

CCass, 18/05/2005, 566

Identification			
Ref 19186	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 566
Date de décision 18/05/2005	N° de dossier 176/3/2/2004	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Tuteur, Mineur, Curateur, Commercial	
Base légale		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

Contrat de bail -Loyer -Prescription -Incapables -Relation mineur et représentant légal ou tuteur.

La prescription est régie par les dispositions de l'article 378 du droit des obligations et contrats lorsque la relation est entre un incapable et son tuteur ou curateur alors que l'article 379 du même code s'applique lorsque la relation est entre un mineur par son tuteur avec un tiers.

Résumé en arabe

- عقد الإيجار - أجره المثل - تقادم - ناقص الأهلية - علاقة القاصر بالمقدم أو الوصي.
يخضع التقادم لمقتضيات الفصل 378 من ق.ل.ع متى كانت العلاقة بين ناقص الأهلية ووصيه أو مقدمه في حين يخضع لمقتضيات الفصل 379 من القانون المذكور إذا تعلق الأمر بعلاقة القاصر بواسطة مقدمه بالغير.
اعتماد أجره المثل يكون في الحالة التي لا يتضمن عقد الإيجار أية إشارة إلى الأجرة أو تحديد لها أو بيانا لكيفية تقديرها.

Texte intégral

القرار عدد: 566، المؤرخ في: 18/05/2005، الملف التجاري عدد: 176/3/2/2004

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 11/02/03 في الملف 859/02 تحت رقم 550 أن الطالبين تقدموا بمقال مفاده أنهم مالكون للعقار « كوبات شارل » موضوع الرسم العقاري عدد 11001 س مساحته 8577 والذي تشغل منه المدعى عليها على وجه الكراء جزءا مساحته 2500 متر مربع الكائن بـ كلم 9 طريق الرباط عين السبع الدار البيضاء. وأنهم لم يتسلموا منها أية واجبات كرائية منذ تملكهم للعقار فعمدوا إلى إجراء خبرة ودية لتحديد القيمة الكرائية أسفرت عن أن الواجب أدائه هو 31.615.350 درهم عن المدة من 01/01/80 إلى 31/03/95 دون اعتبار واجبات النظافة. والتمسوا الحكم عليها بالمبلغ المذكور عن المدة المشار إليها. وبعد جواب المدعى عليها وتمسكها بالتقدم. وبعد إجراء خبرة وبحث في النازلة وتعقيب الأطراف أصدرت المحكمة حكمها القاضي بأداء المدعى عليها شركة « صوجيطا » مبلغ 45.750,00 درهم واجبات كراء محل النزاع. عن المدة من فاتح يناير 80 إلى غاية متم مارس 95 حسب السومة الكرائية 250 درهم مع النفاذ المعجل. استأنفته المطلوبة استئنافيا أصليا والطالبون استئنافا فرعيًا مع تقديمهم لطلب إضافي ملتزمين الحكم لهم بواجب الكراء عن المدة من 01/04/95 لغاية متم دجنبر 02 بحسب الوجيبة المحددة من طرف الخبير قاسم اضراب واحتياطيا حسب مبلغ 250 درهم فقضت محكمة الاستئناف برد الاستئناف الفرعي واعتبار الأصلي جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به عن مدة ما قبل 26/07/90 والتصريح من جديد بعدم قبول الطلب في ذلك وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة. وفي الطلب الإضافي بأداء المستأنفة أصليا واجب كراء المدة من 01/04/95 إلى متم دجنبر 02 بحسب مشاهرة قدرها 250 درهم وتحميلها الصائر. بمقتضى قرارها المطعون فيه.

حيث ينعى الطاعنون على القرار في الفرع الأول من وسيلتهم الأولى خرق مقتضيات الفصل 335 ق.م.م. ذلك أنه أشار إلى وقائع النازلة ابتداءً والبحث الابتدائي دون محتواه وعدم الإشارة إلى وجهات نظره وقدر حجز الملف للمداولة لجلسة 11/02/03 والكل دون الإشارة إلى أن القضية أصبحت جاهزة وكذا إلى صدور قرار بالتخلي مما يعرض القرار للنقض.

