

المملكة المغربية

الحمد لله وحده

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

القرار عدد : 3/782
المؤرخ في : 2022/12/06
ملف مدني
عدد : 2021/3/1/2331

بتاريخ : 2022/12/06

إن الغرفة المدنية القسم الثالث

بمحكمة النقض

في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي بحقه :

بين

عام



MarocDroit
ΣΧΟΛΗ ΙΚΑΧΘΟΣΘ

ة

وبين

معلم

2022-3-1-782

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 2021/02/10 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ الحسن العدولي المحامي بهيئة الناظر والرامية إلى نقض القرار عدد 17 الصادر بتاريخ 2021/01/05 في الملف عدد: 2020/1302/274 الصادر عن محكمة الاستئناف بالناظور.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 2022/04/21 من طرف المطلوبة في النقض بواسطة الرامية إلى رفض الطلب.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2022/11/01.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2022/12/06.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما و عدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عبد العلي حفيظ و الاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عاتق المزبور.

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه، أن المطلوبة في النقض تقدمت بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بالناظور تعرض فيه أنها تملك العقار موضوع مطلب التحفيظ عدد 1 الكائن بالمكان المسمى اجعونة قبيلة بني توزين ميسار، وأن المدعى عليه كان قد اكتراه عن طريق المسمرة العمومية لمدة خمس سنوات ابتداء من 01 أكتوبر 2006 وانتهت في 30 شتنبر 2011 وعرض مرة أخرى للكرء عن طريق المسمرة العمومية ورسى على المدعى عليه لمدة سنة واحدة ابتداء من فاتح أكتوبر 2011 إلى غاية 30 شتنبر 2012، وأنها يدور في إطار المطالبة المعني بالإفراغ لكون العقد المحدد المدة ينتهي بقوة القانون بانتهاء مدته، ملتزمة بالحكم بإفراغه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من العقار المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية مع النفاذ المعجل وبتعويض مؤقت قدره 10000 درهم عن حرمانها من استغلال عقارها، والأمر بإجراء خبرة يندب لها خبير مختص في الشؤون العقارية يعهد إليه تحديد التعويض النهائي المستحق منذ 30 شتنبر 2012 إلى تاريخ تنفيذ الحكم بالإفراغ وحفظ حقها في الإدلاء بمطالبها النهائية، وأجاب المدعى عليه بأن المدعية مادامت قد أكرت العقار موضوع الدعوى للغير فإن صفتها ومصلحتها منعدمة مما يتعين التصريح بعدم قبول الدعوى لانقضاء الصفة والمصلحة وكون الرسالة عدد 1324 غير قانونية لكونها لم ترفق بما يثبت توصله بها، ورفض الطلب موضوعا لعدديته ولعدم استناده إلى أي أساس من القانون وذلك لاستمرار عقد الكراء بين الطرفين بعد انتهاء مدته بدليل أدائه لواجبات الكراء عن سنتي 2013 و2014، وبعد الأمر تمهيدا بإجراء خبرة وإنجازها والتعقيب عليها واستيفاء الإجراءات قضت المحكمة بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المدعى فيه وبأدائه تعويضا لفائدة المدعية عن حرمانها من استغلال عقارها محدد في مبلغ 5750 درهم سنويا

ابتداء من 2014/10/01، استأنفه المحكوم عليه بعله أن ما قضى به لا اعتبار له في القانون لأن الجهة المكربة لم توجه له إنذارا من أجل الإفراغ قبل انتهاء عقد الكراء المؤرخ في 21-12-2011 وأنه يتعين توصله به، وأنه من المعلوم قانونا أنه إذا بقي المكثري في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الكراء وتركه المكري فيها اعتبر الكراء متجددا لنفس المدة إذا كان قد أبرم لمدة محددة وأنه بذلك لا يعتبر محتلا للمدعى فيه، وأن المحكمة بعدم إعمالها للمقتضيات القانونية الواردة في الفصلين 714 و 715 من ق.ل.ع قد خرقت القانون، كما أنها لما اعتبرته محتلا للمدعى فيه وقضت عليه بالتعويض رغم عدم إنذاره بشكل قانوني ولكون الجهة المكربة تركته يستغله ولم تعترض عليه فإن حكمها لا يستند إلى أي أساس قانوني، ملتصقا لذلك إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا برفض الدعوى، وأجاب المستأنف عليها بأن توجيه الإنذار ليس له مسوغ قانوني عملا بمقتضيات الفصل 714 من ق ل ع، وأنها عبرت عن رغبتها في عدم التجديد لما عبات العقار للكراء في إطار طلب العروض مما يعتبر معه العقد منتهايا طبقا للفصل 690 من ق ل ع، ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف، وبعد تمام المناقشة قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف، وهو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الوحيدة للنقض:

