ القرار بالتخلي قد ترك الباب مفتوحا في وجه الطاعن ليدلي بكل ما يفيد إلى أن حازت القضية للمداولة فالفرع الثاني من الوسيلة غير مبني على أساس، و فيما يتعلق بعدم تحديد مصاريف الدعوى فإنه يمكن الرجوع إلى المحكمة بصدد كل صعوبة تثار بشأنه

عملا بالفصل 26 من قانون المسطرة المدنية و لا يشكل وسيلة من وسائل النقض.

لهذه الأسباب

قضى برفض الطلب و على صاحبه بالصائر.

الرئيس : السيد محمد عمور-المستشار المقرر : السيد أحمد عاصم

المحامي العام : السيد محمد الشبيهي

المحاميان الأستاذان : السلامي محمد و التوزاني

.....

.....

اجتهادات محكمة النقض

الرقم الترتيبي : 8514

التجارية

القرار بغرفتين عدد 265 المؤرخ في : 2005/3/9 ملف تجاري عدد : (.....)/1/3/2002

أصل تجاري - أجل ممارسة الدعوى - أجل سقوط (نعم).

إن أجل الفصل 33 من ظهير 55/5/24 (ظهير شريف رقم 1.16.99 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي) هو أجل سقوط أي أن صاحب الأصل التجاري الذي لم يمارس دعواه داخل الأجل المذكور يسقط حقه ولا يمكنه الاستناد إلى الفصل 381 من قانون الالتزامات و العقود

265/2005

.....

مجلة قضاء المجلس الأعلى (محكمة النقض) - الإصدار الرقمي دجنبر 2006 - العدد 63 -

مركز النشر و التوثيق القضائي ص 303

القرار بغرفتين عدد 265

المؤرخ في : 9/3/2005

ملف تجاري عدد : 1117/3/1/2002

أصل تجاري - أجل ممارسة الدعوى - أجل سقوط (نعم).

إن أجل الفصل 33 من ظهير 24/5/55 (عدل ظهير شريف رقم 1.16.99 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي) هو أجل سقوط أي أن صاحب الأصل التجاري الذي لم يمارس دعواه داخل الأجل المذكور يسقط حقه ولا يمكنه الاستناد إلى الفصل 381 من قانون الالتزامات والعقود الذي إذا توفرت شروطه تؤثر في الدفع بالتقادم ولا تؤثر في الدفع بالسقوط.

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن

محكمة الاستئناف بالجديدة بتاريخ 19/11/01 في الملف 4/120/00 أن ورثة

الخليفي المسناوي تقدموا بمقال سجل بتاريخ 8/4/99 في مواجهة الجيلاي منيار ومن معه عرضوا فيه أنه على إثر صدور قرار استئنافي في الملف 1459/89 قضى بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ الطاعنين من المحل التجاري المبين بالمقال للهدم وإعادة البناء حرر مأمور إجراءات التنفيذ بتاريخ 6/9/90 محضرا تحت عدد 65/90 أكد تنفيذهم لمقتضيات القرار المذكور وأنه طبقا للفصل 13 من ظهير 24/5/55 (ظهير شريف رقم 1.16.99 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي

(أعلموا المالكين المدعى عليهم بمقتضى رسالة محررة في 6/10/90 من أجل التمتع بحق الأسبقية في الكراء بعد إعادة البناء توصلوا به بتاريخ 24/10/90 إلا أن الثابت حسب محضر إثبات حال عدد 95/540 انه تم إعادة بناء المحل وتضمن فعلا محلات تجارية وذلك بتاريخ

1/3/95 وان المالكين عمدوا إلى كراء المحلات المشيدة للغير دون إعلام

الطاعنين حسبما يقتضيه الفصل المشار إليه مما حرمهم من الانتفاع بحق

الأسبقية، لأجله يلتمسون انتداب خبير مختص من أجل تحديد قيمة الأصل

التجاري الذي فقده المدعون والخسارة التي لحقتهم من جراء الإفراغ. وبعد

جواب المدعى عليهم أصدرت المحكمة الابتدائية حكما على المدعى عليهم

بأداء مبلغ قدره 40.000 دهم كتعويض عن الحرمان من حق الأسبقية استأنفه

المدعون بمقال سجل بتاريخ 18/1/00 كما استأنفه المدعى عليهم بمقال سجل بتاريخ 9/10/00 تمسكوا من خلاله بالدفع بسقوط الدعوى لتقديمها خارج أجل السنتين المنصوص عليه في الفصل 33 من ظهير 55. وبتاريخ 15/1/01 أصدرت محكمة الاستئناف أمرا بإجراء خبرة وبعد وضع الخبير بلبركي تقريره في الملف وإدلاء الأستاذ محمد نجار عن منيار الجيلالي ومن معه بمذكرة بعد الخبرة أكد فيها أن الأمر بإجراء خبرة لا مبرر له لأن الدعوى غير مقبولة لما سبق بيانه، أصدرت المحكمة الاستئنافية قرارا بإلغاء الحكم المستأنف وتصدت للحكم من جديد بعدم قبول الطلب وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعنون على المحكمة في الوسيلة الأولى بفرعها تحريف الفصل 33 من ظهير 24/5/55 وسوء تأويله وتطبيقه وفساد التعليل المساوي لانعدامه وخرق مقتضيات الفصلين 380 و381 وما يليهما من ق.ل.ع، بدعوى أن الفصل 33 من ظ 55 نص حرفيا على أن جميع الدعاوي التي تقام عملا بهذا الظهير تتقدم بمرور سنتين وأن المحكمة حينما اعتبرت الأجل المنصوص عليه في الفصل 33 أجل سقوط تكون قد حرفت مضمون الفصل المذكور وعللت قرارها تعليلا فاسدا، ومن جهة ثانية إن الطاعنين رفعوا دعواهم الأولى التي انتهت بصدور قرار استئنافي بتاريخ 9/9/98 في الملف 545/98 القاضي بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى لعدم إدخال ورثة أحد المالكين وأن دعواهم قطعت التقادم المنصوص عليه في الفصل 33 من ظ 55 وأن دعواهم الجديدة رفعت بتاريخ 8/4/99 أي قبل انتهاء أجل التقادم وأن المحكمة لما بنت في النازلة على النحو المذكور في قرارها تكون قد خرقت المقتضيات المحتج بها مما يعرض القرار للنقض.

لكن حيث إنه خلافا لما جاء في الوسيلة فان صياغة نص الفصل 33 من ظ

55 (أنظر : قانون كراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ظهير شريف رقم 1.16.99 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي) جاءت صريحة في أن جميع الدعاوي التي تقام عملا بهذا الظهير تسقط بمرور مدة سنتين وأنه لما كانت الغاية التي قصدها المشرع من تقرير الأجل

المنصوص عليه في الفصل المذكور هي تحديد المدة التي يجب خلالها رفع الدعوى التي تقام عملا بالظهير المذكور وإلا سقط الحق في إقامتها، فإن المحكمة كانت على صواب لما اعتبرت أن حق الطاعنين في إقامة الدعوى سقط لعدم استعماله في الأجل المحدد والذي هو أجل سقوط وليس أجل تقادم حسبما نص عليه الفصل المذكور، وبالتالي فإن الحكم السابق المحتج به في الوسيلة لا يوقف الأجل أو يسقطه باعتبار أن الأجل المسقط للحق لا يتوقف أو ينقطع وإنها بنهجها ذلك تكون قد طبقت القانون تطبيقا صحيحا ولم تخرق المقتضيات المحتج بها مما كان معه ما بالوسيلة على غير أساس.

ويعيب الطاعنون على المحكمة في الوسيلة الثانية تناقض القرارات التمهيدي والبات في الموضوع ذلك أن المحكمة أصدرت قرارا تمهيدا بتاريخ 15/1/01 قضى بإجراء خبرة لتحديد التعويض عن الحرمان من حق الأسبقية وهي بذلك تكون قد بثت في الشكل واقتنعت بأحقية الطاعنين في مطالبهم وأن القرار البات في الموضوع جاء متناقضا والقرار التمهيدي حين قضى بإلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا بعدم قبول الطلب للتقادم لم يجعل لما قضى به أساسا من القانون مما يعرضه للنقض.

لكن حيث إن محكمة الاستئناف فصلت بمقتضى قرارها التمهيدي في شكلية

الاستئناف ولم تفصل في الموضوع، وأن الأمر المذكور الصادر عنها تمهيدا

بإجراء خبرة لا يقيدها وهو غير ملزم للمحكمة المصدرة له، وبالتالي فإن صرف

نظرها عن الإجراء المذكور تبعا لظروف النازلة ليس فيه أي تناقض مع ما

انتهت إليه في قرارها بشأن سقوط حق الطاعنين في إقامة الدعوى الأمر الذي

يجعل ما استدل به الطاعنون على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) برفض الطلب وبترك الصائر على الطاعنين.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه

بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى (محكمة النقض) بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة
متركية

من السادة عبد الرحمن مزور رئيس الغرفة التجارية القسم الثاني رئيسا وأحمد
اليوسفي العلوي رئيس الغرفة المدينة القسم الثالث والمستشارين السادة :
لطيفة رضا مقررة وجميلة المدور ومليكة بنديان وحليمة بنمالك وفؤاد الفلالي
والحسن فايدي وحسن أمجوط والمساعدى الحنفى وبمحضر المحامية العامة
السيدة ايدي لطيفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الادريسي.

مجلة قضاء المجلس الأعلى (محكمة النقض) - الإصدار الرقمي دجنبر 2006 - العدد 63
مركز النشر و التوثيق القضائي ص 40

القرار عدد 596

المؤرخ في : 23/2/2005

الملف المدني عدد : 461/1/3/2004

الحيازة - استرداد الحيازة - سقوط الحق في المطالبة بها من شروط قبول رفع دعوى الحيازة
سواء قدمت بطلب أصلي أو بطلب مقابل طبقا لمقتضيات الفصل 167 من قانون المسطرة
المدنية أن تقام خلال السنة الموالية للفعل الذي يخل بالحيازة وليس من تاريخ الحكم بثبوت
واقعة الاعتداء على الحيازة لأن أجل رفع الدعوى هو أجل سقوط لا أجل تقادم ولذلك لا يخضع
للقطع أو للإيقاف. والمحكمة حينما عللت قرارها بعدم قبول طلب استرداد الحيازة لتقديمها
خارج أجل السنة تكون قد طبقت القانون.

اجتهادات محكمة النقض

الرقم الترتيبي : 8391

التجارية

القرار عدد 184 المؤرخ في : 2005/2/23 الملف التجاري عدد : 2003/2/3/1304 .

كراء أصل تجاري - إنذار - الزيادة في السومة الكرائية - مهمة قاضي الصلح - امتداد صلاحيته للتأكد من كون دعوى المصالحة قدمت داخل الأجل القانوني (نعم) كون مهمة قاضي الصلح منحصرة في التصالح بين الطرفين حول تجديد العقد، لا يعني عدم السماح له بمراقبة مدى تقديم دعوى المصالحة داخل الأجل القانوني من عدمه بل ذلك يدخل ضمن صلاحياته شأنه في ذلك شأن الصفة التي يجب عليه التأكد من توفرها في الأطراف قبل إقرار الصلح من عدمه.

184/2005

.....

مجلة قضاء المجلس الأعلى (محكمة النقض) - الإصدار الرقمي دجنبر 2006 - العدد 63
- مركز النشر و التوثيق القضائي ص 161

القرار عدد 184

المؤرخ في 23/2/2005:

الملف التجاري عدد : 1304/3/2/2003

كراء أصل تجاري - إنذار - الزيادة في السومة الكرائية - مهمة قاضي الصلح - امتداد صلاحيته للتأكد من كون دعوى المصالحة قدمت داخل الأجل القانوني (نعم)

كون مهمة قاضي الصلح منحصرة في التصالح بين الطرفين حول تجديد العقد، لا يعني عدم السماح له بمراقبة مدى تقديم دعوى المصالحة داخل الأجل القانوني من عدمه بل ذلك يدخل ضمن صلاحياته شأنه في ذلك شأن الصفة التي يجب عليه التأكد من توفرها في الأطراف قبل إقرار الصلح من عدمه.

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن

محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء بتاريخ 8/7/03 في الملف 450/03 تحت

رقم 2338/03 أن الطاعنة لطيفة بنيخلف تقدمت بمقال بتاريخ 27/9/02 إلى

السيد رئيس المحكمة التجارية بالرباط جاء فيه أنها توصلت بتاريخ 5/8/02

بإنذار بالزيادة في السومة الكرائية للمحل المبين بالمقال وذلك برفعها من مبلغ

2500 درهم إلى 8000 درهم ابتداء من يناير 99 وأن هذا الإنذار يعتبر باطلاً وهدم

المفعول لكونه جاء مخالفاً لمقتضيات ظهير 24/5/55 ولا يمكن أن ينتج عنه أي

أثر قانوني وأنها إذ تحتفظ لنفسها بالحق في الطعن ببطان الإنذار المذكور فإنها

تتقدم بدعوى المصالحة هذه ملتزمة بالإشهاد لها بكونها تنازع في قبول وصحة وأسباب الإنذار والاستماع إلى تصريحات المدعى عليها والأمر بتحديد عقد الكراء عملاً بأحكام الظهير المذكور.

وبعد جواب المدعى عليها ملتزمة أساساً التصريح بعدم الاختصاص

واحتياطياً عدم قبول الدعوى شكلاً لتسجيلها بعد فوات الأجل القانوني.

أصدر رئيس المحكمة التجارية أمراً بعدم قبول الدعوى لتقديمها خارج الأجل المحدد قانوناً. وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة على المحكمة في وسائلها مجتمعة خرق القواعد

الجوهرية للمسطرة خرق الفصول 3 و345 من ق م م والفصول 28 و6 و33 من

ظهير 24/5/55 (عدل 2016) انعدام الأساس القانوني وانعدام التعليل بدعوى أنها دفعت أمام

قضاة الموضوع بكون الدعوى المقامة في مواجهتها لا تهدف سوى إلى مراجعة

الكراء إذ أن الإنذار لم يرد فيه طلب إنهاء العقد وان تضمن نص الفصل 27 من

الظهير (عدل) مما يكون معه الإنذار مجرد إنذار عادي وبالتالي تكون دعوى المطلوب

ضده خاضعة لظهير، 5/1/53 (أنظر : قانون كراء العقارات والمحلات المخصصة

للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ظهير شريف رقم 1.16.99 صادر في 13 من

شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات

المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي) كما دفعت بخرف الفصل 28 من

نفس الظهير الذي يحصر مهمة رئيس المحكمة في أن يصلح بين الطرفين إلا أن قضاة

الموضوع لم يردوا على ما أثارته الطاعنة في الجزء الأول من الوسيلة فأسأوا

بذلك تكييف الدعوى وخرقوا الفصل الثالث كما أنهم عندما أيدوا الأمر الصادر

بعدم قبول طلب التجديد بدعوى تقديمه خارج أجل الثلاثين يوما المنصوص عليه في الفصل 27 يكونون قد تجاوزوا حدود المهمة التي حددتها لهم الفقرة الأولى من الفصل 28 المذكور وأسأؤوا تطبيق مقتضياته، ومن جهة ثانية أن الطاعنة تمسكت ببطلان الإنذار الموجه لها لكونه اغفل التنصيص على مهلة ستة أشهر التي يتعين احترامها تحت طائلة بطلان الإنذار، مما لم تكن معه ملزمة باحترام أجل الثلاثين يوما وبالتالي فإن حقها في اللجوء إلى قاضي الصلح يبقى قائما إلى حين انصرام أجل السنتين المنصوص عليه في الفصل 33 من الظهير وان قضاة الموضوع عندما صرحوا بقبول الإنذار واعتبروه منتجا لآثاره ورتبوا على ذلك سقوط حق الطاعنة في طلب تجديد العقد يكونون قد أسأؤوا تطبيق الفصل 33 المشار إليه وخرقوا الفصل السادس من نفس الظهير مما يعرض القرار للنقض. لكن حيث إنه لما كان الأمر في النازلة يتعلق بالدفع بعدم إقامة دعوى التجديد داخل الأجل المنصوص عليه في الفصل 27 من ظ 24/5/55 (أنظر :قانون كراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي

ظهير شريف رقم 1.16.99 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي) الذي هو أجل سقوط إعمالا لهذا الفصل، ولما كانت مهمة قاضي الصلح المختص بالنظر في طلب تجديد العقد تقتضي منه وبالضرورة الفصل في كل نزاع يتعلق بممارسة هذا الحق وتكون له الصلاحية للبت فيما إذا كان الطلب المقدم إليه مقبولا شكلا أم لا من حيث الأجل لتعلقه بالنظام العام.

