

CCass,29/11/1990,225

Identification			
Ref 15709	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 225
Date de décision 29/01/1990	N° de dossier 198/87	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Motivation du jugement, Forme des jugements, Force obligatoire du contrat, Conditions d'application des dispositions du Dahir du 5 mai 1955, Absence de griefs	
Base légale		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en arabe

لما كانت الدعوى مؤسسة على الشرط العقدي الذي بمقتضاه التزم المكثري التجاري بأن يؤدي ضعف الوجيبة الكرائية الحالية إذا لم يفرغ المحل عند نهاية مدة العقد ... وترمي إلى تنفيذ هذا الالتزام .

فلا مجال لا لمسطرة ظهير 24 مايو ولا لظهير 5 يناير 1953 .

ينفذ الشرط العقدي في حدود الوجيبة التي التزم به المكثري دون حاجة إلى الأمر بإجراء خبرة لتحديد لها .

– اشتراط وجيبة جديدة للكراء في حالة بقاء المكثري بالمحل رغم نهاية مدة العقد... شرط صحيح.

– لما كانت الدعوى مؤسسة على الشرط العقدي الذي بمقتضاه التزم المكثري التجاري بأن يؤدي ضعف الوجيبة الكرائية الحالية إذا لم يفرغ المحل عند نهاية مدة العقد ... وترمي إلى تنفيذ هذا الالتزام...

– فلا مجال لا لمسطرة ظهير 24 مايو ولا لظهير 5 يناير 1953 ينفذ الشرط العقدي في حدود الوجيبة التي التزم بها المكثري دون حاجة إلى الأمر بإجراء أية خبرة لتحديد لها.

Texte intégral

قرار رقم : 225 – بتاريخ 29/01/1990 – ملف عدد : 87/198

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

في شان الوسيلة الاولى .

حيث يؤخذ من اوراق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بمكناس بتاريخ 3 دجنبر 1985 في القضية المدنية عدد : 14-84-2129 ان عبد الله بن السي قدم مقالا افتتاحيا لدى المحكمة الابتدائية بنفس المدينة يذكر فيه انه يؤجر للمدعى عليه عبد اللطيف النجاري بمقتضى عقد مصادق عليه بتاريخ 20 شوال 1396 محلا تجاريا يوجد خارج قيسارية السعادة رقم 1 الصباغين بمكناس وان من شروط العقد ان بقاء المكثري بالمحل بعد انتهاء اجل العقد وهو 30 شتنبر 1981 يلزمه بتسديد واجب الكراء مضاعفا أي بمبلغ 500 درهم شهريا وبما ان المكثري المذكور لا يؤدي حاليا الا نصف واجب الكراء المستحق عليه والمحدد في العقد فانه يلتمس عليه باداء نصف وجيبة الكراء الذي مازال بذمته عن المدة من فاتح اكتوبر 1981 الى متم مارس 1983 وقدره 4500 درهم مع مبلغ 360 درهما عن واجب النظافة عن المدة المذكورة .

وبعد جواب المدعى عليه بان البند الرابع من العقد المحتج به باطل وعديم المفعول لانه يحرم المكثري من حق تجديد عقد الكراء طبقا للفصل 36 من ظهير 24 ماي 1955 – وبانه موافق على مبدأ الزيادة في واجب الكراء على اساس اجراء خبرة لتحديد القيمة الكرائية المناسبة، اصدرت المحكمة حكمها وفق الطلب اعتبارا منها للعقد الرابط بين الطرفين – وبان العقد شريعة المتعاقدين – فاستأنفه المحكوم عليه – وايدته محكمة الاستئناف لنفس العلة .

حيث ينتقد الطاعن قرار المحكمة بانعدام الاساس القانوني وانعدام التعليل وخرق القانون وخاصة الفصلين 50 و345 من قانون المسطرة المدنية – ذلك انه لا يحمل التاريخ الهجري ولا ينص على تلاوة المستشار المقرر او عدمها ولا يتضمن اشارة الى المستندات المدرجة بالملف ولا الى المقتضيات القانونية المطبقة .

لكن من جهة اولى حيث ان القرار المطعون فيه يشير الى التاريخ الميلاد لصدوره وهو تاريخ ثابت وكفي لمعرفة تاريخ صدوره – وان الطالب لم يتضرر من عدم الاشارة الى التاريخ الهجري .

ومن جهة ثانية وخلافا لما تنعيه الوسيلة، فان القرار يشير الى ان تقرير المستشار المقرر لم تقع تلاوته باعفاء من الرئيس وعدم معارضة الطرفين .

ومن جهة ثالثة، فان العبرة لصدور القرار موافقا للمقتضيات القانونية دونما حاجة الى تعيين ارقام الفصول القانونية، المطبقة على النازلة او نصوصها – وان المحكمة باعتمادها على ان العقد شريعة المتعاقدين تكون قد اشارت الى القاعدة القانونية التي طبقتها على النازلة، مما تكون معه الوسيلة غير جدية في فرعها الاول والثالث ومخالفة للواقع في فرعها الثاني .

