

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 مجلـة قضاـءـةـ المـجـلـسـ الأـعـلـى	

Résumé en arabe

لما كانت الدعوى مؤسسة على الشرط العقدي الذي يمقضاه التزم المكتري 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 مايول 5 يناير 1953 .

ينفذ الشرط العقدي في حدود الوجيبة التي التزم بها المكتري دون حاجة الى الامر بإجراء خبرة لتحديدها .

- اشتراط وجيبة جديدة للكراء في حالة بقاء المكتري بال محل رغم نهاية مدة العقد... شرط صحيح.

لما كانت الدعوى مؤسسة على الشرط العقدي الذي يمقضاه التزم المكتري 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 مايول 5 يناير 1953 ينفذ الشرط العقدي في حدود الوجيبة التي التزم بها المكتري دون حاجة إلى الامر بإجراء أية خبرة لتحديدها.

Texte intégral

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

باسم جلالة الملك
 وبعد المداولة طبقا للقانون،
 في شأن 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 للمدعي عليه عبد اللطيف النجاري بمقتضى عقد مصادق عليه بتاريخ 20 شوال 1396 محل تجاري يوجد خارج قيسارية السعادة رقم 1 الصياغين بمكناس وان من شروط العقد ان بقاء المكتري بالمحل بعد انتهاء اجل العقد وهو 30 سפטمبر 1981 يلزمته بتسديد واجب الكراء مضاعفا اي بملبغ 500 درهم شهريا وبما ان المكتري المذكور لا يؤدي حاليا الا نصف واجب الكراء المستحق عليه والمحدد في العقد فانه يتلمس 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 المدعي عليه بان البند الرابع من العقد المحتاج به باطل وعديم المفعول لانه يحرم المكتري من حق تجديد عقد الكراء طبقا للفصل 36 من ظهير 24 ماي 1955 - وبانه موافق على مبدأ الزيادة في واجب الكراء على اساس اجرء خبرة لتحديد القيمة الكرائية المناسبة، اصدرت المحكمة حكمها وفق الطلب اعتبارا منها للعقد الرابط بين الطرفين - وبيان 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 ويكتفي لمعرفة تاريخ صدوره - وان الطالب لم يتضرر من عدم الاشارة الى التاريخ الهجري .

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

ومن جهة ثالثة، فان العبرة لصدور القرار موافقا للمقتضيات القانونية دونما حاجة الى تعين 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 الواقع في فرعها الثاني .

في شأن 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 المكتري يلتزم اذا لم يفرغ الحانوت لمالكه عند نهاية الاجل بانه يتحمل قيمة كرائية مضاعفة تساوي 500 درهم، يعلق بقاء المكتري 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 للمكتري اشعار بالافراغ قبل انقضاء العقد بستة اشهر على الاقل على الرغم من كل شرط تعاقدي مخالف - وبالاضافة لذلك فان البند الرابع من العقد يرمي الى حرمان الطاعن من تجديد الكراء باعتبار ان البند الخامس من نفس العقد ينص على ان للمكتري الحق في الافراغ وقتما اراد وعلق بقاء المكتري 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 الفصول 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 المكتري بتنفيذ التزامه التعاقدي الذي التزم به ضمن عقد الكراء ولا يخالف المقتضيات القانونية المحتاج 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 و26 من ظهير 24 ماي 1955 يكون قد طبق القانون تطبيقا سليما وجاء مرتكزا على اساس قانوني صحيح مما تكون معه الوسيلة على غير أساس .

في شأن 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 و36 من ظهير 24/5/1955 وتمسك بالدفع ببطلان الشرط والوارد في البند الرابع من عقد الكراء والتمس اجراء خبرة على العين المؤجرة لتسؤلها بها المحكمة في تحديد وجيزة 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 وتبني صراحة تعليمه واسبابه التي تضمنت ان الطلب في جوهره يرمي الى تنفيذ المدعى عليه للالتزام التعاقدى وليس بالزيادة في الكراء مما يكون معه طلب اجراء خبرة غير مؤسس، وان تعلق الدعوى بتنفيذ التزام لا يبقى مجالا للتمسك بمقتضيات الفصلين 24 و36 من ظهير 24 ماي 1955 – ثم اضاف الى هذه التعليلات 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 ورفضه 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 .