فإن المحكمة كانت على صواب لما ردت دفع الطاعنة المثار بشأن خرق الفصل 28 من ظهير 55 واعتبرت أن من صميم اختصاص قاضي الصلح مراقبة الأجل والبت قبل كل شيء فيما إذا كان الطلب المقدم إليه مقبول شكلا، ومن جهة ثانية ولأن اختصاص قاضي الصلح ينحصر في موضوع تجديد العقد ولا

يجوز له أن يفصل في نزاع آخر سواء تعلق بصحة الإنذار أو بصحة أسبابه فإن

المحكمة لما ثبت لديها أن الطاعنة التي توصلت بالإنذار بتاريخ 5/8/02 لم

تتقدم بدعواها الرامية إلى الصلح إلا بتاريخ 27/9/02 أي بعد انتهاء الأجل

المحدد قانونا ورتبت على ذلك قضاءها بعدم قبول دعوى التجديد المقدمة من

طرفها. تكون قد عللت قرارها بما يكفي لتبريره. ويبقى عدم جوابها على المنازعة المثارة من طرف الطاعنة والمتعلقة بصحة الإنذار غير مؤثر باعتبارها خارجة عن اختصاص قاضي الصلح الذي تنحصر مهمته في التوفيق بين الطرفين حول تجديد العقد وهي بنهجها ذلك لم تخرق المقتضيات المحتج بها وكان ما استدللت به الطاعنة عديم الأساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه

بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى (محكمة النقض) بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: لطيفة رضا

مقررة ومليكة بنديان وحليمة بنمالك وسعد مومي أعضاء وبمحضر المحامية

العامة السيدة ايدي لطيفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الادريسي.

رئيس الغرفة المستشارة المقررة كاتبة الضبط

.....

اجتهادات محكمة النقض

الرقم الترتيبي : 8831

التجارية

القرار عدد 375 المؤرخ في 2005/4/6 الملف التجاري عدد 2002/1/3/427 .

الحجز – التصديق على الحجز – شروطه يشترط للتصديق على الحجز توفر المحجوز لديه على صفة دائن للمحجوز عليه من خلال علاقة قانونية أو تعاقدية.

باسم جلالة الملك وبعد المداولة طبقا للقانون، حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه

375/2005

اجتهادات محكمة النقض

لكن ردا على الوسيطتين معا لتداخلهما،

فإنه خالفا لما أثاره الطاعن فإن المطلوب في

النقض ناقش ادعاء الطاعن بحق السطحية في

مذكرة جوابه على مقال الاستئناف بالتأكيد على أن "العقد المبرم بين الطرفين يتعلق بأرض بورية وأن إقامة بناء أو غرس دون موافقة المكري لا يعطي للمكثري أي حق عيني على العقار، وأن حق السطحية المحتج به لا يمكن إنشاؤه على حق ملكية الغير". وقد أدلى المطلوب في النقض بنسخة من عقد الكراء المؤرخ في -09-15-1980 (عدل) المبرم بين والدي الطرفين من أجل الخدمة الفلاحية لمدة 8 سنوات. وأن المحكمة غير ملزمة بإنذار الطرف بتتيم حججه أو الإدلاء بأخرى عند الاقتضاء إذ على الأطراف الإدلاء بحججهم بصفة تلقائية تكون سليمة من كل عيب، ولذلك فإن القرار حين علل بأن:

"المتعرض لم يدل بأية حجة تثبت له الحق

المطالب به، وأن علاقته مع المالك كمكثري ال

تخول له حق الملكية". فإنه يكون نتيجة لذلك

معلال ومرتكزا على أساس قانوني والوسيلتين

معا بالتالي غير جديرتين بالاعتبار.

قرار المجلس الأعلى (محكمة النقض) عدد 1223 المؤرخ في: -11-04-2007 ملف مدني

عدد -2477- 1-1-2005.

تقرير محكمة النقض 2019 :

وتخليقا لمجال الممارسة الطبية، فقد قررت محكمة النقض أن كراء جزء من مصحة إلى فريق من الأطباء لمزاولة اختصاص ذو طبيعة طبية يقتضي الحصول ابتداء على ترخيص من الأمانة العامة للحكومة، وأن عدم توفر هذا الفريق الطبي على هذا الترخيص من شأنه أن يؤثر على المصحة بكاملها بتوقيف نشاطها كلية، ويرتب مساءلته .

.....

مجلة قضاء محكمة النقض - الإصدار الرقمي 2012 - العدد 73 - مركز النشر و التوثيق
القضائي ص 59

القرار عدد 822

الصادر بتاريخ 22 فبراير 2011

في الملف المدني عدد 2676/1/3/2010

عقار محفظ

قرارات أغلبية المالكين على الشيعاء ملزمة للأقلية فيما يتعلق بإدارة- ملكية مشاعة - تصرف الشريك فيه بالكراء الطويل الأمد .

المال المشاع والانتفاع به، بشرط أن يكون لمالك الأغلبية ثلاثة أرباع هذا المال، وهو ما يفيد أن قرارات الأقلية غير ملزمة للأغلبية وغير نافذة في مواجهتها.

الاتفاق الحاصل بين الشريك في العقار المشاع والغير بكراء جزء منه كراء طويل الأمد غير ملزم لباقي الشركاء ما دام لا يملك ثلاثة أرباع المال الشائع، والمحكمة المطعون في قرارها التي اعتبرت أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين يعطي للمكتري الحق في التواجد بالعقار وقضت برفض دعوى إفراغه منه للاحتلال بدون سند، تكون عللت قرارها تعليلا فاسدا

موجبا للنقض .

نقض وإحالة

.....

مجلة قضاء محكمة النقض - الإصدار الرقمي 2012 - العدد 74 - مركز النشر و التوثيق
القضائي ص 3

القرار عدد 4304

الصادر بتاريخ 25 نونبر 2009

في الملف عدد 1932/1/2/2009

إثبات - الدليل الكتابي- الإشهاد على صحة الإمضاء - طريق الطعن فيه.

لا يكفي لهدم حجية الورقة العرفية المشهود على صحة التوقيع الوارد فيها مجرد إنكار الشخص لتوقيعه، بل يتوجب عليه الطعن فيها بالزور لإثبات ما يعاكس إشهاد الموظف العمومي المكلف بتصحيح الإمضاء بأن التوقيع الذي تحمله الورقة صادر عن الشخص المنسوب إليه ومنجز بيده. وجود اختلاف ظاهر بين الإمضاء المصحح وتوقيع آخر لنفس الشخص ليس دليلاً على زور الأهل، إذ أنه من المحتمل تغيير الشخص لتوقيعه عن قصد، بغاية التدليس أو الغش.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك

في شأن الوسيلة الثانية :

بناء على ظهير 25 يوليو 1915 الذي تم تعديله وتتميمه في 10 يوليو 1921

و 10 أكتوبر 1931 و 3 شتنبر 1955 المنظم لتصحيح الإمضاءات.

وحيث إن تصحيح المعني بالأمر لإمضائه لدى السلطات المختصة يعني إثبات هذه الأخيرة نسبة التوقيع إليه وإنجازه بيده.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة

الاستئناف بأكادير في 26/12/2006 في الملف عدد 334/06 أن الطاعن الحسين

نائب الحسن ادعى أن إبراهيم يكتري منه محلاً تجارياً، ونظراً لتقاعسه عن الأداء وقع التزاماً بإفراغ المحل في متم 30/11/2002 وفي حالة عدم الإفراغ تصبح سومة الكراء 600 درهم في الشهر، ولأن المدعى عليه لم يف بالتزامه، فإنه يطلب الحكم عليه بأداء الكراء من دجنبر 2002 وبالإفراغ، فطعن المدعى عليه بالزور الفرعي في الورقة المعتمدة من طرف المدعي، وبعد أن أمرت المحكمة الابتدائية بإجراء خبرتين قضت بكون الورقة المحررة في 19/11/2002 والمصححة الإمضاء مزورة مع سحبها من وثائق الملف، وهو الحكم الذي أيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطلوب نقضه بناء على أن (مجرد مقارنة التوقيع

الذي يحمله العقد مع التوقيع المسجل بكناش تصحيح الإمضاءات لا يؤدي إلى الغاية المطلوبة، وتطابق التوقيعين ليس حجة على نسبته إلى الخصم، وإنما على كونه صادرا عن نفس الشخص) وهو القرار المطلوب نقضه.

وحيث يعيب الطاعن على القرار انعدام التعليل، ذلك أن القرار المطعون فيه قضى بزورية الوثيقة اعتمادا على الاختلاف الحاصل ما بين التوقيع الوارد

بالوثيقة والتوقيع الوارد بما سمي وثائق المقارنة، في حين أن خبرة عبد الرحمن

قرايطي أكدت التوقيع المثبت بكناش تصحيح الإمضاءات بالجماعة الحضرية

بكلميم لسنة 2002 تحت عدد 4297 في اسم إبراهيم بأنه توقيع متشابه مع التوقيع الوارد بالوثيقة المطعون فيها بالزور، وأن المقارنة المذكورة هي الأولى والأجدر بأن تؤخذ بعين الاعتبار وليس العكس الذي ذهب إليه القرار المطعون فيه، ما دام أن الشخص يمكن أن يعتمد توقيعات مختلفة وهو شأن المطعون ضده، إذ كان يعتمد التوقيع الوارد بالوثائق المدلى بها، وعن سوء نية، وهو بصدد تحرير الالتزام موضوع الدعوى اعتمد توقيعاً آخر مخالفاً لنموذجه السابق.

حقاً، حيث إن الطعن المثار من المطلوب في النقض هو في حقيقته، وبالنظر إلى طبيعة الورقة المحتج بها ضده، والتي هي ورقة عرفية، هو إنكار للتوقيع المنصوص عليه في الفصل 431 من ق.ل.ع، وإذا كان للمطلوب في النقض

أن ينفي صدور التوقيع عن يده، من خلال إنكاره لهذا التوقيع وفقاً للفصل 431 من ق.ل.ع، أو من خلال ما سماه بالطعن بالزور الفرعي، فإن الغاية القانونية من تصحيح توقيعه والمصادقة عليه لدى الجهات الإدارية الموكول لها ذلك قانوناً هي ثبوت صدور التوقيع عنه وإنجاز هذا التوقيع بيده، ما دامت الجهة الإدارية المختصة شهدت بنسبة التوقيع الوارد على الورقة العرفية إليه وإنجازه بيده، مما لا يكون معه في وسع المطلوب في النقض الذي يريد دفع الاحتجاج ضده بالورقة المذكورة إلا أن يطعن بالزور في شهادة الموظف العمومي الذي شهد بأن التوقيع الوارد بالورقة هو توقيع صادر عنه - أي عن المطلوب في النقض - وبيده، وذلك بصرف النظر عن كون هذا التوقيع مختلفاً عن توقيعاته الأخرى (ما دام صادراً عنه ومنجزاً بيده).

وحيث إن المحكمة المطعون في قرارها حين بررت ما صرحت به من زورية

التوقيع بما أوردته في تعليلها : "أنه بالرجوع إلى الخبرتين تبين لها أنهما تؤكدان معا أن التوقيع الوارد في عقد الالتزام المطعون فيه لا علاقة له بتوقيع المستأنف عليه والذي تحمله وثائقه، وأن الغاية من الخبرة الخطية هو التأكد مما إذا كان التوقيع المطعون فيه هو التوقيع

الحقيقي للشخص المنسوب إليه أم لا، وأن اعتماد وثائق المقارنة هو المعتمد تقنيا في هذه الحالة"، "وأن مجرد مقارنة التوقيع الذي يحمله العقد مع التوقيع المسجل بكناش تصحيح الإمضاءات لا يؤدي إلى الغاية المطلوبة، وتطابق التوقيعين ليس حجة على نسبته إلى الخصم، وإنما على كونه صادرا عن نفس الشخص" تكون من جهة قد اعتبرت - خطأ - أن الغاية من الخبرة الخطية هو التأكد من كون التوقيع المطعون فيه هو التوقيع الحقيقي، في حين أن الغاية هو معرفة ما إذا كان التوقيع منجزا بيد الشخص أم لا، ما دام أنه يمكن للشخص أن يعتمد توقيعات مختلفة بغاية التدليس والغش،

ومن جهة أخرى، رفضت اعتبار القيمة القانونية لتصحيح إمضاء وتوقيع

المطلوب في النقض، وشهادة الجهة الإدارية على صدوره عنه وبيده، مما يجعل تعليل قرارها فاسدا بإهماله لمقتضيات ظهير 25 يوليو 1915 الذي تم تعديله وتتميمه في 10 يوليو 1921 و 10 أكتوبر 1931 و 3 شتنبر 1955 المنظم لتصحيح الإمضاءات ومعرضا للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) بنقض القرار المطعون فيه.

السيد نور الدين لبريس رئيسا، والسادة المستشارون : سعيدة بنموسى

مقررة، والصافية المزوري ومليكة بامي ورشيدة الفلاح أعضاء، وبمحضر

المحامي العام السيد حسن تايب، وبمساعدة كاتب الضبط السيد محمد

الإدريسي.

مجلة قضاء محكمة النقض - الإصدار الرقمي 2012 - العدد 74 - مركز النشر و التوثيق

القضائي ص 35

القرار عدد 766

الصادر بتاريخ 4 مارس 2009

في الملف عدد 2052/1/3/2006

كراء تجاري - الوسائل المقبولة في إثبات العلاقة الكرائية - مسؤولية مكري

المحل بغير إذن مالكة عن إفراغ المكتري حسن النية.

تعتبر العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين بخصوص استغلال عقار لممارسة نشاط حرفي مجرد واقعة مادية يمكن إثباتها بسائر وسائل الإثبات بما فيها شهادة الشهود، عملاً بمفهوم الفقرة الأولى من الفصل 629 من ق.ل.ع، التي تقضي بأنه يلزم أن يثبت كراء العقارات والحقوق العقارية بالكتابة إذا عقدت لأكثر من سنة، فإن لم يوجد محرر مكتوب اعتبر الكراء قد أجري لمدة غير محدودة.

إكراء محل تجاري لا يملكه المكري وغير مأدون له في كرائه يشكل سبباً مباشراً في حصول الضرر للمكتري من جراء إفراغه المحل، لتحقق

ملكية الغير له، وتقوم مسؤولية المكري الشخصية عن خطئه المتمثل في

الإخلال بالتزامه بالضمان للمكتري، ويرجع في تقدير التعويض المستحق

للمكتري عن الإفراغ إلى ما تقرره القواعد العامة للمسؤولية المدنية لا إلى

ما يحدده ظهير 24/5/1955 (أنظر : قانون كراء العقارات والمحلات المخصصة

للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي

ظهير شريف رقم 1.16.99 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي (أو الحرفي)

رفض الطلب

باسم جلالة الملك

حيث يؤخذ من محتويات الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة

الاستئناف بمراكش تحت عدد 699 بتاريخ 06/04/2006 في الملف المدني عدد

، 2235/04 والقرار التمهيدي الصادر عن نفس المحكمة بتاريخ ، 28/04/2005 أن

حسني ادعى أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنه بمقتضى عقد شفوي

اكترى من المدعى عليه الطاهر قطعة أرضية مسيجة بحائط وبها كراج ذو

مساحة 30 م م تقريبا، اتفقا على أن يشغلها المدعى في نشاط التلحيم للآلات

الميكانيكية وصناعة آلات الحرث منذ سنة 1995 بسومة 600 درهم، وظل يمارس نشاطه بالعين المكتراة بدون منازع ويؤدي للمدعى عليه واجبات الكراء بانتظام إلى غاية 11/06/2001 عندما رفعت ضده دعوى من طرف حسن فؤاد وحسن كريم اللذين طلبا خلالها الحكم بطرده من العين المكتراة بحجة أنهما يملكانها ويحتلها بدون سند، ورغم أنه تمسك بالعلاقة الكرائية التي تربطه بالدهما الطاهر، وإدلائه بالترخيص الذي وقعه هذا الأخير ويطلب فيه من الوكالة المستقلة ربط العين المكتراة بشبكة الكهرباء، فإن المحكمة قضت عليه بالإفراغ أيد استئنافيا بالقرار الصادر بتاريخ 20/02/2003 تحت عدد 510 الموجود رففته، بعلة أنه على فرض ثبوت العلاقة الكرائية بين المدعي والمدعى عليه فإن تلك العلاقة لا تلزم المدعيين في النازلة ما لم يدل المكري والدهما الطاهر بوكالة تعطيه حق الكراء، وبما أن المدعي المحكوم عليه بالإفراغ اعتمر المحل مدة تفوق سبع سنوات وكون به أصلا تجاريا، وأن المدعى عليه هو الذي أوهمه بأنه يملك العين المكتراة بدليل الترخيص له بربطها بشبكة الكهرباء، فإنه ملزم بالتعويض عن الضرر اللاحق به من جراء ذلك الإفراغ الذي أفقده أصله التجاري، طالبا الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض الذي يستحقه، والحكم على المدعى عليه بأداء تعويض مسبق قدره 10.000 درهم وحفظ حقه في تحديد التعويض النهائي على ضوء الخبرة معززا الطلب بالقرار الاستئنافي الذي قضى على المدعي الحالي بالإفراغ والتعويض، وبصورة لمحضر الإفراغ وللإذن بإدخال الكهرباء، وصورة لورقة أداء الضريبة. وبعد جواب المدعى عليه والأمر ببحث وإنجازه والتعقيب عليه والأمر بخبرة وإنجازها والتعقيب عليها من المدعي والإدلاء من المدعى عليه بمستنتاجاته على ضوءها مع مقال مضاد مفاده أنه لا يمكن الحكم عليه بالتعويض والحال أنه لم يستفد قط من الكراء، وأنه لم يثبت أداء ثمن كراء للمحل، طالبا في حالة اعتباره مكريا الحكم على المدعى عليه في

المقال المضاد بأدائه للمدعى مبلغ 42 000 درهم عن كراء 70 شهر التي أقر بها بالسومة التي حددها بنفسه، مرفقا الطلب بصور لكل من حكم إداري وقرار إداري، وشهادة طبية ونسخة من محضر إنذار استجوابي، وبعد انتهاء الإجراءات قضت المحكمة برفض الطلبين الأصلي والمضاد. فاستأنف المدعى عليه الأصلي الحكم المذكور مثيرا بأن الحكم المستأنف علل ما قضى به بأن الطاعن لا تربطه مع مالكي العقار أي عقدة كرائية ومن ثم لا حق له في المطالبة بالتعويض عن الإخلاء، رغم أنه لم يرفع دعواه ضد المالكين، وإنما رفعها ضد الطاهر بصفته من أكرى له العين بعدما أوهمه أنه مالك العقار، كما أثار أن رفض الطلب أسس على أن العلاقة الكرائية غير ثابتة، مع أنها ثابتة بشهادة الشاهد المستمع إليه أثناء البحث وإقرار المستأنف عليه بها عندما طلب في المقال المضاد الحكم على المدعي بأداء واجبات الكراء عن المدة التي قضاها الطاعن في العين المكتراة، وأن المستأنف عليه بإيهامه أنه المالك للعقار والمتعاقد معه على تلك الصفة، فإنه أخفى عليه واقعة عدم تملكه العقار الذي تعاقد بشأنه معه طالبا إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليهما. وبعد الأمر ببحث وإنجازه والتعقيب عليه من الطرفين وانتهاء الردود، قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به في المقال الأصلي والحكم من جديد على المستأنف عليه بأدائه للمستأنف مبلغ 56 600 درهم تعويضا إجماليا، وهذا هو القرار المطعون فيه.