حيث يعيب الطاعن القرار بانعدام الأساس القانوني ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه من الثابت واقعا وقانونا أنه يكتري من المطلوبة الأرض الفلاحية ذات المطلب عدد بموجب عقد كراء قانوني لمدة خمس سنوات كاملة انتهت بتاريخ 2011.9.30 ثم تجدد عقد الكراء بين متعاقبيه لمدة سنة واحدة أيضا ابتداء من تاريخ 2011.10.01 وانتهت في 2012.09.30 وبعد انتهائها ظل يحوزها ويستغلها ويتصرف فيها إلى الآن على أساس عقد الكراء قد استمر بين الطرفين لمدة أخرى غير محددة، بدليل أنه قد أدى واجب كرائها للمكربة هذا سنتي 2013 و 2014 والباقي لم يطالب بأدائه، وهذا الأداء ثابت بتواصل الإبراء وبعدم إنكار الجهة المكربة التي لم تقدم الدعوى الحالية المتعلقة بالإفراغ إلا بتاريخ 2017/12/05، ولم يتوصل بأي إشعار أو إنذار بخصوص الإفراغ، وأن كراء الأراضي الفلاحية إذا كان عقد الكراء المتعلق بها ينتهي بقوة القانون بانتهاء المدة التي أبرم لها، فإنه يجب أن ينذر المكثري بمدة ستة أشهر كاملة قبل انتهاء عقد الكراء المتعلق بها، وإلا فإن مدة الكراء التي ينص عليها عقد الكراء الأول تبقى سارية بين الطرفين استنادا للفقرة الثالثة من الفصل 714 من ق.ل.ع التي نصت بالوجوب على أنه يجب التنبيه بالإخلاء قبل فوات السنة الجارية بستة أشهر على الأقل، وأنه حسب مقتضيات الفصل 689 من ق ل ع فإنه (إذا أبرم الكراء لمدة محددة ثم انتهت وظل المكثري واضعا يده على العين المؤجرة إياه، فإنه يتجدد بنفس الشروط...)، وأن الثابت من وثائق الملف أن عقد الكراء انتهى بين طرفيه في 2012.9.30 وأن المطلوبة لم تقدم دعوى الإخلاء منها لانتهاء عقد الكراء إلا بعد مرور خمس سنوات وشهرين من التاريخ المذكور، وتوصلت بواجب الكراء عنها لسنتي 2013 و 2014، وأن المحكمة المطعون في قرارها لما أيدت الحكم

المستأنف القاضي بإخلائه من العين المكتراة ودون أن تتحقق من توفر الشروط المنصوص عليها في الفصلين 690 و 715 من ق ل ع من إبداء المكري لرغبته في عدم تمديد عقد الكراء بتوجيه تنبيه بالإخلاء، يكون قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه وخارقا لما يوجب القانون، مما يعرضه للنقض. لكن حيث إنه لئن صح ما تمسك به الطاعن بخصوص التجديد الضمني لعقد الكراء نتيجة استمراره في استغلال العين المكتراة ودون معارضة من طرف المكري التي قبلت دون تحفظ واجبات الكراء عن سنتي 2013 و 2014، فإن مبادرة هذه الأخيرة لكرائها مجددا للغير وفقا لمسطرة السمسرة العمومية عن طريق طلبات العروض تحت رقم 2016/22 يدل على عدم رغبتها في التجديد وفقا لأحكام الفصل 690 من ق ل ع وينتهي العقد بانتهاء آخر سنة موضوع التجديد الضمني السابقة عن إكرائها للغير، إذ ينتهي وصف الاحتلال غير المشروع عن الطالب خلال المدة المشمولة بالتجديد ويثبت بعده. والمحكمة المطعون في قرارها بتأييدها للحكم الابتدائي القاضي بالإفراغ للاحتلال وبتعويض يوازي أجرة الكراء، تكون قد صادفت الصواب لمطابقة المبلغ المحكوم به كتعويض لمبلغ الوجيبة الكرائية المنفق عليها ليتحد الأثر تجديدا واحتلالا غير مشروع بخصوص المقابل المادي، خاصة وأن الطالب لم يدل بما يثبت وفاءه بواجبات الكراء عن المدة المشمولة بالتجديد بعد سنتي 2013 و 2014، مما لا فائدة من نقض القرار جزئيا، وتبقى لذلك الوسيلة غير منتجة في شق منها وعلى غير أساس في الشق الآخر.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالب المصاريف.

و به صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المنكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرياض. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد بن يعيش رئيسا والمستشارين السادة: عبد العلي حفيظ مقررا - أمينة زياد - أمينة رزوق - فتيحة بامي أعضاء بحضور المحامي العام السيد عاتق المزبور و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة نوال العبودي.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس