CCass,30/06/1982,532

Identification			
Ref 20682	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 532
Date de décision 19820630	**N° de dossier** 331/92	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Obligations du Bailleur, Baux	**Mots clés** Modification des lieux loués, Incompétence, Bailleur, Autorisation du juge des référés
Base légale Article(s) : 152 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)	**Source** Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية | Page : 81

Résumé en français

Le juge des référés est incompétent pour autoriser le propriétaire bailleur à effectuer les travaux dans les lieux loués en l'absence d'accord du locataire qui argue de l'existence d'un préjudice.

Résumé en arabe

ان الفصل 152 من قانون المسطرة المدنية ينص على ان " الأوامر الاستعجالية لا تبت إلا في الإجراءات الوقتية ولا تمس بما يمكن ان يقضي به في الجوهر". وان قاضي المستعجلات لا يبت فيما من شأنه ان يمس في جوهر النزاع وعليه ان يصرح بعدم اختصاصه كلما تبين له ان المنازعة جدية ومن شأن الفصل فيها المساس بجوهر الحق. لذلك فان القرار المطعون فيه عندما اعتبر بانه لا يوجد ما يبرر منع المالك من القيام باعمال البناء وقرر رفع المنع الحاصل من قيام المكتري والسماح للمالك بالقيام باشغال البناء في حين ان المكتري يدفع بكون البناء المراد تشييده سوف يحدث له ضررا يتمثل في حرمانه من سطح الدار وأنها ستصبح معه مظلمة ولا تتوفر على التهوية التي يتمتع بها الآن فضلا على انه سيحرم من جزء من محله وبان هذا يعد تغييرا لبنود عقد الكراء الشيء الذي يشكل مناقشة تمس جوهر النزاع وتجعل قاضي المستعجلات غير مختص يكون قد فصل في مسالة حصول الضرر او عدمه.