في شأن الوسيلتين الأولى والثالثة والفرع الثاني من الثانية :

حيث يعيب الطاعن على القرار المذكور خرق قاعدة مسطرية منصوص عليها في الفصل 79 من ق.م.م وقواعد الإثبات المنصوص عليها في الفصلين 405 و410 من ق.ل.ع، وانعدام الأساس والتعليل لعدم مناقشة حجة قاطعة، ذلك أن المحكمة المصدرة له، كما هو واضح من تنصيصاته، استمعت إلى الشاهد عبد

العزير في محضر البحث الذي أمرت به، رغم أنه جرح الشاهد المذكور، على اعتبار أن له مصلحة في النزاع لكونه هو الذي يكتري المحل من أجل السكن فيه فقام بتوليته إلى المطلوب دون علم الطاعن، وتأكيدا لمضمون التجريح أدلى الطالب بمذكرة موقعة من نائب المطلوب مرفوعة بمستنتجاته المؤرخة في 30/12/2005 أكد فيها بأن الشاهد هو الذي قام بتولية المحل له، مؤكدا بأن هذا التجريح موجه للشاهد في أداء شهادته، وأنه دفع استئنافيا بمقتضيات الفصلين 405 و410 من ق.ل.ع لأن المطلوب سبق أن أدلى بمذكرتيه المؤرختين في 02/07/2001 و15/08/2001 أمام المحكمة الابتدائية في الملف 911/01 بواسطة نائبه المأذون له، أوضح فيهما بأن المكتري السابق الشاهد تنازل له عن المحل بموافقة مالكة الأصلي، وهو إقرار قضائي من المطلوب، وهو حجة قاطعة على صاحبه وفقا للفصلين أعلاه، والمحكمة لما لم تبت في التجريح المذكور في الحال بحكم مستقل ولم تلتفت إلى الحجة المذكورة ولم تناقشها على الإطلاق، وذهبت إلى أن التصرف بالتولية غير ثابت دون تعليل، فإنها بتت في مضمون الشهادة ولم تبت في أهلية الشاهد ولم تجب على الحجج المقدمة من الخصوم المنزل منزلة انعدام التعليل.

لكن حيث إن تقييم أدلة الدعوى يخضع للسلطة التقديرية للمحكمة متى استندت في ذلك إلى مقدمات تؤدي إلى نتيجة مقبولة بتعليل سائغ، والثابت من وقائع الدعوى وأدلتها المعروضة على قضاة الموضوع أن الطاعن أذن للمطلوب بإدخال الكهرباء وصرح في جلسة البحث المنجز استئنافيا على نمة القضية أن المستأنف (المطلوب حاليا) كلف بحراسة المحل، وأن الطاعن المذكور طلب في المقال المضاد الحكم له بأداء واجبات الكراء عن المدة التي ظل فيها المطلوب يشغل المحل موضوع النزاع، وأن المستشار المقرر بت في التجريح الموجه إلى الشاهد بقرار الاستماع إليه بعلّة عدم الإدلاء بأية حجة تثبته، وأن الحكم السابق

الذي بت ابتدائيا بإفراغ المطلوب في الملف 911/01 والقرار الاستئنافي المؤيد له الصادر في الملف 3515/02 لم يشر أي منهما إلى الإقرار بالتولية ولم يؤسس عليها القرار الاستئنافي المستدل به، وإنما أسس على الاحتلال بدون سند، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما علته في جانب منه، "بأن إفادة الشاهد عبد العزيز الجلبابي لا ينال منها القول بأن له مصلحة في النزاع الذي قام بالتولية ما دام التصرف غير ثابت، فضلا على أن هذا يتعارض مع ما تم التصريح به في جلسة البحث من أن المستأنف كلف بحراسة المحل ومع تمكينه من الإذن بإدخال الكهرباء"، تكون قيمت كافة وثائق الملف فاعتبرت عن صواب التولية غير قائمة لعدم ثبوت التصرف بها، والشاهد ذا أهلية لأداء الشهادة فاستبعدت ضمنا المستنتجات المثارة بمذكرة الطاعن المؤرخة في 30/12/2005 وما تضمنته من تصريح لعدم الإشارة في الحكم القاضي على الطاعن ولا في القرار المؤيد له إلى تلك المستنتجات، فبنت في التجريح بحكم مستقل وناقشت الدفوع التي لها تأثير على قضائها فركزته على أساس وعللت قرارها بما فيه الكفاية.

وفيما يرجع للفرع الأول من الوسيلة الثانية والوسيلة الرابعة :

وحيث يعيب الطاعن على القرار انعدام التعليل والأساس القانوني وخرق الفصل 443 من ق.ل.ع، ذلك أنه جاء في تعليقه بأن العلاقة الكرائية التي تربط بين الطرفين ثابتة بشهادة الشاهد عبد العزيز الذي أكد أنه بتكليف من المطلوب توسط في إيجاد مكرر جديد، مع أن المطلوب المذكور ادعى في افتتاحية الدعوى بأنه يكتري المحل بسومة قدرها 600 درهم، والتي لا يقبل إثباتها بشهادة الشهود لكون قيمتها تتجاوز 250 درهما (عدل 10000) عملا بالفصل أعلاه، وبالرغم من المنع الصريح الوارد في الفصل المذكور وما سار عليه الاجتهاد القضائي، فإن المحكمة استندت في قرارها على إفادة الشاهد، كما أن المطلوب التمس الحكم له بالتعويض عن الضرر الحاصل له من جراء إفراغه من المدعى

فيه بمقتضى القرار الاستئنافي الصادر بتاريخ 20/02/2003 في الملف المدني 3515/02 الذي فقد بموجبه مزاولة نشاطه الحرفي بالمحل المذكور قبل إتمام أربع سنوات من تاريخ عقد الكراء المزعوم بسبب إغلاقه من طرف السلطة بتاريخ 18/08/1998 بناء على تظلم تقدم به الجيران، فأصدرت المحكمة الإدارية حكماً بإلغاء قرار السلطة، إلا أن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى (محكمة النقض) ألغت الحكم الإداري، وبالرغم من عدم إتمام أربع سنوات متتالية وفقاً لما ينص عليه الفصل الخامس من ظهير 24 ماي، 1955 (عدل 2016) فإن القرار المطعون فيه ذهب إلى أن المطلوب يستحق التعويض عما لحقه من ضرر، تمثل في اندثار أصله التجاري الذي تم تقويمه بمقتضى الخبرة، وبذلك يكون عوض المطلوب عن أصل معدوم وغير موجود أصلاً، فضلاً على أنه أغفل مناقشة حجج تستوفي مقتضيات الفصل 451 من ق.ل.ع مما يعرضه للنقض.

لكن حيث من جهة فإن النزاع لا يتعلق بقيمة السومة الكرائية للمحل، وإنما ينصب على وجود علاقة كرائية من عدم قيامها، وهي واقعة مادية يمكن إثباتها في مواجهة المكري بسائر وسائل الإثبات ومنها الشهود، عملاً بمفهوم الفقرة الأولى من الفصل 629 من ق.ل.ع، التي تقضي بأنه "يلزم أن يثبت كراء العقارات والحقوق العقارية بالكتابة إذا عقدت لأكثر من سنة، فإن لم يوجد محرر مكتوب اعتبر الكراء قد أجري لمدة غير محدودة" والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما استندت في قرارها لإثبات وجود العلاقة الكرائية بين الطرفين على شهادة الشاهد عبد العزيز الذي استمعت إليه في المرحلتين الابتدائية والاستئنافية في محضري البحث المنجزين فيهما على ذمة القضية، وقيمتها في إطار ما خول لها من سلطة في ذلك، فاستخلصت عن صواب وجود علاقة كرائية، فإنها لم تخرج من نطاق الفصل 443 المستدل به.

ومن جهة أخرى فإن موضوع الدعوى هو المطالبة بالتعويض عن الضرر

اللاحق بالمطلوب بسبب إفراغه من أصله التجاري ومن جراء إخفاء الطالب لواقعة كون أبنائه هم المالكون للعين المكتراة، وأن الفصل 78 من ق.ل.ع، يقضي بأن كل شخص مسؤول عن الضرر المادي والمعنوي الذي يحدثه بخطئه أيضا عندما يثبت أن الخطأ هو السبب المباشر في ذلك الضرر، والثابت من وقائع الدعوى ومستنداتها المعروضة على قضاة الموضوع أن المطلوب ظل يستغل الورش الميكانيكي ولم يوقف استغلاله له، رغم صدور قرار الوالي بإيقاف استغلاله بتاريخ 18/08/1998 وإنما طعن في قرار الوالي بالشطط في استعمال السلطة أمام المحكمة الإدارية التي ألغت القرار المذكور، ولم يصدر قرار إلغاء حكم المحكمة الإدارية المشار إليه إلا بتاريخ 26/01/2001 من طرف الغرفة

الإدارية المجلس الأعلى (محكمة النقض) ، ولم يفرغ المطلوب المحل ويسلم مفاتيحه إلى الطالب إلا بتاريخ 22/06/2003 أي تنفيذًا للقرار الاستئنافي القاضي بتأييد الحكم الابتدائي القاضي عليه بالإفراغ من محل النزاع، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما علته في الجانب الآخر منه بأنه "لما كان ثابتا من خلال القرار الاستئنافي عدد 510 الصادر بتاريخ 20/02/2003 أن المستأنف قد أفرغ المحل المكترى له لتحقق ملكية الغير له، ولأن المستأنف عليه المتعاقد معه لم يكن مآذونا له في ذلك، فإنه

يكون خطأ الأخير محققا لإخلاله بالتزامه استنادا إلى مقتضيات الفصل 646 من

ق.ل.ع"، تكون بحثت في عناصر المسؤولية من خطأ وضرر وعلاقة سببية بينهما، فاعتبرت عن صواب الخطأ الذي ارتكبه الطالب بإكراه محل لا يملكه ولا مآذونا له في إكراهه هو السبب المباشر في حدوث الضرر الناتج له من جراء إفراغه من أصله التجاري الذي ظل يستغله إلى تاريخ الإفراغ في سنة 2003 فطبقت الفصل أعلاه ولم تخرق أي نص قانوني فركزت قضاءها على أساس وعللت قرارها بما فيه الكفاية وما بالفرع والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) برفض الطلب.

السيد أحمد اليوسفي العلوي رئيسا، والسادة المستشارون : الحنفي

المساعدى مقررا، وجميلة المدور وسمية يعقوبي خبيزة ومحمد تيوك أعضاء،

وبحضور المحامي العام السيد الحسن هوداية، وبمساعدة كاتب الضبط السيد
بوعزة الدغمي.

.....

مجلة قضاء محكمة النقض - الإصدار الرقمي 2012 - العدد 71 - مركز النشر و التوثيق
القضائي ص 88

القرار عدد 2643

المؤرخ في 9/7/2008

الملف المدني عدد 757/1/6/2007

كراء - الصفة - إرفاق الإنذار بالأداء بما يفيد صفة الورثة.

ورثة المكري يكفيهم إشعار المكثري بوفاة موروثهم وإنذاره بأداء الكراء لهم بصفتهم ورثة،
ولا يلزمون إرفاق الإنذار بأية حجة تثبت صفة

باعثيه كالإرثاء، وعلى المكثري أداء الكراء المطلوب أو إيداعه لينفي التماطل.

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى (محكمة النقض)

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بتاريخ 1/10/2004 قدم ورثة محمد

بن محمد اجماع مقالا إلى المركز القاضي المقيم بإفران عرضوا فيه أن موروثهم

كان يكري للمدعى عليه احمد زينات المحل الكائن بعنوانه بوجيبة شهرية قدرها 1000.00
درهم لم يؤدها منذ 1/5/99 إلى متم أبريل 2004 فتخلد بذمته ما مجموعه 60.000,00 درهم
رغم إنذاره بتاريخ 31/5/04 طالبين الحكم عليه بأداء المبلغ المذكور مع إفراغه من العين
المكراة هو ومن يقوم مقامه تحت

طائلة غرامة تهديدية قدرها 300,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وأدلوها بصورة من
الإرثاء وفريضة مع نسخة من الإنذار، ومحضر تبليغه ونسخة حكم رقم 266. فأصدرت
المحكمة حكمها رقم 10 بتاريخ 8 ذي الحجة 1425 (19/1/2005) وفق الطلب. استأنفه

المحكوم عليه مركزا استثنافه على خرق مقتضيات الفصلين 8 و9 من ظهير ، 25/12/1980 (عدل) وعدم إشعاره بأن المستأنف عليهم هم ورثة المكري له. فأيدت محكمة الاستئناف المذكورة الحكم المستأنف بمقتضى القرار المطعون فيه من المستأنف في الوسيلة الفريدة بعدم الارتكاز على أساس قانوني أو انعدام التعليل، ذلك أن العلاقة الكرائية كانت تربطه بموروث المطلوبين إلا أنه فوجئ بإنذار لم يرفق بالارائة التي تثبت حقيقة وقانونية صفة باعثيه، وأنه لا يكفي الإشارة إلى أنهم ورثة دون تأييد ذلك بالحجة المعتمدة قانونا لاكتسابهم الصفة القانونية في مواجهته، ولا يمنحهم صلاحية اتخاذ أي موقف ضده ولاحق ترتيب مآشاءوا من جزاءات، لأن الإنذار المعتمد لا يصلح الاعتداد به على حاله إذ هو والعدم سواء، وكان حريا بالقرار المطعون فيه أن يعتمد ما ذكر ويخلص إلى أن الإنذار كأن لم يكن.

لكن ردا على الوسيلة فإنه يكفي ورثة المكري إشعار المكثري بوفاة موروثهم

وإنذاره بأداء الكراء لهم بصفتهم ورثة وعلى المكثري أداء الكراء المطلوب أو

إيداعه وأن القرار عندما اعتمد الإنذار الموجه للمكثري من ورثة المكري والإرائة المدلى بها أمام المحكمة يكون مرتكزا على أساس وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض)، برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى (محكمة النقض) بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد العيادي رئيسا والمستشارين السادة: ميمون حاجي مقررا ومحمد مخلص واحمد بلبكري والمصطفى لزرق أعضاء وبمحضر

المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد

بناصر معزوز.

الرئيس المستشار المقرر الكاتب

.....

المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني. . تنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري

صيغة محينة بتاريخ 21 فبراير 2019

كما تم تعديله بالقانون رقم 05.19 القاضي بتعديل المادتين 65 و66 من القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.15 بتاريخ 2 جمادى الآخرة 1440 (8 فبراير 2019)، الجريدة الرسمية عدد 6754 بتاريخ 15 جمادى الآخرة 1440 (21 فبراير 2019)، ص 844.

ظهير شريف رقم 1.13.111 صادر في 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013) بتنفيذ القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني

الباب السابع: إنهاء عقد الكراء

المادة 44

رغم كل شرط أو مقتضى قانوني مخالف، لا تنتهي عقود كراء المحلات المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، إلا بعد الإشعار بالإفراغ وتصحيحه عند الاقتضاء طبقاً للشروط المحددة في هذا الباب.

المادة 45

يجب على المكري الذي يرغب في إنهاء عقد الكراء أن يوجه إشعاراً بالإفراغ إلى المكثري يستند على أسباب جدية ومشروعة من قبيل :

- استرداد المحل المكثري لسكنه الشخصي، أو لسكن زوجته، أو أصوله أو فروعه المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيدين -إن وجدوا - من الوصية الواجبة المؤسسة بمقتضى المادة 369 وما يليها من مدونة الأسرة، أو المكفول المنصوص عليه في القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المهملين الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.172 في فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو 2002)؛

- ضرورة هدم المحل المكثري وإعادة البناء أو إدخال إصلاحات ضرورية عليه تستوجب الإفراغ؛

- التماطل في الأداء.