لكن حيث إن إصدار أمر بالتخلي إنما يكون إلزاميا في القضايا التي يجري فيها تحقيق ونازلة الحال لم تكن كذلك. فلا يمكن أن يعاب على المحكمة عدم الإشارة إلى إصدار أمر بالتخلي. كما أنه وإن كان الإشارة إلى أن القضية أصبحت جاهزة ليس من البيانات الإلزامية في قرارات محاكم الاستئناف. فإن المحكمة قد أشارت إلى حجز الملف للمداولة لجلسة 11/02/03 مما يدل على أنها حجزت المداولة بعد أن أصبحت جاهزة. مما تكون معه الوسيلة على غير أساس.

وينعون عليه في الفرع الثاني في الوسيلة الأولى خرق الفصل 342 ق.م.م. ذلك أن ما ورد بالصفحة الأولى للقرار من « بناء على تقرير السيد المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف » إنما ورد عفويا ودون ذكر لذلك خلال جلسات النازلة وأكبر دليل على عدم وجود هذا التقرير الخطي طبقا للفصل 342 المذكور هو كون الأطراف لم يؤخذ برأيهم حول تلاوة هذا التقرير الذي لا وجود له وكذا خلو محاضر الجلسات مما يفيد استشارة الأطراف حول تلاوته. وأن ما ورد بالقرار مخالف للواقع الثابت وخرقا للمقتضى المذكور مما يعرضه للنقض.

لكن حيث إن القضية لم تكن موضوع بحث من طرف المستشار المقرر فإن هذا الأخير لم يكن ملزما بتحرير تقرير طبقا لمقتضيات الفصل 334 ق.م.م. وما ورد بالقرار مما أشير إليه بالوسيلة هو من قبيل التزيد الذي لا أثر له على القرار. مما تكون معه الوسيلة على غير أساس.

وينعى عليه في الفرع الثالث في الوسيلة الأولى خرق مقتضيات الفصل 345 ق.م.م. ذلك أنه عملا بمقتضيات الفقرة الرابعة من الفصل المذكور. فإن القرار رغم تنصيبه على أنه صدر علنيا وحضوريا فإن هذا لا يفيد في شيء كون المناقشات بدورها كانت حضورية. وأن القرار بإغفاله لذلك يكون عرضة للنقض.

لكن حيث إنه خلافا لما يتمسك به الطاعن فإن القرار أشار إلى أنه بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 21/01/03 حضرها نائبا الطرفين وأكد ما سبق فتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 11/02/03 مما يدل على أن المناقشات كانت حضورية وأن القرار لم يغفل التنصيب على ذلك. مما تكون معه الوسيلة على غير أساس.

وينعون على القرار في الفرع الأول من الوسيلة الثانية خرق مقتضيات الفصلين 378 و379 ق.ل.ع. ذلك أنه طبقا لمقتضيات الفقرة الثالثة من الفصل 378 ق.ل.ع. « فإنه لا محل لأي تقادم بين ناقص الأهلية أو الحبس أو غيره من الأشخاص المعنوية. والوصي أو المقدم أو المدير مادامت ولايتهم قائمة ولم يقدموا حساباتهم النهائية » وأنه رغم التنصيص على عدم سريان التقادم حسب هذا المقتضى القانوني على القاصرين إذا لم يكن لهم وصي أو مقدم وكذا إن لم يقدم هذا الأخير حساباته النهائية. فإن القرار ذهب إلى « أن القاصرة خديجة بنت عبد الله من مواليد سنة 1977 وأن أمها هي المقدمة عنها وبالتالي تكون مقتضيات الفصل 379 ق.ل.ع. هي الواجبة التطبيق والتي تنص على عدم سريان التقادم ضد القاصرين غير المرشدين وناقصي الأهلية الآخرين إن لم يكن لهم وصي أو مساعد قضائي أو مقدم ذلك ما بعد بلوغهم سن الرشد أو الترشيح أو تعيين نائب لهم. وهو تعليق غير مرتكز على أساس علما أنه رغم تنصيص الفصل 379 ق.ل.ع. على ما أشير إليه أعلاه فإن الفصل 378 ق.ل.ع. جاء واضحا خصوصا في تنصيصه على أنه لا مجال للتقادم « مادامت ولاية الوصي أو المقدم أو المدير قائمة ولم يقدموا حساباتهم النهائية ». وأنه بذلك فإنه لا يمكن أن تهدر حقوق القاصرة خديجة مادامت ولاية أمها قائمة عنها ولم تقدم الحسابات النهائية طبقا للفقرة 3 من الفصل 378 ق.ل.ع. الواجبة التطبيق في النازلة وأن ما ذهب إليه القرار غير مرتكز على أساس أو تعليق صحيح وسليم مما يعرضه للنقض.