في شان الوسيلة الثانية المتخذة من انعدام الاساس القانوني وانعدام التعليل وخرق القانون وخاصة الفصول 6 و24 و36 من ظهير 24/5/1955 والفصل الثاني من ظهير 5 يناير 1953، ذلك ان البند الرابع من العقد الذي ينص على ان المكثري يلتزم اذا لم يفرغ الحانوت لمالكة عند نهاية الاجل بانه يتحمل قيمة كرائية مضاعفة تساوي 500 درهم، يعلق بقاء المكثري بالعين المؤجرة على اداء الكراء مضاعفا – وهو شرط باطل ومخالف لمقتضيات الفصل 6 من ظهير 24/5/1955 الذي يقضي بان عقود كراء الاماكن الخاضعة لهذا الظهير لا تنتهي الا اذا وجه للمكثري اشعار بالافراغ قبل انقضاء العقد بستة اشهر على الاقل على الرغم من كل شرط تعاقدى مخالف – وبلاضافة لذلك فان البند الرابع من العقد يرمي الى حرمان الطاعن من تجديد الكراء باعتبار ان البند الخامس من نفس العقد ينص على ان للمكثري الحق في الافراغ وقتما اراد وعلق بقاء المكثري في المحل وحقه في تجديد الكراء على شرط اداء الكراء مضاعفا في حين ان مراجعة الكراء حسب الفصل الثاني من ظهير 5 يناير 1953 بتقلب الظروف الاقتصادية تقلبا من شأنه ان يغيرها بنسبة تزيد عن الربع. يكون معه القرار المطعون فيه باقراره لهذا الشرط الباطل خارقا للمقتضيات القانونية المذكورة وكذا للفصول 24 و25 و26 و36 من ظهير 24/5/1955 .

لكن حيث ان الدعوى لا ترمي الى انهاء العلاقة الكرائية بين الطرفين ولا الى تعديل السومة الكرائية للمحل المؤجر – وانما تهدف الى الحكم على المكثري بتنفيذ التزامه التعاقدى الذي التزم به ضمن عقد الكراء ولا يخالف المقتضيات القانونية المحتج بها مما لم يكن معه ما يبرر مناقشته في اطار مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 ولا ظهير 5 فبراير 1953 ولذلك فان القرار المطعون فيه حين تبني

تعليلات الحكم الابتدائي واسبابه المؤسسة على ان العقد شريعة المتعاقدين وعلى ان تعلق الدعوى بتنفيذ الالتزام لا مجال معه للتمسك بمقتضيات الفصلين 24 و 26 من ظهير 24 ماي 1955 يكون قد طبق القانون تطبيقا سليما وجاء مرتكزا على اساس قانوني صحيح مما تكون معه الوسيلة على غير اساس .

في شان الوسيلة الثالثة المتخذة من انعدام الاساس القانوني وانعدام التعليل وخرق الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية، ذلك ان الطاعن في معرض طعنه بالاستئناف تمسك بمقتضيات الفصلين 24 و 36 من ظهير 24/5/1955 وتمسك بالدفع ببطلان الشرط والوارد في البند الرابع من عقد الكراء والتمس اجراء خبرة على العين المؤجرة لتستأنس بها المحكمة في تحديد وجيبة كرائية عادلة طبقا لاحكام الفصل 24 من الظهير المذكور – الا ان القرار لم يجب عن الدفع ببطلان الشرط الوارد في العقد ولا على ملتمس الخبرة . لكن، حيث ان القرار المطعون فيه حين ايد الحكم الابتدائي وتبنى صراحة تعليله واسبابه التي تضمنت ان الطلب في جوهره يرمي الى تنفيذ المدعى عليه للالتزامه التعاقدي وليس بالزيادة في الكراء مما يكون معه طلب اجراء خبرة غير مؤسس، وان تعلق الدعوى بتنفيذ التزام لا يبقى مجالا للتمسك بمقتضيات الفصلين 24 و 36 من ظهير 24 ماي 1955 – ثم اضاف الى هذه التعليقات قوله « حيث ان ما دفع به المستأنف الطاعن » من كون الشرط الوارد في العقد يرمي الى حرمان المكتري من حقوقه المنصوص عليها في ظهير 24 ماي 1955 هو دفع غير جدي باعتبار انه يهدف – أي الشرط – الى تحديد سومة جديدة لمحل النزاع ولا يهدف الى حرمانه من التجديد ... يكون قد اجاب صراحة عن الدفع المتمسك به ورفض ضمنا ملتمس اجراء الخبرة – وبرر ما قضى به بما فيه الكفاية مما تكون معه الوسيلة غير جديرة بالاعتبار .

لهذه الاسباب

قضى برفض الطلب .

الرئيس : السيد بنعزو، المستشار المقرر : السيد لوبارس .

المحامي العام : السيد عزمي.

الدفاع : ذ. بوطالب – ذ. بوصفيحة .