المادة 46

يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان:

• الأسباب التي يستند عليها المكري؛

• شموله مجموع المحل المكترى بكافة مرافقه؛

• أجل شهرين على الأقل.

يبلغ الإشعار بالإفراغ بحسب الكيفيات المشار إليها في الفصول 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية.

يبتدئ أجل الشهرين من تاريخ التوصل بالإشعار.

المادة 47

إذا امتنع المكترى عن الإفراغ صراحة أو ضمناً وذلك ببقائه في المحل بعد مضي الأجل المحدد في الإشعار، أمكن للمكري أن يطلب من المحكمة التصريح بتصحيح الإشعار والحكم على المكترى هو ومن يقوم مقامه بالإفراغ.

المادة 48

لا يمكن للمحكمة أن تصحح الإشعار بالإفراغ إلا للأسباب الواردة في المادة 45 أعلاه.

المادة 49

لا يقبل طلب تصحيح الإشعار بالإفراغ للسبب المشار إليه في البند الأول من المادة 45 أعلاه إلا بتوفر الشرطين التاليين:

• أن يكون المحل المطلوب إفراغه ملكاً للمكري منذ 18 شهراً على الأقل من تاريخ الإشعار بالإفراغ، على أن للوارث والموصى له والمكفول حق الاستفادة من احتساب المدة التي كان يملكه خلالها المالك السابق؛

• أن يكون المكري أو زوجه أو أصوله أو فروعه المباثرون من الدرجة الأولى أو المستفيدون من الوصية الواجبة، حسب الحالات، أو المكفول طبقاً لمقتضيات القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المهملين، لا يشغلون سكناً في ملكيتهم أو كافياً لحاجياتهم العادية.

لا يشترط توفر هذين الشرطين إذا عرض المكري على المكترى سكناً مماثلاً للمحل المطلوب إفراغه بنفس المواصفات ونفس الوجبة الكرائية.

المادة 50

يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا ويستوجب إفراغ المكثري من المحل المكثري.

يكون الهدم أو إدخال التغييرات ضروريا إذا اقتضته وضعية البناء لانعدام الشروط الصحية أو الأمنية به أو إذا رغب المكثري في إقامة بناء جديد مكان البناء المهدم أو ظهرت مستجدات بمقتضى وثائق التعمير تسمح ببناءات إضافية من شأنها أن تثمن العقار. و يحظى المكثري بالأسبقية للرجوع إلى المحل بعد إصلاحه أو إعادة بنائه بشرط أن يستعمل هذا الحق داخل الشهرين المواليين للإشعار الصادر عن المكثري وفقا للفقرة الموالية أدناه وإلا سقط حقه.

يتعين على المكثري إخبار المكثري خلال أجل خمسة عشر يوما من تاريخ تسلمه رخصة السكن أو شهادة المطابقة حسب الحالة، وذلك بحسب الكيفيات المشار إليها في الفصول 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية.

يمكن للمكثري أن يطلب من المحكمة تحديد أجل للمكثري يتعين خلاله تنفيذ سبب الإفراغ.

تؤخذ بعين الاعتبار فيما يخص تحديد الوجيبة الكرائية الجديدة والتكاليف التابعة لها، الصوائر التي تم صرفها على المحل ورأس المال المستثمر.

المادة 51

يجب على المكثري في حالة تصحيح الإشعار بالإفراغ، أن يؤدي للمكثري إضافة إلى صوائر الانتقال المثبتة تعويضا قيمته وجيبة كراء سنة حسب آخر مبلغ الوجيبة المؤدى من طرف المكثري.

المادة 52

إذا تبين أن الإفراغ من المحل إما تلقائيا تبعا للإشعار بالإفراغ أو تنفيذا للحكم القاضي بالتصحيح، قد تم بناء على سبب غير صحيح أو سبب لم ينفذ من طرف المكثري، يكون للمكثري الحق في أن يطالب المكثري بتعويض يساوي قيمة الضرر الذي لحقه نتيجة ذلك لا يقل عن الوجيبة الكرائية لمدة سنة.

المادة 53

يستمر مفعول العقد في حالة وفاة المكثري:

- بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى لفائدة زوج المتوفى أو فروعه أو أصوله المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيد من الوصية الواجبة أو المكفول، الذين كانوا تحت كفالته بصفة قانونية ويعيشون معه فعليا عند وفاته ؛

• بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني، لفائدة الأشخاص المشار إليهم في الفقرة الأولى. يتمتع الأشخاص المشار إليهم في الفقرة أعلاه بحق تولية الكراء أو التخلي عنه وفقاً للشروط المنصوص عليها في الباب السادس أعلاه.

المادة 54

يمكن في حالة طلاق الزوجين أن يستمر مفعول الكراء لفائدة الأم الحاضنة لأطفالها بنفس الشروط التعاقدية التي كانت تربط مطلقها مع المكري.

.....

.....

مجلة قضاء محكمة النقض - الإصدار الرقمي 2012 - العدد 70 - مركز النشر و التوثيق
القضائي ص 57

القرار عدد 876

المؤرخ في 5/3/2008

الملف المدني عدد 1731/1/3/2007

استعجال - دعوى عمومية - إيقاف البت (لا).

إيقاف البت بسبب الدعوى العمومية يتنافى مع طبيعة الدعوى الاستعجالية التي يراد بها درأ
الخطر الحقيقي المحدق بالحق المراد

حمايته مؤقتاً، فلا يوجد تقابل بين دعوى إرجاع الحالة الاستعجالية ذات الأثر الوقائي
والمؤقت، وبين الطلب الموضوعي التابع للدعوى العمومية.

والمحكمة لما عللت قرارها بأن الدعوى العمومية لا تؤثر لها على الدعوى

الاستعجالية، تكون قد ركزت قضاءها على أساس ولم تخرق الفصل 10

من قانون المسطرة الجنائية المستدل به.

باسم جلاله الملك

إن المجلس الأعلى (محكمة النقض)

وبعد المداولة طبقاً للقانون

في شأن الوسيلة الأولى:

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 403 الصادر عن محكمة الاستئناف بالناظور بتاريخ، 30/05/2006 في الملف عدد 508/5/05 أن المدعي بورار الحسن ادعى في مقاله أمام السيد رئيس المحكمة الابتدائية بنفس المدينة بصفته قاضي المستعجلات أنه اكترى من المدعى عليها فاطمة طاهري المحل الكائن بشارع صلاح الدين الأيوبي رقم، 156 الدريوش المركز، ويستغله في صناعة تزيين أسقف البيوت بالجبص وأنها عمدت إلى غلق بابه، واستولت على معداته وسلعه في المحل، والتمس إصدار أمر عليها بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وتمكينه من محل كرائه تحت طائلة غرامة تهديدية وأجابت المدعى عليها أن قاضي المستعجلات غير مختص لجدية النزاع، وأنها اتفقت مع المدعي على إنهاء عقد الكراء بينهما وديا، فتنازلت له عن وجيبة الكراء لشهر يونيو 2005 وأضافت أداء مبلغ 2000 درهم له، وأفرغ المحل بمحض إرادته تنفيذا للاتفاق من معداته وأغراضه، والتمست الحكم أساسا بعدم الاختصاص، واحتياطيا رفض الطلب، وبعد انتهاء الردود بين الطرفين أصدر قاضي المستعجلات أمرا بتسليم المحل للمدعي إرجاعا للحالة إلى ما كانت عليه، فاستأنفته المحكوم عليها مثيرة وجود دعوى عمومية في نفس موضوع النزاع المقتضية لإيقاف البت فيها، وأن المستأنف عليه اختار رفع دعوى مدنية تابعة، وأن الفصل 40 من ق.م.ج يعطي صلاحية إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه لوكيل الملك مباشرة، مما يفقد الدعوى، كل اساس وأن بت قاضي المستعجلات مس جوهر الحق، وأن اتفاقا سبق بين الطرفين على إفراغ المستأنف عليه للمحل، مقابل تنازلها عن سومة الكراء لشهر يونيو، 2005 وإضافة أداء مبلغ 2000 درهم لفائدته، وأنه أفرغ المحل من أغراضه ومعداته بمحض إرادته، وأن عقد الكراء محدد المدة واتفق

بينهما على عدم تجديده، والتمست إلغاء الأمر المستأنف وإيقاف البت في الدعوى لحين البت النهائي في الدعوى العمومية موضوع الملف عدد 3760/06 واحتياطيا الحكم بعدم الاختصاص واحتياطيا أكثر رفض الدعوى وبعد الجواب الرامي إلى التأييد، وانتهاء الإجراءات، قضت محكمة الاستئناف بتأييد الأمر المستأنف، وهذا هو القرار المطلوب نقضه بمقال قدمه محامي الطالب، ضمنه أسباب النقض، أجاب عنه محامي المطلوب، والتمس رفض الطلب.

حيث تعيب الطالبة على القرار خرق الفصل 10 من ق.م.ج ذلك أن موضوع الدعوى هو كذلك موضوع دعوى عمومية سارية في نفس الوقت أمام المحكمة الجزرية، وهو ما يوجب إيقاف البت في الدعوى إلى حين صدور قرار نهائي في الدعوى العمومية لاسيما وأن المطلوب قدم ارتباطا مع الدعوى العمومية نفس طلب إرجاع الحالة أمام المحكمة الجنحية، ومن شأن صدور حكم من طرف المحكمة الجنحية موافق أو مخالف لحكم قاضي المستعجلات أن يوجد حكرمان في نفس الموضوع بين نفس الأطراف، وهو مالا يستسيغه المنطق القانوني فضلا عن مخالفة مبدأ من اختار لا يرجع.

لكن حيث إنه من جهة، فإن حمل الدعوى الاستعجالية على الدعوى المدنية الموضوعية في أعمال أثر إيقاف البت بسبب الدعوى العمومية يتنافى مع طبيعة الدعوى الاستعجالية التي يراد بها درأ الخطر الحقيقي المحقق بالحق المراد حمايته مؤقتا، وبشكل استعجالي لا يتوافر عادة في الدعوى الموضوعية، وهو ما يتحقق من كل حالة يقصد فيها منع ضرر مؤكد، قد يتعذر تعويضه أو إصلاحه إذا ما حدث فعلا، وفي النازلة فإن موضوع الدعوى هو طلب إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه حماية للوضع الحقوقي الظاهر الجدير بهذه الحماية المؤقتة التي لا تؤثر على موضوع الحق، وهو مالا يوجد تقابلا بين دعوى إرجاع

الحالة الاستعجالية ذات الأثر الوقائي المؤقت، وبين الطلب الموضوعي التابع للدعوى العمومية، ومن جهة أخرى فإن الغاية من مبدأ من اختار لا يرجع، منع تكرار الدعوى المدنية، والسير فيها إلى انتهائها، في حين أن دعوى إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه لا تقابل بينها وبين الدعوى المدنية التابعة بالنظر إلى طابع الأولى الوقائي والمؤقت، وطابع الثانية الموضوعي والدائم، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللت قرارها بأن الدعوى العمومية لا تأثير لها على الدعوى الاستعجالية ركزت قضاءها على أساس، ولم تخرق الفصل المستدل به، ولا أي مبدأ فقهي، وما بالوسيلة على غير أساس.

فيما يرجع للوسيلة الثانية :

حيث تعيب الطالبة على القرار خرق الفصل 50 من ق.م.م ذلك أن رقم القضية وتاريخ صدور القرار مختلفان عما ضمن بالسجل المعد لتسجيل هذه البيانات لدى المحكمة إذ تضمن السجل أن رقم القضية هو 508/3/05 وتاريخ صدور القرار هو 6/6/2006 بينما ما ضمن به يخالف ذلك، مما يعرضه للنقض. لكن حيث إن مجرد الأخطاء المادية لا تشكل سببا للنقض ولا تأثير لها على سلامة القرار المطعون فيه إذ تبقى قابلة للإصلاح من طرف المحكمة المصدرة له، ولا تتعلق بالخرق الجوهرى لقاعدة مسطرية أضرب بأحد الأطراف المنصوص عليه ضمن أسباب النقض في الفصل 359 من ق.م.م وما بالوسيلة على غير أساس.

فيما يعود للوسيلة الثالثة:

حيث تعيب الطالبة على القرار عدم الارتكاز على أساس وانعدام التعليل، ذلك أنه من جهة صدر قرار جنحي استئنافي أثناء حجز القضية للمداولة يتعلق بنفس الموضوع، ومن أجل ذلك قدمت للمحكمة طلب إخراجها من المداولة

للإدلاء لها بهذا القرار إلا أنها لم تستجب لطلبها، مما يعد خرقاً لحقوق دفاعها يستوجب نقض القرار، ومن جهة أخرى، فإن ما قضى به القرار المطعون فيه لفائدة المطلوب بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه يكتسي طابعاً دائماً، فضلاً عن أنه أفرغ المحل طوعاً بعد تسوية النزاع بينهما ودياً، مما يضيف على النزاع طابعاً جدياً من شأن البت فيه أن يمس بجوهر الحق فيه المتروك لقضاء الموضوع. لكن رداً على ما أثير، فمن جهة يخضع إخراج القضية من المداولة من عدمه لسلطة محكمة الموضوع التقديرية، ولا رقابة عليها في ذلك من طرف المجلس الأعلى (محكمة النقض) ، ومن جهة أخرى، فإن اختصاص قاضي المستعجلات في النازلة مبرر بتوفير حماية مؤقتة للوضع الظاهر الناجم عن طبيعة موضوع النزاع الذي هو إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما بررت قضاءها بأن موضوع الدعوى يكتسي صبغة استعجالية ويدخل بطبيعته في اختصاص قاضي المستعجلات ركزت قضاءها على أساس، ولم تخرق حقوق دفاع الطالب وعللت قرارها تعليلاً كافياً، وما بالوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) برفض الطلب وتحميل الطالبة المصاريف. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى (محكمة النقض) بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة

من رئيس الغرفة السيد أحمد اليوسفي العلوي والمستشارين السادة: محمد بن يعيش - مقرر - الحسن فايدى - الحنفي المساعدى - سمية يعقوبي خبيزة - وبحضور المحامية العامة السيدة آسية ولعلو وبمساعدة كاتب الضبط السيد بو عزة الدغمي.

الرئيس المستشار المقرر كاتب الضبط

مجلة قضاء محكمة النقض - الإصدار الرقمي 2012 - العدد 70 - مركز النشر و التوثيق
القضائي ص 84

القرار عدد 3400

المؤرخ في 15/10/2008

الملف المدني عدد 1816/1/6/2007

كراء - العين المكراة - صيانتها - المكري (نعم)

الصيانة البسيطة الناتجة عن القدم - المكري (نعم)

الأضرار الناتجة عن سوء الاستعمال - إصلاحها - المكثري (نعم)

على المحكمة وهي تنظر في النزاع بين المكري حول إصلاح العين

المكراة أن تراعي مدة الكراء والصيانة التي قام بها المكري خلالها للعين

المكراة وأن تحدد الأضرار اللاحقة بها الناتجة عن عدم الصيانة والقدم

ولو كانت بسيطة وتحملها للمكري طبقا للفصول 638 و639 و640 من قانون الالتزامات
والعقود، وأن تحدد الأضرار الناتجة عن سوء الاستعمال وتحملها للمكثري طبقا للفصل 663
من القانون المذكور.