لكن حيث إنه خلافا لما تتمسك به الطاعنة فإن مقتضيات الفصل 378 ق.ل.ع. المستدل به في الوسيلة يخص الالتزامات التي تهم العلاقة ما بين ناقص الأهلية أو الحبس أو غيره من الأشخاص المعنوية (الشركات والجمعيات) والوصي أو المقدم أو المدير وبالتالي لا مجال لتطبيقه في النازلة. ومحكمة الاستئناف التي تبين لها من خلال وثائق الملف أن الأمر يتعلق بطلب واجبات كرائية في علاقة كرائية بين الطالبين كمالين لموجودة القاصرة بينهم التي كان عليها مقدم (أمها) وبين المكترية المطلوبة وليس بين القاصرة خديجة ومقدمتها حتى يمكن القول بأن الولاية الشرعية بين الدائن والمدين تجعل الدين غير قابل للتقادم معتبرة أن مقتضيات الفصل 379 ق.ل.ع. هي الواجبة التطبيق في النازلة التي تعتد بالتقادم في مواجهة القاصر الذي له مقدم. لم تخرق المقتضى المحتج به وركزت قرارها على أساس بهذا الخصوص وبما جاء في تعليقها المستدل به في الوسيلة يعتبر صحيحا وسليما والفرع الأول من الوسيلة على غير أساس.

وينعون عليه في الفرع الثاني من الوسيلة الثانية خرق مقتضيات الفصلين 629 و634 ق.ل.ع. ذلك أن الفقرة الثالثة من الفصل 629 ق.ل.ع. تنص على أن كراء العقارات لمدة تزيد على سنة لا يكون له أثر في مواجهة الغير ما لم يكن مسجلا وفقا لما يقضي به القانون. وأنه لذلك لا يمكن الاعتداد بصورة العقد الكرائي الذي سبق إبرامه بين المالك السابق والشركة المطلوبة بتاريخ 21/12/64 المحدد للسومة الكرائية في مبلغ 250 درهم شهريا علما أنه سبق أن طولبت المكترية بتطبيق أجرة المثل طبقا لمقتضيات الفصل 634 ق.ل.ع. وأن المحكمة رغم عدم قبولها بالخبرة المدلى بها والخبرة المأمور بها من طرفها فقد كان عليها أن تقوم بتطبيق أجرة المثل طبقا للفصل المذكور الذي وقع إغفاله ابتدائيا واستئنافيا مما تكون معه المحكمة قد أخلت بمقتضيات الفقرة المذكورة وعرضت قرارها للنقض.