Texte intégral

قرار المجلس الأعلى عدد 532 ـ بتاريخ 30/06/1982 – ملف مدني عدد 331/92 فيما يخص الوسيلة الثانية المثارة. بناء على الفصل 152 من قانون المسطرة المدنية الذي ينص على أن الأوامر الاستعجالية لا تبت إلا في الإجراءات الوقتية ولا تمس بما يمكن ان يقضي به في الجوهر . حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 1980/12/2 ان شكيب علال تقدم بمقال استعجالي سجل بكتابة ضبط المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 1978/9/14 يعرض فيه بأنه اكرى للمدعى عليه الوارثي محمد بن عمر محلا للسكنى يوجد بدرب ميلا ابن مسيك زنقة 23 رقم 16 بالدار البيضاء، وانه قد حصل على رخصة لتشييد طابق فوق الدار المذكورة وان المدعى عليه المكتري منعه من القيام بأشغال هذا البناء والتمس في الأخير الحكم على المدعى عليه برفع المنع والسماح له بالقيام بأعمال البناء المرخص له بتشييدها بناء على الرخصة الإدارية المؤرخة في 1976/10/8 الخ ... وبعد أن أجاب المدعى عليه بعدم اختصاص قاضي المستعجلات نظرا لكونه سيصبح محروما من استعمال سطح الدار المكراة والتي وقع رفع قيمتها الكرائية قضائيا نظرا لما تحتويه من مرافق، وان قيام المدعى بأعمال البناء فوق الدار المكراة سيؤدي إلى الإنقاص من قيمتها الشيء الذي يعد تعديلا لعقدة الكراء وان اية مناقشة من هذا القبيل تعد مناقشة جديدة تجعل قاضي المستعجلات غير مختص وبعد الاطلاع على تقرير خبرة قضائية أمرت بإجرائها أصدرت المحكمة المذكورة بتاريخ1978/11/22 حكما تحت عدد 33260 في الملف رقم 19929 يقضي برفض الطلب بكونه يتنافى وأحكام الفصل 644 من قانون العقود والالتزامات التي تنص الفقرة الأولى منه على ضمان المالك عدم حرمان المكتري من المزايا التي كان من حقه ان يعود عليها بحسب ما عدله الشيء ـ المكتري والحالة التي كان عليها عند تحرير العقد. استأنفه المدعي فأصدرت محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 1980/12/2 حكما تحت عدد 1987 في الملف رقم 5/5334 يقضي بإلغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد على المدعى عليه بالسماح للمدعي بالقيام بأعمال البناء الخ ... وهذا هو القرار المطلوب نقضه . وحيث يعيب الطاعن على الحكم المطلوب نقضه عدم اختصاص قاضي المستعجلات وكان على المحكمة المصدرة له ان تصرح بعدم الاختصاص حينما ألغت الأمر المستأنف وذلك لان النزاع القائم يتعلق بالجوهر وهو نزاع جدي ذلك انه يكتري محلا للسكنى يتكون من غرف وسطح وسكنه بصفة مستقلة وان الادعاء بان تشييد طابق علوي في السطح لن يلحق به أي ضرر هو ادعاء بعيد عن الواقع فضرره يتمثل في حرمانه من السطح ومن الاستغلال بالمترل وسيجعل المحل مظلما ولا يتوفر على التهوية الضرورية او على الاقل التهوية التي يتمتع بها حاليا وقبل تشييد الطابق العلوي فضلا على انه سيحرم من جزء من محله وان هذا الحرمان يعد تغييرا لبنود عقد الكراء وهذا التغيير يشكل مناقشة تمس بالجوهر ويجعل قاضي المستعجلات غير مختص . وحيث ان الفصل 152 من قانون المسطرة المدنية ينص على ان " الأوامر الاستعجالية لا تبت إلا في الإجراءات الوقتية ولا تمس بما يمكن ان يقضي به في الجوهر". وان قاضي المستعجلات لا يبت فيما من شأنه ان يمس في جوهر النزاع وعليه ان يصرح بعدم اختصاصه كلما تبين له ان المنازعة جدية ومن شأن الفصل فيها المساس بجوهر الحق. لذلك فان القرار المطعون فيه عندما اعتبر بانه لا يوجد ما يبرر منع المالك من القيام باعمال البناء وقرر رفع المنع الحاصل من قيام المكتري والسماح للمالك بالقيام باشغال البناء في حين ان المكتري يدفع بكون البناء المراد تشييده سوف يحدث له ضررا يتمثل في حرمانه من سطح الدار وأنها ستصبح معه مظلمة ولا تتوفر على التهوية التي يتمتع بها الآن فضلا على انه سيحرم من جزء من محله وبان هذا يعد تغييرا لبنود عقد الكراء الشيء الذي يشكل مناقشة تمس جوهر النزاع وتجعل قاضي المستعجلات غير مختص يكون قد فصل في مسالة حصول الضرر او عدمه للطاعن وبالتالي فيما يمكن ان يقضي به في الجوهر وخارج حدود الاختصاص المخولة لقاضي المستعجلات . وحيث ان المجلس الأعلى يملك حق التصدي والبت في النقطة القانونية التي استوجبت النقض بناء على الفصل 368 من قانون المسطرة المدنية . وحيث انه بالنظر للسبب المذكور أعلاه فان قاضي المستعجلات لم يكن مختصا للنظر في النازلة نظرا لوجود منازعة جدية . من اجله: قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وبعد التصدي الحكم من جديد بإلغاء الأمر الاستعجالي والتصريح بعدم اختصاص قاضي المستعجلات. وعلى المطلوب بالصائر استئنافيا ونقضا. الرئيس : السيد محمد عمور . المستشار المقرر : السيد عبد الوهاب عبابو . النيابة العامة : السيد مولاي محمد الصقلي . المحامون : الاستاذان المامون الفاسي الفهري وعبد الله درميش .

Version française de la décision