باسم جلالة الملك

إن اجمللس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أن حميد بن ادريس بنبراهيم قدم بتاريخ

19/8/2003 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالرباط عرض فيه أنه أكرى لوزارة

الطاقة والمعادن الفيلا الواقعة بزنقة البطاني رقم 13 أكداً الرباط وذلك منذ

سنة 1974 وأنها عندما أفرغتها وسلمته مفاتيحها هاله ما أصابها من تلف

وخراب وأن الخبير خير الله محمد عاين الأضرار التي أصابت الفيلا المذكورة

ووصفها بدقة في تقريره المؤرخ في 10 يناير 2003 وحدد مقدار التعويض عن الخسائر في مبلغ 120.000,00 درهم. طالبا استدعاء المكترية المذكورة والدولة المغربية في شخص السيد الوزير الأول والوكيل القضائي للمملكة والحكم على وزارة الطاقة والمعادن بأدائها له المبلغ المذكور. وأجاب الوكيل القضائي للمملكة أصالة ونيابة عن وزارة الطاقة وباقي المدعى عليهم بأن وزارة الطاقة اكرت الفيلا منذ سنة 1974 والتي انتقلت ملكيتها إلى المدعي سنة 1985 ولم يدخل عليها أي إصلاحات منذ إبرام العقد مما دفعها إلى مطالبته بإصلاحها في الرسالة المؤرخة في 31/3/2000 إلا أنه لم يستجب للطلب فقررت فسخ عقد الكراء ابتداء من 30/11/2001 وأخبرته برسالة مضمونة رفض تسلمها وطلب مراجعة السومة الكرائية رغم علمه بفسخ العقد مما دفعها إلى إجراء مسطرة العرض العيني للمفاتيح حيث توصل بها بتاريخ 2/8/2002 ووقع على التزام بذلك دون تحفظ أما الأضرار التي لحقت العقار فإنها نتيجة القدم وعدم الصيانة من طرف المالك وإهماله خلال المدة الفاصلة بين تاريخ الإفراغ وتاريخ طلب التعويض أي حوالي سنتين وأن الخبرة المرفقة بالمقال لا تلزم الإدارة لأن الأضرار التي تشير إليها كلها نتيجة القدم وعدم الصيانة وتدخل ضمن الإصلاحات التي تقع على عاتق المكري. فأجرت المحكمة خبرة وأصدرت حكمها رقم 832 بتاريخ 10/5/2005 في الملف عدد 1/1224/03 بأداء المدعى عليها للمدعي مبلغ ستون ألف درهم تعويضا عن الضرر اللاحق بالمدعى فيه. استأنفه الوكيل القضائي للمملكة أصالة ونيابة عن باقي المدعى عليهم فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض من الطرف المستأنف في الوسيلة الثانية بعدم الارتكاز على أساس قانوني وسوء التعليل وخرق القانون (الفصول 638 و639 و640 من قانون الالتزامات والعقود) ذلك أن القرار أقر بأن

هناك أضراراً نتيجة الاستعمال المألوف والقدم. وأضراراً نتيجة الإفراط وسوء الاستعمال دون أن تتأكد المحكمة مصدرته من جهة أولى من المتسبب في الأضرار بالرغم من تمسك الطرف الطاعن بأن الأضرار هي نتيجة إهمال المكري للعين المكراة بعد إفراغها وذلك واضح من طول المدة بين تاريخ والإفراغ. وتاريخ الخبرة التي تبلغ حوالي السنتين وهي مدة كافية لتعرض العين المكراة للأضرار خاصة وأنها توجد في منطقة معروفة بكثافة الرطوبة، كما هو واضح أيضاً من قدم البناء وإهمال المكري للعين المكراة إذ لم يكثرث لطلبات المكترية بإصلاح العين المكراة طيلة مدة العقد التي فاقت الخمس والعشرين سنة مع أنه هو الملزم قانوناً بإصلاحها وترميمها طبقاً للفصول 638 و639 و640 المشار إليها، ومن جهة ثانية فإن الوزارة تمسكت بكونها غير مسؤولة عن الأضرار الناتجة عن القدم وعدم الصيانة من طرف المكري أو بسبب الاستعمال المألوف. إلا أن الحكم الابتدائي أجاب عن الدفع بأن عقد الكراء لا يتضمن ما يفيد أن المحل كان في حالة سيئة، وأن المكترية ظلت تستغله إلى غاية سنة 2002 ولذلك فهي مسؤولة على صيانتته والمحافظة عليه إلى تاريخ إفراغه وحدد التعويض في مبلغ ستين ألف درهم وأن القرار المطعون فيه أيد هذا الحكم بالرغم من تعليقه بأن هناك أضراراً نتيجة القدم، والاستعمال المألوف وأضراراً نتيجة الإفراط وسوء الاستعمال ولم يخفف التعويض انسجاماً مع تعليقه حسب نسبة المسؤولية.

حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار ذلك أنه علل قضاءه بأن

"المحكمة اعتمدت الخبرة المنجزة من طرف الخبير اسكير الذي حدد الخسائر والأضرار وأنه صح ما عابه الطرف المستأنف على الحكم المستأنف بأن المكترية لا يسأل عن الأضرار الناتجة عن القدم والاستعمال المألوف للعين المكراة كما تنص عليه الفصول 639 و640 و679 من قانون الالتزامات والعقود وأن المكري

يلتزم بتسليم العين وملحقاتها وبصيانتها أثناء مدة الإيجار لكي تحقق الغرض الذي خصصت له، وبالمقابل يلتزم المكثري باستعمال العين وملحقاتها دون إفراط أو إساءة كما ينص على ذلك الفصل 663 من القانون المذكور. وأن عدم مطالبة المكثري بصيانة العين المكراة أثناء مدة الإيجار لايعني أنه أهملها وأن ذلك هو السبب في الأضرار والخسائر المخلفة بها عند نهاية الإيجار وبالتالي يسأل عنها كيفما كان نوعها ومصدرها بل يسأل في حدود التزاماته كمكثر علما أن المحل اكتري منذ سنة 1975 والمفروض في غياب أية معاينة أن المكثري عند تسليمه للعين قد تسلمها في حالة حسنة وبالتالي يجب أن يردها كذلك عملا بالفصلين 676 و677 من قانون الالتزامات والعقود، وأنه بالرجوع إلى الخبرتين تبين بوضوح الأضرار الناتجة عن القدم والاستعمال المألوف للمكثري كإصلاح الستائر الخشبية وإطارات الشبابيك وصيانة السطح والجدران وجهاز التسخين، والأضرار الناتجة عن الإفراط والإهمال وسوء الاستعمال كاقطاع الأسلاك الكهربائية وإتلاف بعض الأبواب الخشبية وعدم إصلاح الحديقة وأدوات المرافق الصحية، وأن المحكمة بالاستناد إلى الأضرار التي تقع مسؤوليتها على المكثري تبين أن التعويض عن إصلاح الأضرار المحكوم به ابتدائيا يعتبر مناسباً وفي محله ويتعين تأييد الحكم فيما انتهى إليه". في حين أنه من جهة أولى فإن تسليم العين المكراة للمكثري في حالة حسنة لا يقتضي بالضرورة إرجاعها إلى المكثري في نفس الحالة بعد مضي مايزيد على خمس وعشرين سنة على تاريخ إبرام عقد الكراء وما يقرب من السنتين من إفراغها وفي غياب أية صيانة من المكثري منذ إبرام عقد الكراء لذلك كان على المحكمة أن تراعي ذلك وأنها بعدما أقرت بأن المكثري ملزم بصيانة العين المكراة أثناء مدة الإيجار لكي تحقق الغرض الذي خصصت له طبقاً للفصول 638 و639 و640 من قانون الالتزامات والعقود والتي تقضي بأن المكثري يلتزم بصيانة العين المكراة أثناء مدة الإيجار، وأن المكثري لا يلتزم بإصلاحات الصيانة البسيطة إلا إذا كلف بها بمقتضى العقد أو العرف.

وأن تبيض الغرف وإعادة طلائها والاعمال اللازمة للسطوح تقع على عاتق المكري، ولا يتحمل المكري أي شيء من إصلاحات الصيانة المعتبرة بسيطة إذا تسبب عن القدم كان عليها أن تحدد الأضرار اللاحقة بالعين المكراة الناتجة عن عدم الصيانة والقدم وتحملها للمكري وأن عدد الأضرار الناتجة عن سوء الاستعمال وقيمة إصلاحها يوم إرجاع العين المكراة والتي يتحملها المكري

بمقتضى الفصل 663 من قانون الالتزامات والعقود ومن جهة ثانية فإن القرار أيد الحكم المستأنف من الطاعنين وخدمهم والذي حدد التعويض المحكوم به ابتدائيا في 60000,00 درهم بعدما رد الحكم الابتدائي دفع الطاعنين بأن "الأضرار التي تعرض لها المحل موضوع النزاع لاتسأل عنها الإدارة بل المدعي هو الذي أهمل صيانة المحل وإصلاحه رغم أنه قد تم بناؤه منذ عدة عقود ويقع في منطقة تكثر فيها الرطوبة" بعلة أن عقد الكراء المبرم بين الطرفين ليست فيه أية إشارة إلى أن المحل المكري ليس في حالة جيدة وأنه بعد الإطلاع على الخبرة المنجزة من الخبير أسكير تبين أن هذا الأخير خلص إلى كون قدم البناية لايمكن أن يؤثر عليها وأن السبب هو الإهمال وعدم الصيانة "وحدد الحكم الابتدائي التعويض عن تلك الأضرار في المبلغ المذكور. وأن القرار المطعون فيه بالرغم من إقراره بأن بعض الأضرار يتحملها المكري والبعض يتحملها المكري فقد أيد الحكم الابتدائي، الأمر الذي يكون معه خارقا للمقتضيات المذكورة ومعللا تعليلا فاسدا يواز انعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوب في النقض الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة أعلاه إثر القرار المطعون فيه وأبطلته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه

بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى (محكمة النقض) بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة
متركة من السيد رئيس الغرفة محمد العيادي رئيسا والمستشارين السادة : الحسن أبا كريم
مقرا ومحمد مخلص واحمد بلبكري وميمون حاجي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد
عبد الرحمان الفراسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.

الرئيس المستشار المقرر الكاتب

.....

.....

قانون الالتزامات والعقود

ظهير 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)

صيغة محينة بتاريخ 11 يناير 2021

الفرع الثاني: آثار الكراء

1- التزامات المكري

الفصل 635

يتحمل المكري بالتزامين أساسيين:

أولا - الالتزام بتسليم الشيء المكترى للمكترى؛

ثانيا - الالتزام بالضمان.

أ- تسليم المكترى وصيانته

الفصل 636

تسليم الشيء المكترى ينظم بمقتضى الأحكام المقررة لتسليم الشيء المبيع.

الفصل 637

مصرفات التسليم على المكري.

يتحمل كل من المتعاقدين مصروفات الحجج التي تسلم له كما يتحمل المكثري مصروفات رفع الشيء المكثري وتسلمه.

وكل ذلك، ما لم يجر العرف أو يقضي الاتفاق بخلافه.

الفصل 638

يلتزم المكثري بتسليم العين وملحقاتها، وبصيانتها أثناء مدة الإيجار في حالة تصلح معها لأداء الغرض الذي خصصت له وفقاً لطبيعتها ما لم يشترط الطرفان غير ذلك، وفي كراء العقارات تقع الإصلاحات البسيطة على المكثري إذا قضى عرف المكان بذلك.

وإذا ثبت على المكثري المَطْل في إجراء الإصلاحات المكلف بها حق للمكثري إجباره على إجرائها قضاءً. فإن لم يجرها المكثري، ساغ للمكثري أن يستأذن المحكمة في إجرائها بنفسه وفي أن يخصم قيمتها من الأجرة.

الفصل 639

في كراء العقارات، لا يلزم المكثري بإصلاحات ... الصيانة البسيطة، إلا إذا كلف بها بمقتضى العقد أو العرف، وهذه الإصلاحات هي التي تجرى:

لبلاط الغرف وزليجها، إذا لم يتكسر منه إلا بعض وحداته؛

للألواح الزجاجية، ما لم يكن تكسرها ناشئاً عن البرد وغيره من النوازل الاستثنائية ونوازل القوة القاهرة التي لم يتسبب خطأ المكثري في حدوثها؛

للأبواب والنوافذ والألواح المعدة لخلق الحوائيت والمفصلات والترابيس والأقفال.

أما تبييض الغرف وإعادة طلائها واستبدال ما بلي من الأوراق الملصقة بجدرانها والأعمال اللازمة للسطوح ولو كانت مجرد أعمال الطلاء أو التبييض فتقع على عاتق المكري.

الفصل 640

لا يتحمل المكثري أي شيء من إصلاحات الصيانة المعتبرة بسيطة إذا تسبب عن القدم أو القوة القاهرة أو خطأ في البناء أو عن فعل المكري.

الفصل 641

كنس الآبار والمراحيض ومجاري المياه على المكري، ما لم يقض العقد أو العرف بخلاف ذلك.

الفصل 642

يلتزم المكري بدفع الضرائب وغيرها من التكاليف المفروضة على العين المكتراة، ما لم يقض العقد أو العرف بخلاف ذلك.

ب - الضمان المستحق للمكثري

الضمان الذي يلتزم به المكري للمكتري يرد على أمرين:

أولاً - الانتفاع بالشيء المكترى وحيازته بلا معارض؛

ثانياً - استحقاق الشيء والعيوب التي تشوبه.

ويثبت هذا الضمان بقوة القانون، وإن لم يشترط، ولا يحول حسن نية المكري دون قيامه.

الالتزام بالضمان، يقتضي، بالنسبة إلى المكري، التزامه بالامتناع عن كل ما يؤدي إلى تعكير صفو حيازة المكتري، أو إلى حرمانه من المزايا التي كان من حقه أن يعول عليها بحسب ما أعد له الشيء المكترى والحالة التي كان عليها عند العقد.

وفي هذا المجال، يسأل المكري ليس فقط عن فعله وفعل أتباعه بل أيضا عن أفعال الانتفاع التي يجريها المكثرون الآخرون أو غيرهم ممن تلقوا الحق عنه.

ومع ذلك، يحق للمكري أن يجري، برغم معارضة المكتري، الإصلاحات المستعجلة التي لا تحتمل التأخير إلى نهاية العقد. ولكن إذا ترتب على إجراء هذه الإصلاحات أن حرم المكتري

من استعمال الشيء كله أو من جزء كبير منه لأكثر من ثلاثة أيام، كان له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الكراء بما يتناسب مع المدة التي حرم خلالها من الشيء.

وعلى المكري أن يثبت حالة الاستعجال في الإصلاحات وأن يخطر بها المكثري فإن لم يفعل، أمكن تحميله التعويضات عن الأضرار الناشئة عن عدم الإخطار.

الفصل 646

ويلتزم المكري بقوة القانون أيضا بالضمان للمكثري في حالة التشويش أو الاستحقاق الذي قد يتأذى منه في كل الشيء المكثري أو بعضه، نتيجة دعوى متعلقة إما بحق الملكية أو بحق عيني آخر عليه.

ويطبق في هذه الحالة الفصلان 534 و537.

الفصل 647

في الحالات المنصوص عليها في الفصلين 644 و645 السابقين يجوز للمكثري أن يطلب إما فسخ العقد أو إنقاص الكراء، وفقا لمقتضيات الحال.

وتطبق أحكام الفصول 537 و542 إلى 545 مع دخول الغاية على الحالات المنصوص عليها في هذا الفصل.

الفصل 648

إذا رفعت الدعوى على المكتري، من أجل الحكم عليه، بالتخلي عن العين كلها أو بعضها، أو بتحمل مباشرة أي ارتفاق عليها لزمه أن يخطر بها المكري فوراً. ويجب عليه، في فترة الانتظار ألا يتنازل عن أي جزء من العين التي في يده. ويلزم في جميع الحالات، إخراجه من الدعوى، بتعيينه الشخص الذي يحوز العين لحسابه. وعندئذ لا تسوغ مباشرة الدعوى إلا في مواجهة المكري. ولكن يجوز للمكري التدخل فيها.

الفصل 649

لا يلتزم المكري بأن يضمن للمكثري مجرد التشويش المادي الواقع من الغير في انتفاعه بالعين المكتراة بدون أن يدعي ذلك الغير أي حق عليها، مادام المكري لم يتسبب بفعله في وقوعه. وللمكثري في هذه الحالة أن يقاضي الغير باسمه الشخصي.

الفصل 650

إلا أنه إذا بلغ التشويش المادي من الجسامة بحيث يحرم المكثري من الانتفاع بالعين المكتراة، فإنه يسوغ له طلب إنقاص في الكراء متناسب مع ذلك التشويش.

وعليه في هذه الحالة أن يقيم الدليل على:

أ - أن التشويش قد وقع؛

ب - أن هذا التشويش يتنافى مع استمرار انتفاعه.

الفصل 651

إذا انتزعت العين المكتراة من المكتري بفعل السلطة أو من أجل المصلحة العامة، ساغ له أن يطلب فسخ العقد ولا يلتزم بدفع الكراء، إلا بقدر انتفاعه. إلا أنه إذا لم يقع فعل السلطة أو نزع الملكية إلا على جزء من العين، فإنه لا يكون للمكتري إلا الحق في إنقاص الكراء، ويجوز له أن يطلب الفسخ إذا أصبحت العين، بسبب النقص الذي اعترأها، غير صالحة للاستعمال فيما أعدت له، أو إذا نقص الانتفاع بالجزء الباقي منها إلى حد كبير.

وفي هذه الحالة تطبق أحكام الفصل 546.

الفصل 652

أعمال الإدارة العامة التي تتم وفقاً لما يقضي به القانون والتي يترتب عنها نقص كبير في انتفاع المكتري، كالأشغال التي تنفذها الإدارة والقرارات التي تصدرها، تبيح له أن يطلب، على حسب الأحوال، إما فسخ العقد أو إنقاصاً في الكراء متناسباً مع ذلك النقص. ويجوز أن يترتب على المكري التعويض عنها، إذا كانت ناتجة بسبب فعل أو خطأ يعزى إليه. وكل ذلك ما لم يتفق الطرفان على خلافه.

الفصل 653

دعاوى المكتري ضد المكري بموجب أحكام الفصول 644 إلى 652 مع دخول الغاية تتقدم بانتهاء مدة عقد الكراء.

الفصل 654

يضمن المكري للمكثري كل عيوب الشيء المكترى التي من شأنها أن تنقص من الانتفاع به إلى حد ملموس أو تجعله غير صالح لاستعماله في الغرض الذي أعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى العقد. ويضمن له أيضا خلو الشيء من الصفات التي وعد بها صراحة، أو تلك التي يتطلبها الغرض الذي أعد له.

العيوب التي لا تحول دون الانتفاع بالشيء المكترى أو العيوب التي لا تلحق به إلا نقصا تافها، لا تخول المكثري حق الرجوع بالضمان ويطبق نفس الحكم على العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها.