لكن من جهة حيث إن ما استدلت في الوسيلة بخصوص الفصل 629 ق.ل.ع. لم يسبق عرضه أمام محكمة الاستئناف أثير لأول مرة أمام المجلس الأعلى يختلط فيه الواقع بالقانون فيبقى غير مقبول. ومن جهة أخرى فإن اعتماد أجرة المثل يكون في الحالة التي لا يتضمن عقد الإيجار أية إشارة إلى الأجرة أو تحديد لها أو بيانا لكيفية تقديرها فيما بعد أو اعتمدا لتحديدها أساسا غير صالح. ومحكمة الاستئناف التي تبين لها من خلال صورة عقد الإيجار المدلى به من لدن المطلوبة والغير المنازع فيه من لدن الطالبين (بمقبول) أنه يتضمن تحديدا لأجرة العين المكراة (250 درهم) واعتمدت السومة المذكورة ولم تعتمد أجرة المثل لم تخرق أي مقتضى والفرع المذكور على غير أساس ماعدا ما أثير لأول مرة أمام المجلس فيبقى غير مقبول.

وينعون عليه في الوسيلة الثالثة عدم الارتكاز على أساس قانوني صحيح عدم الرد على دفعوهم وعل المستنتجات المقدمة بصفة قانونية انعدام التعليل. ذلك أن محكمة الاستئناف اعتمدت صورة العقد الكرائي المعتمد من طرف المحكمة الابتدائية معللة قرارها « بأن عقد الكراء المعتمد من طرف المحكمة الابتدائية والذي يحدد الوجيبة الكرائية في مبلغ 250 درهم لم يطعن فيه المستأنفون فرعيا بأي طعن جدي وأن تمسكهم بالطعن بالزور الفرعي في العقد المذكور حين الإدلاء بأصله هو أمر مجاني للمقتضيات القانونية المنظمة للطعن المذكور والتي تقضي الطعن بالزور الفرعي أولا ليليتها بعد ذلك مطالبة المستأنف عليها فرعيا بالإدلاء بأصل العقد الأمر الذي ينبغي معه رد الاستئناف الفرعي » وهو تعليق ليس بمكان علما أنهم هم الذين كانوا على أهبة لتقديم الطعن بالزور الفرعي فإنهم لم يتمكنوا من ذلك خصوصا أمام التوكيل الخاص للمحامي يفيد الإذن بالطعن بالزور وكثرة الأفراد المالكين كما أنه لم يقع حتى إنذار الشركة المكترية حول تمسكها بصورة العقد الكرائي المراد الطعن فيه بالزور والكل طبقا للفصل 89 ق.م.م. وأن ما ذهب إليه القرار غير مرتكز على أساس ناقص التعليل بل منعدمة. مما يعرضه للنقض.

لكن حيث عن الفصل 92 ق.م.م. ينص على أنه إذا طعن أحد الأطراف أثناء سريان الدعوى في أحد المستندات المقدمة بالزور الفرعي

صرف القاضي النظر عن ذلك ... وإذا كان الأمر خلاف ذلك أنذر القاضي الطرف الذي قدمها ليصرح بما إذا كان يريد استعمالها أم لا ... « وأن الفصل 93 ق.م.م. ينص على أنه إذا صرح الطرف الذي وقع إنذاره أنه ينوي استعمال المستند أو قف القاضي الفصل في الطلب الأصلي وأمر بإيداع أصل المستند ... » وهكذا فإن إنذار مقدم السند المطعون فيه يأتي بعد الطعن بالزور الفرعي فيه والأمر بإيداع أصل المستند يأتي بعد تصريح الطرف الذي وقع إنذاره بأنه ينوي استعمال المستند. ومحكمة الاستئناف التي اعتبرت المقتضيات المذكورة وردت وعن صواب ما تمسك به الطاعنون من كونهم يطعنون بالزور الفرعي في العقد الكرائي المدلى به حال الإدلاء بأجله بكونه طعن غير جدي ومخالف للمقتضيات القانونية المنظمة للطعن المذكور بما جاء في تعليقه المستدل به في الوسيلة تكون قد ركزت قرارها على أساس وأجابت الطاعنين عن دفعهم. وعللت قرارها تعليلا كافيا والوسيلة على غير أساس. من أجله

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالبين الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: حليلة بنمالك مقررة وجميلة المدور ولطيفة رضا ومليكة بنديان أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الإدريسي.