الفصل 655

عندما يكون للضمان محل، يحق للمكثري أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الكراء. ويثبت له الحق في التعويض في الحالات المذكورة في الفصل 556.

تطبق أحكام الفصول 558، 559، 560 على الحالة المنصوص عليها في هذا الفصل.

الفصل 656

لا يضمن المكري عيوب الشيء المكترى التي كان يمكن التحقق منها بسهولة وذلك ما لم يكن قد صرح بعدم وجودها. وهو لا يسأل أيضا عن أي ضمان:

أ - إذا كان المكثري يعلم، عند إبرام العقد، عيوب الشيء المكترى أو خلوه من الصفات المطلوبة فيه؛

ب - إذا كان قد حصل التصريح للمكثري بالعيوب؛

ج - إذا اشترط المكثري أنه لا يلتزم بأي ضمان.

الفصل 657

ومع ذلك، إذا كان من شأن عيب الشيء المكترى أن يهدد جدياً صحة أو حياة من يسكنونه، فإنه يسوغ للمكتري دائماً أن يطلب فسخ العقد ولو كان عند إبرامه عالماً بالعيب، أو كان قد تنازل عن حقه في طلب الفسخ.

الفصل 658

يطبق حكم الفصل 574 على الكراء.

الفصل 659

إذا هلكت العين المكتراة أو تعيبت أو تغيرت كلياً أو جزئياً بحيث أصبحت غير صالحة للاستعمال في الغرض الذي اكتريت من أجله، وذلك دون خطأ أي واحد من المتعاقدين، فإن عقد الكراء يفسخ، من غير أن يكون لأحدهما على الآخر أي حق في التعويض، ولا يلزم المكتري من الكراء إلا بقدر انتفاعه.

وكل شرط يخالف ذلك يكون عديم الأثر.

الفصل 660

إذا لم تهلك العين المكتراة أو لم تتعيب إلا جزئياً، بحيث تبقى صالحة للاستعمال في الغرض الذي اكتريت من أجله، أو تبقى صالحة له جزئياً لم يكن للمكتري إلا حق إنقاص الكراء بقدر ما نقص من انتفاعه.

الفصل 661

تطبق أحكام الفصلين 659 و660 على الحالة التي يتخلف فيها بعد العقد وبدون خطأ أي واحد من المتعاقدين، الوصف الموعود به من المكري أو الذي يقتضيه إعداد العين المكتراة.

الفصل 662

دعوى المكتري على المكري بموجب الفصول 654 و660 و661 لا يمكن رفعها بشكل مفيد ابتداء من الوقت الذي ينتهي فيه عقد الكراء.

2- التزامات المكثري

الفصل 663

يتحمل المكثري بالتزامين أساسيين:

أ - أن يدفع الكراء؛

ب - أن يحافظ على الشيء المكثري وأن يستعمله بدون إفراط أو إساءة وفقا لإعداده الطبيعي أو لما خصص له بمقتضى العقد.

الفصل 664

يلتزم المكثري بدفع الكراء في الأجل الذي يحدده العقد، فإن لم يحدد العقد لدفعه أجلا، التزم المكثري بدفعه في الأجل الذي يحدده العرف المحلي فإن لم يحدد العرف المحلي بدوره أجلا، التزم المكثري بدفعه في نهاية الانتفاع.

ويسوغ اشتراط دفع الكراء مقدما، ويتحمل المكثري مصروفات الوفاء.

الفصل 665

كل حجة تتضمن إبراء أو توصيلاً بكراء لم يستحق بعد لمدة تتجاوز سنة لا يحتج بها في مواجهة الغير، إلا إذا كانت ثابتة التاريخ.

الفصل 666

يدفع الكراء بالنسبة إلى العقارات في المكان الذي توجد فيه العين المكتراة، وبالنسبة إلى المنقولات في مكان إبرام العقد.

وذلك كله ما لم يشترط خلافه.

الفصل 667

يلتزم المكثري بدفع الكراء كاملاً وذلك بشرط أن يكون المكثري قد وضع العين تحت تصرفه خلال الوقت وبالكيفية المحددين بمقتضى العقد أو العرف ولو لم يستطع الانتفاع بالعين المكتراة أو لم ينتفع بها إلا انتفاعاً محدوداً من جراء خطئه أو لسبب يرجع إلى شخصه.

إلا أنه إذا كان المكثري قد تصرف في العين أو انتفع بها على نحو آخر، خلال الوقت الذي تعذر فيه على المكثري الانتفاع بها فإنه يجب عليه أن يراعي المنافع التي استخلصها منها وأن يخصم قيمتها مما يجب له على المكثري.

الفصل 668

للمكثري الحق في أن يكثري تحت يده ما اكتراه وأن يتنازل عن عقد الكراء لغيره، بالنسبة إلى الشيء كله أو بعضه إلا إذا حجر عليه ذلك في العقد أو اقتضته طبيعة ما اكتراه، ويجب أن

يفهم المنع من الكراء للغير على إطلاقه، بحيث لا يسوغ الكراء للغير ولو جزئياً، كما لا يسوغ التنازل عن الانتفاع ولو على سبيل التبرع.

الفصل 669

لا يسوغ للمكثري أن يتنازل أو يكري تحت يده ما اكتراه من أجل استعماله في غير ما أعد له أو فيما هو أثقل مما حدده العقد أو تقتضيه طبيعة الشيء.

وعند الاختلاف وعدم وجود حجج يجب العمل بما فيه صالح المكثري.

الفصل 670

المكثري ضامن لمن تنازل له عن كراء الشيء أو أكراه له تحت يده. ويبقى هو نفسه متحملاً، في مواجهة المكري بكل الالتزامات الناشئة من العقد ولا يبقى ملتزماً:

أولاً - إذا قبض المكري مباشرة الكراء من يد المكثري الفرعي أو المتنازل له عن الكراء، من غير أن يجري أي تحفظ ضد المكثري الأصلي؛

ثانياً - إذا قبل المكري صراحة عقد الكراء تحت اليد أو التنازل عن الكراء من غير أن يجري أي تحفظ ضد المكثري الأصلي.

الفصل 671

المكتري الفرعي ملتزم مباشرة تجاه المكري، بقدر ما عليه للمكتري الأصلي، في وقت الإنذار الموجه إليه. ولا يسوغ له التمسك بالمدفوعات المسبقة التي يؤديها للمكتري الأصلي إلا:

أولا - إذا كانت هذه المدفوعات مطابقة لعرف المكان؛

ثانيا - إذا كانت هذه المدفوعات محررة في حجة ثابتة التاريخ.

الفصل 672

للمكري حق الدعوى المباشرة في مواجهة المكتري الفرعي، في جميع الحالات التي تكون له في مواجهة المكتري الأصلي، وذلك دون إخلال بحقه في الرجوع على هذا الأخير. ويسوغ للمكتري الأصلي دائما التدخل في الدعوى. وللمكري أيضا دعوى مباشرة ضد المكتري الفرعي لإجباره على رد العين عند انقضاء الأجل المحدد.

الفصل 673

تطبق في التنازل عن الكراء القواعد المقررة في باب حوالة الحقوق. وهذا التنازل يترتب عليه حلول التنازل له محل التنازل في الحقوق والالتزامات الناشئة من عقد الكراء.

الفصل 674

يجب على المكتري، أن يخطر المالك بدون إبطاء بكل الوقائع التي تقتضي تدخله سواء تعلقت بالإصلاحات المستعجلة أم باكتشاف عيوب غير متوقعة، أم بحصول غصب، أم بادعاء

الملكية، أو غيرها من الحقوق العينية أم بالأضرار الحاصلة بفعل الغير. وإن لم يتم بذلك الإخطار وجب عليه التعويض.

الفصل 675

يلتزم المكثري برد العين، عند انقضاء الأجل المحدد. فإذا احتفظ بها بعده، التزم بالكراء على حسب تقدير أهل الخبرة عن المدة الزائدة التي احتفظ بها خلالها. ويسأل عن كل الأضرار التي تلحق العين أثناء هذه المدة ولو حصلت نتيجة حادث فجائي. وفي هذه الحالة لا يلتزم إلا بالتعويض دون الكراء.

الفصل 676

إذا حررت بين المكثري والمكثري، قائمة تثبت حالة العين المكثرة أو وصفها وجب على المكثري أن يرد العين بالحالة التي تسلمها عليها.

الفصل 677

إذا لم تحرر قائمة تثبت حالة العين المكثرة أو وصفها، افترض في المكثري أنه تسلمها في حالة حسنة.

الفصل 678

يسأل المكثري عن هلاك العين أو تعييبها الحاصل بفعله أو بإساءته استعمالها. ويسأل مكثري الفندق أو أي محل عام آخر أيضا عن فعل النزلاء أو الزبناء الذين يستقبلهم في ذلك المحل.

الفصل 679

لا يسأل المكتري عن الهلاك أو التعيب الحاصل:

أولا - من الاستعمال المألوف والعادي للشيء؛

ثانيا - نتيجة حادث فجائي أو قوة قاهرة لا يعزى أي منهما إلى خطئه؛

ثالثا - نتيجة حالة القدم أو عيب في البناء أو بسبب عدم إجراء الإصلاحات التي يتحمل بها المكري.

الفصل 680

يجب أن يحصل رد الشيء المكترى في مكان العقد. ومصروفات الرد تقع على عاتق المكري، ما لم يشترط غيره أو يقضي العرف بخلافه.

الفصل 681

لا يسوغ للمكري أن يحبس الشيء المكترى لا من أجل المصروفات التي أنفقها عليه، ولا من أجل غيرها من الحقوق التي قد تثبت له في مواجهة المكري.

الفصل 682

يلتزم المكري بأن يدفع للمكثري كل المصروفات الضرورية التي أنفقها من أجل المحافظة على الشيء، فيما عدا المصروفات البسيطة. ويجب عليه أيضا أن يدفع المصروفات النافعة التي أنفقها بغير إذنه، في حدود قيمة المواد والمغروسات وأجرة العمل، بدون اعتبار لما ترتب عليها من زيادة في قيمة الشيء.

ولا يلتزم المكري بدفع مصروفات الزخرف والترف. ولكن يسوغ للمكثري أن يزيل التحسينات التي أجراها، ما لم يؤد ذلك إلى ضرر.

الفصل 683

إذا أذن المكري للمكثري في إجراء تحسينات، التزم بأن يدفع له قيمتها في حدود ما أنفقه. وعلى المكثري أن يثبت الإذن الذي يدعيه.

الفصل 684

للمكري حق الحبس، ضمنا للكرء الحال والذي يحل خلال السنة الجارية، على الأثاث وغيرها من الأشياء المنقولة الموجودة في المحلات المكثرة، والمملوكة إما للمكثري أو للمكثري الفرعي، أو حتى للغير.

وله أن يعترض على نقل هذه الأشياء، بالالتجاء إلى السلطة المختصة. ويسوغ له أن يستردها، إذا نقلت بغير علمه أو برغم معارضته بقصد إعادتها إلى المكان الذي كانت موجودة فيه، أو وضعها في مستودع آخر.

ولا يسوغ للمكري مباشرة هذا الحق في الحبس أو في الاسترداد إلا في حدود القيمة اللازمة لضمانه. وليس له حق التتبع إذا كانت الأشياء الباقية في المحلات المكثرة تكفي لتأمين حقوقه.

ولا تجوز مباشرة حق الاسترداد بعد خمسة عشر يوما من وقت علم المكري بحصول النقل.

ولا تجوز مباشرة حق الحبس أو الاسترداد:

أ - على الأشياء التي لا يمكن إجراء حجز المنقول عليها؛

ب - على الأشياء المسروقة أو الضائعة؛

ج - على الأشياء المملوكة للغير، إذا كان المكري يعلم عند إدخالها إلى المحلات المكثرة، بأنها مملوكة لذلك الغير.

الفصل 685

حق الحبس الثابت للمكزي يمتد إلى الأمتعة التي يضعها المكزي الفرعي في العين، في حدود حقوق المكزي الأصلي على المكزي الفرعي ومن غير أن يكون له التمسك بالمدفوعات المسبقة الحاصلة منه للمكزي الأصلي فيما عدا الاستثناءات المنصوص عليها في الفصل 671.

الفصل 686

دعاوى المكزي ضد المكزي بموجب الفصول 670 و672 و674 إلى 676 و678 تتقدم بمضي ستة أشهر من وقت تسلمه الشيء المكزي.

.....
.....

التقرير السنوي لمحكمة النقض 2017 .

5. عقد قسمة - تصريح بعض الورثة بالكراء للغير - أثره.

من المقرر أن التصريح لا يلزم إلا من صدر منه أو يفسر أنه إقرار منه، والمحكمة المطعون في قرارها لما اعتبرت أن ما ورد من تصريح للورثة في تعليل القرار الاستئنافي المحتج به من كون تواجد الطاعن في المدعى فيه بالكراء من المطلوبين أنه إقرار منه بملكيتهم له وقضت لهم بالاستحقاق والحال أن تعليل القرار المذكور ليس به ما يعتبر إقرارا من الطاعن بملكية المطلوبين للعقار موضوع التراجع تكون قد خالفت القانون.

(القرار عدد 29 الصادر بتاريخ 19 يناير 2016 في الملف المدني عدد 2682/1/4/2014)

7. نقض وإحالة بناء على مسألة موضوعية - عدم صلاحية محكمة الإحالة للبت من جديد في شكليات الدعوى.

من المقرر في قضاء النقض أنه متى ترتب النقض عن مسألة موضوعية امتنع على محكمة الإحالة النكوص للبت في شكليات الدعوى، ولما كانت محكمة النقض قد بتت في مسألة موضوعية، فإن ارتداد محكمة الإحالة للبت من جديد في شكليات الدعوى والحكم بعدم قبولها يشكل خرقا للقاعدة أعلاه.

(القرار عدد 347 الصادر بتاريخ 21 يونيو 2016 في الملف المدني عدد 4409/1/4/2014).

19 فسخ عقد كراء رخصة استغلال - مبرراته.

إن القرار المطعون فيه لما أيد الحكم المستأنف القاضي بفسخ عقد كراء رخصة الاستغلال بعلّة أن العقد انتهت مدته وأن الإنذار يستخلص منه رغبة المكريّة بعدم رغبتها في تجديد العقد وأعمل القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود، واعتبرها أولى بالتطبيق من الدوريات الوزارية، واستخلص بأن انتهاء مدة العقد وخلو الملف مما يفيد تراضي طرفيه على تجديده يبرر فسخه، يكون قد أجاب عما أثير من دفعوع في القضية وناقشها وعلل قضاءه تعليلاً كافياً ومرتكزاً على أساس.

(القرار عدد 65 الصادر بتاريخ 23 يونيو 2016 في الملف المدني عدد 2651/1/9/2016)

29. عقد كراء مأذونية - دفع ببطلانه - انعدام المصلحة في إثارته.

إن البطلان المنصوص عليه في ظهير ،24/12/1963 لم يقرر لفائدة المطلوب في النقض باعتباره مكترياً، وإنما يعني الجهة المانحة للمأذونية، التي لها وحدها الحق في التمسك بما نص عليه الظهير المذكور، والمحكمة لما رتبت أثر البطلان بناء على مجرد دفع المكتري للمأذونية، تكون قد أساءت تطبيق الظهير

المذكور، وجعلت قرارها غير مرتكز على أساس قانوني سليم.

(القرار عدد 593 الصادر بتاريخ 18 أكتوبر 2016 في الملف المدني عدد 3552/1/2/2015)

- كراء سكني - طلب الإفراغ للهدم وإعادة البناء - وجوب التحقق من كون البناية مصنفة ضمن المآثر التاريخية ومن مدى انطباق القانون رقم 22-80 (عدل) عليها.

إن المحكمة لما قضت بالإفراغ للهدم وإعادة البناء طبقاً للفصل 15 من ظهير 1980 (عدل) دون أن تتحقق من كون البناية مصنفة ضمن المآثر التاريخية ومن مدى انطباق القانون رقم 22-80 عليها، باعتبار أن تحقق شروط الفصل 15 المذكور لا يمنع المحكمة من التأكد من قابلية البناية للهدم وفق القوانين المعمول بها وأن سلطتها في تقدير جدية السبب مقيدا بتلك القوانين، يكون قرارها ناقص التعليل.

(القرار عدد 127 الصادر بتاريخ 28 يوليوز 2016 في الملف المدني عدد 2461/1/9/2016)

43. كراء - بيع بالمزاد العلني - أثره.

إن المحكمة لما ردت وجود الحق في الكراء للطالب بعلّة أن القسمة البتية بالبيع بالمزاد العلني تجعل من هذا الكراء المبني على قسمة استغلالية غير نافذ في حق المالك الجديد مستخلصة السبب في ذلك في

إطار السلطة المخولة لها قانونا من وجود غش في عقد هذا الكراء ولو كان سابقا على البيع، لأن المكري أكرى بناء على قسمة استغلالية مع علمه أن هذه القسمة تلتها قسمة قضائية بتية بالبيع بالمزاد العلني، تكون قد أصابت صحيح القانون وركزت قضاءها على أساس وعللت قرارها تعليلا كافيا.

(القرار عدد 249 الصادر بتاريخ 02 ماي 2017 في الملف المدني عدد 1517/1/3/2016)

44. عقد تأمين جماعي - مفهومه وشروطه.

يعتبر عقد تأمين جماعي العقد الذي يكتتبه شخص معنوي أو رئيس مقولة قصد انخراط مجموعة من الأشخاص يعدون هم المنخرطين إذا استوفوا شروط هذا العقد لتغطية الأخطار المرتبطة بحياة المنخرط أو التي تؤدي إلى المساس بسلامته البدنية أو المتعلقة بالمرض أو الأمومة أو أخطار العجز أو الزمانة، على أن تكون بين جميع المنخرطين علاقة مع المكتب من نفس الطبيعة.

(القرار عدد 258 الصادر بتاريخ 09 ماي 2017 في الملف المدني عدد 3896/1/3/2016)

45. ملك حبسي - وجوب الوقوف على عين محل التراجع صحبة مهندس مساح لتطبيق رسم التحسيس.

من المقرر فقها أنه كما يحتاط للحبس ألا يضيع منه شيء، يحتاط ألا يدخل فيه ما ليس منه،

ووسيلة ذلك التحقيق وفق ما يجب، والمحكمة وإن استندت في ما قضت به إلى خبرة ومعاينة، إلا أنها لم تحقق في الموضوع وفق ما يجب، وذلك بالوقوف على عين محل التراجع صحبة خبير مهندس مساح لحد حدوده ومساحته، ثم تطبيق رسم التحسيس ببيان حدود وموقع ومساحة العقار الذي يوثق له، وتطبيق عقد الكراء الرابط بين الطرفين على البقعة المدعى فيها لتنتهي في تحقيقها إلى ما إذا كانت هذه البقعة من مشمولات ما يوثق له الرسم العقاري أم خارجه، لتبني قرارها على ما ينتهي إليه تحقيقها، مما يجعل قرارها معللا تعليلا ناقصا وهو بمثابة انعدامه.

(القرار عدد 32 الصادر بتاريخ 10 يناير 2017 في الملف المدني عدد 4572/1/4/2014)

49. دعوى الاستحقاق والتخلي - سبب التواجد في المدعى فيه عقد كراء من موروث طالبي الاستحقاق - أثره.

من المقرر أنه لا تلزم من الحكم بالاستحقاق الحكم بالتخلي متى أبان طالب الاستحقاق بأن مدخل المطلوب للمدعى فيه عقد كراء، ولما ثبت أن المطلوبين ادعوا استحقاق المدعى فيه لحوز موروث الطاعن إياه بالكراء من موروثتهم والتمسوا أيضا تخليه عنه، فإن المحكمة عندما قضت بتأييد الحكم القاضي بالاستحقاق والتخلي معا دون أن تنظر فيما أفصح به المطلوبون من أن سبب تواجد الطاعن في المدعى فيه عقد كراء بين موروثه وموروثتهم، تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا وهو بمثابة انعدامه.

(القرار عدد 59 الصادر بتاريخ 24 يناير 2017 في الملف المدني عدد 3263/1/4/2015)
15. دعوى بطلان الالتزام - خضوعها للتقادم - الدفع بالبطلان لا يتقادم.

لئن كانت الالتزامات الباطلة لا تنتج أي أثر ولا تقبل الإجازة أو تنقلب إلى التزامات صحيحة بعد مرور أمد التقادم، فإن الدعوى التي تستهدف التصريح بذلك البطلان تظل مع ذلك خاضعة للتقادم ولا يمكن ممارستها بعد انصرام مدته، ولا يبقى للمتضرر من البطلان سوى الحق في إثارته كدفع عند مطالبته بتنفيذ الالتزام الباطل، إذ لا يخضع الحق في إثارة هذا الدفع للتقادم، لأن أجل التقادم لا يبدأ في السريان إلا من وقت تمكن صاحب الحق من مباشرته والدفع المتحدث عنه لا يمكن مباشرته إلا بعد رفع الدعوى في مواجهة مثير الدفع المذكور من أجل إجباره على تنفيذ الالتزام المتمسك ببطلانه.

(القرار عدد 378 الصادر بتاريخ 27 يوليوز 2017 في الملف التجاري عدد 390/3/1/2016)

16. كراء تجاري - محضر تبليغ إنذار بأداء واجبات الكراء - صحته وحجيته.

لما كان تدخل المفوض القضائي متمثلا في تبليغ إنذار بالأداء وليس تبليغ استدعاء، فإن ما يلزم به هذا الأخير هو إنجاز محضر بواقعة التبليغ، الذي لم يشترط فيه المشرع أن يكون موقعا من طرف المبلغ لهطبقا لما هو منصوص عليه في المادة 18 من القانون رقم 81-03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين، والمحكمة لما جردت محضر تبليغ الإنذار من أي أثر بعللة أنه لا يتضمن توقيع المبلغ إليه أو أنه رفض التوقيع، يكون قرارها غير مرتكز على أي أساس.

(القرار عدد 314 الصادر بتاريخ 03 ماي 2017 في الملف التجاري عدد 1417/3/3/2015)

21. عقد كراء - إنذار بالأداء والإفراغ - أداء المكثري لواجبات الكراء داخل

الأجل - أثره.

إن أداء الكراء داخل الأجل المضروب للمكتري في الإنذار بالإفراغ وفقا لمقتضيات الظهير 1955-24-05 (عدل 2016) يعفيه من سلوك مسطرة الصلح ومن باب أولى المنازعة في أسباب الإنذار، ولا يمكن مواجهته بسقوط الحق المنصوص عليه في الفصل 27 من الظهير المذكور.

(القرار عدد 568 الصادر بتاريخ 27 شتنبر 2017 في الملف التجاري عدد 578/3/3/2015)

38 عقد كراء - تعهد أحد المتعاقدين بفسخه - أثره.

من المقرر أن تعهد أحد المتعاقدين بفسخ الكراء الرابط بين الطرفين هو التزام بعمل يتحول عند عدم الوفاء إلى تعويض، والمحكمة لما اعتبرت أن استصدار المطالبة لأمر رئيس المحكمة بمنحها أجلا استرحاميا بالبقاء بالمحل إلى غاية تاريخ معين يعفي الأخيرة من تبعات الإخلال بالتزامها العقدي، في حين أن ذلك الأجل يدخل في باب إجراءات التنفيذ ولا تأثير له على قيام مسؤولية المخل بالالتزام العقدي، يكون قرارها سيء التعليل خارقا للفصل 230 من ق.ل.ع.

(القرار عدد 681 الصادر بتاريخ 22 نونبر 2017 في الملف التجاري عدد 436/3/3/2017)

التقرير السنوي لمحكمة النقض 2015

79 دعوى الإفراغ للاحتلال بدون سند - دفع بعدم الاختصاص النوعي - أصل تجاري

- عدم ثبوت العلاقة الكرائية - اختصاص المحكمة التجارية.

إن الأصل التجاري حسب الفصلين 79 و80 من مدونة التجارة يقتضي أولا توفر عنصر الحق في الكراء، ولما كانت الدعوى تهدف إلى الإفراغ للاحتلال بدون سند، فإن عدم إثبات العلاقة الكرائية مع مالك العقار أو سلفه التي تلزمه بانتقال الملك إليه، يجعل الاختصاص منعقدا للمحكمة الابتدائية.

(القرار عدد 150 الصادر بتاريخ 24 فبراير 2015 في الملف المدني عدد 2014/3/1/6005)

102. طلب فسخ عقد كراء - تماطل في أداء واجبات الكراء - منازعة في السومة الكرائية

- وجوب إجراء بحث طبقا للفصل 443 من ق.ل.ع - إجراء خبرة غير لازم.

إن المحكمة لما أعرضت عن الجواب على دفع المكثري بأن السومة الكرائية محددة في 500 درهم، واعتمدت ما جاء في تقرير الخبرة المنجزة في إطار مقتضيات الفصل 634 من ق.ل.ع والتي يؤمر بها في حالة عجز طرفي العلاقة الكرائية عن إثبات السومة بالطرق المقررة قانونا، فإنها لما بنت في الدعوى دون إجراء بحث مع الطرفين للتأكد من السومة الحقيقية على ضوء مقتضيات الفصل 443 من ق.ل.ع يكون قرارها ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه.

(القرار عدد 270 الصادر بتاريخ 14 أبريل 2015 في الملف المدني عدد
2014/6/1/2481)

.....
.....

مجلة قضاء محكمة النقض - الإصدار الرقمي 2012 - العدد 69 - مركز النشر و التوثيق
القضائي ص 105

القرار عدد 961

المؤرخ في 26/9/2007

الملف المدني عدد 721/2007

إفراغ أصل تجاري - إشعار الدائنين المقيدین - قبل إقامة الدعوى أو بعدها - نعم -

المالك الذي أقام دعوى بفسخ كراء عقار مستغل به أصل تجاري مثقل بتقييدات، ملزم بتبليغ طلبه إلى الدائنين المقيدین في الموطن المختار المعين في تقييد كل منهم سواء تم ذلك قبل إقامة الدعوى أم بعدها، شرط

أن يصدر الحكم بعد ثلاثين يوما من التوصل.

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى (محكمة النقض)

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على قرار السيدة رئيسة الغرفة بعدم إجراء بحث طبقاً لأحكام الفصل 363 من قانون المسطرة المدنية.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة

الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/03/07 في الملف رقم 1456/06/8 أن

المطلوب احمد فريق أصالة عن نفسه ونيابة عن فريق محمد وفريق فاطمة تقدموا بمقال إلى تجارية البيضاء عرضوا فيه أنهم يملكون المحل التجارية الكائن برقم 56 زنقة فرانسوا بونصال فال فلوري البيضاء وزنقة ألبير ساين الطابق السفلي، وأنهم أكروه إلى المطلوبة الثانية شركة قصر جاد لاستغلاله كمطعم

مقابل سومة كرائية محددة في 5000 درهم شهرياً، إلا أنها توقفت عن الأداء منذ

يوليوز 99 إلى متم فبراير 2002 فتخلد بذمتها مبلغ 155000 درهم وأنه تم إنذارها

للأداء فلم تفعل ملتجئين الحكم على المدعى عليها بأدائها لهم مبلغ 155.000

درهم واجبات الكراء و15.500 درهم عن ضريبة النظافة مع المصادقة على

الإشعار بالإفراغ وإفراغ المدعى عليها من المحل المكترى فتقدمت شركة قصر

جاد بمقال مقابل بالتماس إجراء مقاصة كما أجاب بنك الوفاء بأن الفصل 112 من مدونة التجارة يستوجب ضرورة تبليغ وإشعار الدائن المرتهن قبل رفع الدعوى وبعد إجراء بحث أصدرت المحكمة التجارية حكماً قضى بالاستجابة للطلب الأصلي ورفض الطلب المقابل استأنفه كل من شركة قصر جاد والتجاري وفا بنك فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطعون فيه.

في شأن الوسيلة الوحيدة،

حيث ينعى الطاعن على القرار المطعون فيه خرق وسوء تطبيق وتأويل

المادة 112 من م ت وخرق الفصل 345 من ق م م وفساد التعليل الموازي لانعدامه

وعدم الارتكاز على أساس بدعوى أنه معلل بكون ما تفرضه المادة 112 من مدونة

التجارة هو أن لا يصدر الحكم بالفسخ المقدم من رب الملك إلا بعد 30 يوماً

المنصوص عليها في المادة المذكورة وليس ضرورة تبليغ الدائنين المرتهنين قبل

القيام بدعوى الفسخ، في حين أن الاستقراء السليم للمادة المشار إليها يفيد ضرورة إشعار رب الملك للدائنين المقيدین سابقا قبل إقامة دعوى الفسخ وليس أثناءها وإلا اعتبرت الدعوى غير مقبولة لكونها سابقة لأوانها مما يجعل القرار بما ذهب إليه مسيئا لتأويل وتطبيق المادة 112 السالفة الذكر باعتبار أنها وردت بصيغة الوجوب وبالتالي تكون ذات طابع أمر وتهم النظام العام الاقتصادي وبالتالي فإن تطبيقها لا يجب أن يخالف ما أراده المشرع، كما يتعين تأويلها بشكل ضيق والقرار بعدم مراعاته ما ذكر يكون خارقا للمادة 112 من م ت، وفساد التعليل الموازي لانعدامه عرضة للنقض.

لكن، حيث إنه بمقتضى الفقرة الأولى من المادة 112 من م ت فإنه "إذا أقام المالك دعوى بفسخ كراء العقار الذي يستغل فيه أصل تجاري مثقل بتقييدات، وجب عليه أن يبلغ طلبه إلى الدائنين المقيدین سابقا، في الموطن المختار المعين في تقييد كل منهم ولا يصدر الحكم إلا بعد ثلاثين يوما من هذا التبليغ" ومؤدى الفقرة المذكورة أن المالك الذي أقام دعوى بفسخ كراء العقار المستغل به أصل تجاري مثقل بتقييدات عليه تبليغ طلبه إلى الدائنين المقيدین سابقا ولا يصدر الحكم إلا بعد ثلاثين يوما بمعنى أن النص أوجب التبليغ على المالك الذي أقام الدعوى، وألزمه بتبليغ طلبه إلى الدائنين دون اشتراط أن يكون ذلك قبل إقامة الدعوى، والمحكمة مصدرية القرار المطعون فيه التي اعتبرت المكري غير ملزم بإشعار الدائن المقيد قبل رفع الدعوى بما جاءت به من "أن المادة المشار إليها تنص على أن الحكم لا يصدر إلا بعد ثلاثين يوما من الإشعار، مما يفيد أنه بالإمكان إشعاره حتى أثناء سريان الدعوى، وبما أن المستأنف عليه وجه دعواه ضد المستأنف والحكم لم يصدر إلا بعد مرور أكثر من 30 يوما..." تكون قد طبقت المقتضى المذكور تطبيقا سليما فجاء قرارها غير خارق ولا مسيء في تطبيق

وتأويل أي مقتضى ومعللا تعليلا سليما ومرتكزا على أساس والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) برفض الطلب، وإبقاء الصائر على الطالب.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة

الجلسات العادية بالمجلس الأعلى (محكمة النقض) بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة

من السيدة الباتول الناصري رئيسا والمستشارين السادة عبد السلام الوهابي مقرر

زبيدة تكلانتي وعبد الرحمان المصباحي والطاهرة سليم أعضاء وبمحضر المحامي

العام السيد السعيد سعداوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب.

الرئيس المستشار المقرر كاتبة الضبط

.....

مجلة قضاء محكمة النقض - الإصدار الرقمي 2012 - العدد 69 - مركز النشر و التوثيق

القضائي ص 161

القرار عدد 162

المؤرخ في 6/3/2008

الملف الإداري عدد 533/2007

سمسرة - إختصاص نوعي - كراء الأملاك المخزنية الفلاحية -

الطعن في إجراءات السمسرة. اختصا المحاكم الإدارية (نعم).

إن الطعن في إجراءات السمسرة - رغم ما له من صلة بعقد الكراء الذي ينتج عنها - يتعلق

بالجانب الإداري في الإجراءات المذكورة حيث تتولى لجنة السمسرة - المكونة من السلطة

المحلية ورئيس دائرة الأملاك المخزنية والقابض - الفصل في النزاعات التي تنشأ أثناء

عملية السمسرة. فيكون بذلك الطعن في محضر السمسرة طعنا إداريا من اختصاص المحكمة

الإدارية.

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى (محكمة النقض)

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الاختصاص النوعي :

حيث يطلب السيد مولاي علي بوخريص الحكم ببطلان محضر السمسرة -
المتعلق بإعادة كراء الملك المخزني عدد 478 المنجز بتاريخ 1/11/2006 ومختصره
المؤرخ في 8/11/2006 لخرقه دفتر الشروط والتحملات المنظم لكراء الأملاك
المخزنية الفلاحية، وخرق القانون ومبدأ المساواة، وقد عرض أنه يكتري الملك
المخزني المذكور من 1/1/2001 إلى 30/9/2006 وأنه استثمر أموالا باهضة تقدر
بمبلغ 2.739.798,00 درهم لاستصلاح الأرض وحفر الآبار، وأبرم عقودا لتزويد
شركات فرنسية وكندية بمنتوجاته، لذلك اعترض على إجراء سمسرة جديدة، إلا
أن لجنة السمسرة لم تبت في اعتراضاته، أجابت الدولة (الملك الخاص) بالدفع
بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة الإدارية وبعد المناقشة قضت المحكمة ببرد
الدفع والتصريح بانعقاد اختصاصها وهو الحكم المستأنف تأسيسا على أن دفتر
التحملات والشروط لا يتضمن شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص
تجعله عقدا إداريا، كما أن إدارة الأملاك المخزنية لم تتصرف كسلطة عامة ولم
تستعمل وسائل القانون العام.

لكن حيث إن الطلب الأساسي في الدعوى هو الطعن ببطلان محضر السمسرة لعدم بت
لجنة السمسرة فيما أبداه الطالب من اعتراضات بحسب ما يدعيه بمقال افتتاح الدعوى.

وحيث إن الطعن في إجراءات السمسرة - رغم ما له من صلة بعقد الكراء الذي ينتج عنها -
إنما يتعلق بالجانب الإداري في الإجراءات المذكورة، حيث تتولى لجنة السمسرة المكونة من
السلطة المحلية بصفته رئيس ورئيس دائرة الأملاك المخزنية والقبض، بالفصل في النزاعات
التي قد تنشأ أثناء عملية السمسرة طبقا للفصل 30 من دفتر التحملات والشروط - المدرج
بالملف - الذي ينص على ما

يلي : "تفصل اللجنة في مختلف النزاعات التي قد تنشأ أثناء إجراء عملية

السمسرة... على أنه إذا طرا حادث ما فلا تصبح الأكرية التي كانت موضوع هذا الحادث نهائية إلا بعد مصادقة مدير الأملاك المخزنية على المحضر".

وحيث يكون تبعاً لذلك الطعن في محضر السمسرة في نازلة الحال طعناً إدارياً تختص بالنظر فيه المحكمة الإدارية.

وحيث إنه بهذه العلة يتعين تأييد الحكم المستأنف.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) بتأييد الحكم المستأنف وإرجاع الملف إلى المحكمة الإدارية بأكادير لمواصلة النظر فيه.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه

بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى (محكمة النقض) بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة الإدارية (القسم الأول) السيد أحمد حنين والمستشارين السادة :

فاطمة الحجاجي - حسن مرشان مقرر - محمد محجوبي وصقلي حسيني محمد

وبمحضر المحامي العام السيد أحمد الموساوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة

نفيسة الحراق.

رئيس الغرفة المستشار المقرر كاتبة الضبط

.....

مجلة قضاء محكمة النقض - الإصدار الرقمي 2012 - العدد 69 - مركز النشر و التوثيق

القضائي ص 167

القرار عدد 165

المؤرخ في 5/3/2008

الملف الإداري عدد 86/4/1/2008

إختصاص نوعي - عقد كراء مبنى تابع للجماعة.

إن العقد الرابط بين جماعة قروية وخواص والذي يحدد كيفية استغلال العين المكراة وبرنامج الاستثمار وتحديد كلفته تحت طائلة الفسخ يعتبر عقدا إداريا لا تجاريا. وتكون المنازعة بشأنه من اختصاص المحكمة

الإدارية.

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى (محكمة النقض)

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الاختصاص النوعي :

حيث بمقال مرفوع أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء ضد السيد رئيس

جماعة الوليدية بدائرة الزمامرة (الجديدة) طلب السيدين إبراهيم امنزو وحمو

النساوي إجراء خبرة حسابية لتقدير ما أصابهما من ضرر عن عدم تمكينهما من

استغلال الحانة والمطعم ضمن مرافق المركب السياحي : "شمس" الذي يكتريانه

من المدعى عليه، وذلك خرقا لكناش التحملات والعقد المبرم، أجابت الجماعة

القروية للوليدية بالدفع بعدم الاختصاص النوعي، وبعد المناقشة صرحت

المحكمة باختصاصها وهو الحكم المستأنف من لدن الجماعة المدعى عليها تأسيسا على

خرق مقتضيات المادة 8 من قانون المحاكم الإدارية ذلك أن العقد المبرم يعد صفقة إدارية ثم

بناء على كناش التحملات وبموافقة سلطة الوصاية.

وحيث إن العقد الرابط بين الطرفين لا يتعلق فقط بكراء المبنى التجاري

وإنما ينظم كيفية استغلاله وبرنامج الاستثمار فيه وتحديد كلفته تحت طائلة

الفسخ. مما يضيف عليه صبغة العقد الإداري، ويكون الاختصاص بشأن تنفيذه

منعقدا للقضاء الإداري، والمحكمة التجارية لما نحت خلاف ذلك تكون قد خرقت

المقتضيات المذكورة وعرضت حكمها للإلغاء.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) بإلغاء الحكم المستأنف والتصريح باختصاص المحكمة

الإدارية بالدار البيضاء نوعيا وإحالة الملف عليها لتبت فيه طبقا للقانون.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه

بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى (محكمة النقض) بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة الإدارية (القسم الأول) السيد أحمد حنين والمستشارين السادة :

فاطمة الحجاجي - حسن مرشان مقرر - محمد محجوبي وصقلي حسيني محمد

وبمحضر المحامي العام السيد أحمد الموساوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة

نفيسة الحراق.

رئيس الغرفة المستشار المقرر كاتبة الضبط

.....

مجلة قضاء محكمة النقض - الإصدار الرقمي 2012 - العدد 69 - مركز النشر و التوثيق

القضائي ص 29

القرار عدد 4100

المؤرخ في 12/12/2007

الملف المدني عدد 539/1/3/2006

عقد كراء - غموض - إفراغ (لا).

يتعين أن تقام دعوى المطالبة بإفراغ عقار على عقد كراء محدد ومضبوط وغير مبهم، والمحكمة لما اطمأنت إلى تقرير الخبرة الذي جاء منسجما مع وثائق الدعوى وعناصرها وبنت قرارها على ما يبرره من الاعتبارات الواقعية والقانونية يكون غير خارق لأي قاعدة قانونية ومعللا تعليلا كافيا.

باسم جلاله الملك

إن المجلس الأعلى (محكمة النقض)

وبعد المداولة طبقا للقانون

في شأن الوسيلة الوحيدة :

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس تحت عدد 1455/05 وتاريخ، 19/10/05 ملف عدد، 49/03/4 أن المدعين وزير الداخلية وجماعة السجع في شخص رئيسها تقدما بمقال أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة يعرضان فيه أن الأول أكرى للمدعو/ محمد أمين بوعياد العقار المسمى "الحجر" مساحة ستة هكتارات حسب التصميم الطبوغرافي إلا أنه فوجيء باحتلال المدعى عليهم أحمد بودرقة، سعيد بودرقة، و عبد السلام بوشكارة للعقار المذكور وعليه فإنهما يلتزمان استدعاءهم وسماعهم الحكم بالإفراغ من العقار المذكور أعلاه تحت غرامة تهديدية مع الحكم لهم بأدائهم لهما تعويضا مؤقتا قدره خمسة آلاف درهم وحفظ حقهما بالإدلاء بطلباتهما الختامية بعد الخبرة، وأرفق المقال بالتصميم الطبوغرافي، رسالة وزارة الداخلية وعقد الإيجار ومحضر تسليم الأرض الجماعية للمكتري، وبعد الجواب وانتهاء الإجراءات أصدرت المحكمة حكما قضى برفض الطلب، استأنفه المدعيان بسبب مخالفة الحكم لمقتضيات ظهير 24/4/1919 حسبما وقع تغييره وتتميمه وبالأخص الفصل الأول منه حينما اعتبر المستأنف عليهم مستفيدين من استغلال العقار المدعى فيه عن طريق التصرف بالبيع والشراء والمغارسة كما لو كان الأمر يتعلق بعقار عادي كما أنه خرق الفصل 4 من نفس الظهير والذي ينص على أن الأراضي الجماعية غير قابلة للتقادم ولا التفويت أو الحجز وبأن لجمعية المندوبين الحق في توزيع الانتفاع بصفة مؤقتة بين أعضاء الجماعة حسب الأغراض وتعليمات مجلس الوصاية وأنه حق لا يقبل التقادم ولا يمكن حجزه أو تفويته إلا لفائدة الجماعة نفسها وأن تبادل القطع اجملزأة بين المستفيدين منها جائز غير أن كراءها أو الاشتراك فيها لمدة أقصاها سنتان فلاحيتان بين المستفيدين منها فقط يتوقف

على إذن جمعية المندوبين وأن تطبيق هذه النصوص تم بطريقة خاطئة وأن كراء العقار للمدعو/ محمد أمين بو عياد تم بتزكية من طرف وزارة الداخلية وأصبح قرارا صادرا عن مجلس الوصاية في إطار الفصل المذكور ولهذه الأخيرة اتخاذ جميع التدابير اللازمة وأن كل تعرض عن تدبير من تدابير التنفيذ للسلطة المحلية يعرض صاحبه للعقاب وبذلك فإنه لا يمكن لأي أحد التعرض على تنفيذ عقد الكراء المذكور المبرم في إطار الفصل 6 من الظهير خاصة أن الفصل 14 من نفس الظهير يستند إلى المصلحة العامة، وأن المستأنف عليهم حاولوا تغليب المحكمة عن طريق إدلائهم بمجموعة من الوثائق إلا أنهم أغفلوا وجود وثيقة حاسمة في الملف وهي عبارة عن المحضر عدد 9 وتاريخ 8/4/1998 والقرار عدد 39 وتاريخ 28/10/1998 والمتضمن الحق لوزارة الداخلية وكذا الجماعة المحلية معا إمكانية تسليم المدعى فيه للمكري/ محمد أمين بو عياد وبأنه تقرر تسليم القطعة المذكورة لمكتريها الشرعي وأن المقاسمة والمخارجة المجراة بين الطرفين يستفاد منها أنه لاحق لأبناء بوشكارا عبد الله في الأرض - موضوع النزاع - ما داموا حائزين لحقوقهم في الأرض الجماعية لأولاد امحمد ولا صلة لها مطلقا بالعقار المكترى، وأن رسم الإرث عدد 77 ليس بزمام تركة وان موجب ثبوت التصرف جاء بمناسبة المنازعة في المدعى فيه ويتعلق بعقار مساحته 20 هكتارا، دون بيان حدوده، وأن المقاسمة أنجزت بتاريخ 17/5/1993 على عدة عقارات غير محددة ولا تشمل العقار - موضوع الكراء - وبعد المقاسمة زيد بخط اليد القطعة الرابعة المسماة "الحجر" وبها 25 خداما وهي إضافة لاغية شكلا وقانونا وأن باقي الوثائق سواء شهادة القائد عدد 86 أو الشهادتين الصادرتين عن رئيس الجماعة كلها وثنائق لا علاقة لها إطلاقا بالمدعى فيه وأن الوثيقة المؤرخة في 13/5/02 والمعتمدة من الحكم كسند قانوني لحيازة المدعى عليهم لا تتسم بالمشروعية لعدم

المصادقة عليها من طرف وزارة الداخلية حسب مقتضيات الفصل 3 من الظهير،
والتمسوا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم وفق الطلب وأجاب
المستأنف عليهم بمذكرة أكدوا فيها عدم قبول الاستئناف شكلا بالنسبة لمحمد
أمين بوعياذ لكونه لم يكن طرفا رئيسيا في المرحلة الابتدائية وبان الاستئناف
المقدم من وزارة الداخلية يفتقر إلى السند القانوني المؤيد له، مؤكداين دفعوهم
المثارة بالمرحلة الابتدائية وبالأخص التصريح بعدم الاختصاص طبقا للفصل 4
من ظهير 27/4/1919 لكون الاختصاص يرجع إلى الجماعة النيابية لكونهم ليسوا
أغيارا على اعتبار أن أحد هم وارث لوالده المرحوم بوشكاره عبد الله والذي كان
يستفيد ويتصرف في الأرض منذ سنين عديدة وهو خلف عام له وأن باقي
المستأنف عليهم خلف خاص للأخر لكونهما اشتريا فيه أشجار الزيتون وأصبحا
يستغلان الأرض بناء على تنازل، وأكدوا عدم توفر وزير الداخلية على الصفة في
رفع الدعوى بناء على الفصل 5 من الظهير الذي يعطيه حق سلطة الوصاية
وليس إقامة الدعوى المنحصر في الجماعة النيابية بمفردها وأن ذلك الطلب
يتطلب الإذن من اجملس الجماعي طبقا للفصل 43 من ظهير 30/9/76 وهو غير
متوفر في النازلة، وأنهم يتصرفون في العقار منذ ما يزيد على العشرين سنة وأن
دعوى استرداد الحيازة تتطلب تقديمها داخل أجل السنة طبقا للفصل 166 من
ق.م.م وأن عقد الكراء المستدل به أبرم ممن لا صفة له طبقا للفصل 6 من ظهير
27/4/1919 (عدل) الذي يجعل هذا الحق محصورا في الجماعة النيابية وأن عقد الكراء
باطل لكونه انصب على الأرض بمساحة 6 هكتارات دون بيان حدودها وموقعها
وبأنه أبرم لمدة 18 سنة في حين أنه عقود الأكرية لا يمكن أن تتجاوز الثلاث
سنوات وأنه فضلا على ما ذكر فإنه جاء لاحقا لحيازتهم وتصرفهم لمدة تفوق
العشرين سنة، وبذلك لا يمكن المساس بهذا الحق، ومن تم لا يمكن اعتبارهم

محتلين بدون سند أو قانون والتمسوا على هذا الأساس تأييد الحكم المستأنف،
وبعد التعقيب وإجراء خبرة على يد الخبير عبد العالي التدلاوي والذي أنجز تقريراً
في الموضوع خلص فيه أن موضوع عقد الإيجار المؤرخ في 4/2/1997 والذي
بموجبه يسمح للمدعو/ بو عياد محمد أمين بالقيام بمشروع سياحي على أرض
مساحتها 6 هكتارات، وهو عقار غير مضبوط وليست له حدود قارة وجوار
معروفين بحيث يمكن أن يقع في عدة جهات من بلاد "الحجر" وهذه الأخيرة
شاسعة ومساحتها تقدر بـ 56 هكتار حسب تصريحات نواب الجماعة السلالية
الحاضرين وبعد التعقيب عنها من الطرفين أصدرت المحكمة قراراً قضى بتأييد
الحكم المستأنف بناء على كون عقد الكراء المؤرخ في 4/2/1997 والذي على
أساسه رفعت الدعوى - موضوع الاستئناف الحالي هو عقد مبهم وغير مضبوط،
مما يجعل الطرف المستأنف عليه غير محتل للأرض التي بيده ما دامت الأراضي
تعرف بأسمائها وحدودها وموقعها لكون محل العقد المحتج به مجهولاً ومن
المعلوم أن الغموض والإبهام ما نعان من القضاء، وهذا هو القرار المطعون فيه
بالنقض بمقتضى مقال بلغت نسخة منه إلى الطرف المطلوب وأجاب عنها
بمذكرة مؤرخة في 19/1/2007 بواسطة محاميهم الأستاذة محمد السغروشني، عبد
الحق اليعقوبي وأحمد السغروشني والرامية إلى رفض الطلب.
وحيث يعيب الطالبون على القرار خرق الشكليات الجوهرية للمسطرة، عدم
كفاية التعليل وتعليل مخالف للواقع، ذلك أن المحكمة المصدرة له أيدت الحكم
المستأنف، متبنية تعليلاته والتي جاءت مبنية على كون الأطراف المدعى عليها
(المطلوبون في النقض) تقيم في العقار بناء على سند قانوني يثبت حيازتهم للعقار
المدعى فيه حيازة هادئة والمبنية على حق استغلال الملك الجماعي بموافقة
الجماعة النيابية حسب الشهادة الصادرة عنها بتاريخ 13 ماي 2002 رغم أن وزارة

الداخلية استبعدت الشهادة الصادرة عن جماعة السجع وفق مقتضيات ظهير 24/4/1919 وأن الوثائق الصادرة عن وزارة الداخلية ووثائق رسمية لا يمكن استبعادها بمقتضى شهادة صادرة عن اجمللس الجماعي المذكور أعلاه بعد إقامة الدعوى كما أنه جاء مبينا على خبرة الخبير عبد العالي التدلاوي والذي خلص فيه إلى كون العقد انصب على عقار غير معروف من حيث المساحة والحدود رغم أنها أدلت بتصميم طبوغرافي بحدوده الطبوغرافية القارة مما جاء معه القرار معللا تعليلا مبهما وأن الخبرة المستند إليها مبهمة كذلك مما يتعين معه نقضه. لكن، من جهة أولى، فإن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه، وإن أيدت الحكم المستأنف فإنها لم تتبن عله، إذ ردت دعوى الطالبين بعدما ثبت لها بأن عقد الكراء المؤرخ في 4/2/1997 والمرتكز عليه في الدعوى عقد مبهم وغير مضبوط، وبالتالي يبقى مجهولا إذ الثابت بعد الاطلاع على العقد المذكور والذي بموجبه يسمح للطالب بو عياد محمد أمين أنه يقوم بمشروع سياحي في أرض مساحتها ستة هكتارات يتبين منه أنه جاء واردا على أرض غير مضبوطة ولا حدود لها؛ وهو ما عللت به المحكمة قرارها.

ومن جهة ثانية، فإن المحكمة اطمأنت إلى تقرير الخبير عبد العالي التدلاوي والذي جاء منسجما مع وثائق الدعوى وعناصرها الأخرى وبنيت قرارها على ما يبرره من الاعتبارات الواقعية والقانونية، وبذلك لم ترجع الخبرة إلى نفس الخبير أو تأمر بخبرة ثانية إذ تبين لها من كون التصميم المدلى به من الطالبة نفسها فيه خطأ لأنه لا يمكن لعقار أن يقع على ثلاث عقارات مختلفة كما هو مبين بتفصيل بالخبرة، وبذلك جاء القرار معللا تعليلا كافيا وغير خارق لأية قاعدة مسطرية ويبقى ما بالوسيلة بجميع فروعها على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) برفض الطلب وتحميل الطالبين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة

الجلسات العادية بالمجلس الأعلى (محكمة النقض) بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة

من رئيس الغرفة السيد أحمد اليوسفي العلوي والمستشارين السادة : الحسن فايدي -

مقرا - الحسن أومجوز - الحنافي المساعدى - محمد بن يعيش - وبحضور

المحامى العام السيد مصطفى حلمى وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعدة

الدغمي.

الرئيس المستشار المقرر كاتب الضبط

.....