الدكتور مصطفى بونجة
محام بهيئة طنجة وأستاذ زائر
رئيس المركز المغربي للتحكيم ومنازعات الأعمال

DAR AL AFAK

قضاء محكمة النقض في كراء المحلات المعدة للسكنى أو للأستعمال المهني وفقا للقانون 67.12

DAR AL AFAK

نطاق التطبيق - عقد الكراء - الوجيبة الكرائية - انتقال الملكية - استمرار عقد الكراء - البيان الوصفي - صيانة المحل - وصل الكراء - التزامات المكتري - إدخال تغييرات على المحل - تقادم الدعاوى - الحفاظ على صيانة المحل - تقديم ضمانة تغطية مبالغ الكراء - استيفاء الوجيبة الكرائية والتكاليف التابعة لها - مراجعة الوجيبة الكرائية - تولية المحل المعد للسكنى أو التخلي عنه - تولية المحلات المعدة للاستعمال المهني أو التخلي عنها - إنهاء عقد الكراء - الإشعار بالإفراغ وتصحيحه - استرداد المحل المكترى للسكن الشخصي - هدم المحل المكترى - إعادة البناء أو إدخال إصلاحات ضرورية عليه - إنهاء العقد للتماطل في الأداء - فسخ عقد الكراء - استعمال المحل والتجهيزات المكتراة في غير ما أعدت له - إدخال تغييرات على المحل المكترى بدون موافقة أو إذن المكري - إهمال المحل المكترى على نحو يسبب له ضررا كبيرا - فسخ العقد للتماطل في الأداء - استعمال المحل لأغراض غير تلك المتفق عليها في العقد أو المخالفة للأخلاق الحميدة أو النظام العام أو القانون - استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة - إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه الاختصاص والمسطرة - المقتضيات المختلفة والانتقالية.

الطبعة الأولى
2024

الفهرس :

مقدمة ـــــــــــــــ 5

القرارات القضائية الصادرة بخصوص نطاق التطبيق (المادة 1) ـــــــــــــــ 7

قرار محكمة النقض رقم : 111 الصادر بتاريخ 2020/2/25 في الملف المدني عدد: 2017/1/6/5889 ـــــــــــــــ 9

حول خضوع مكتب المهندس المعماري للقانون رقم 12.67 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستغلال المهني.

قرار محكمة النقض رقم: 457 الصادر بتاريخ 03 /11/ 2020 في الملف المدني عدد : 2018/6/1/33 ـــــــــــــــ 11

حول عدم خضوع كراء الأملاك الحبسية للقانون رقم 12.67 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستغلال المهني.

قرار محكمة النقض رقم 7/471 الصادر بتاريخ 05 /9/ 2023 في الملف المدني عدد 2021/6/1/5636 ـــــــــــــــ 13

حول خضوع المحل تجاري الذي لم ينشأ عليه أصل تجاري بالنظر الى مدة الكراء الرابط للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود.

قرار محكمة النقض رقم 486 الصادر بتاريخ 19 /7/ 2022 في الملف المدني عدد : 2020/3/1/199 ـــــــــــــــ 16

حول اعتبار السكن الوظيفي والاداري، وعارية استعمال مؤقت وعدم خضوعه للقانون رقم 12.67 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستغلال المهني

الدكتور مصطفى بوجمة ـــــــ

قرار محكمة النقض رقم: 216 الصادر بتاريخ 29 /3/ 2022 في الملف المدني عدد : 2019/3/1/9571 36

حول كون أن قيام المكتري بتحويل مبالغ مالية لفائدة الغير لا يضفي عليه صفة مكتري للمدعى فيه لأن عقد الكراء لا ينشأ بإرادة واحدة وإنما بإرادتين تتصرفان إلى إنشائه، ولا يشكل ذلك دليلا يؤكد قيام علاقة كرائية.

القرارات القضائية الصادرة بخصوص اثبات عقد الكراء وشروطه (المادة 3) 41

قرار محكمة النقض رقم: 332 الصادر بتاريخ 17 /5/ 2022 في الملف المدني عدد: 4934/1/3/2019 43

حول كون أن طلب إجراء بحث غير مقترن وجوبا بالإدلاء بلائحة شهود.

قرار محكمة النقض رقم: 6/552 الصادر بتاريخ 2021/12/7 في الملف المدني عدد: 2018/6/1/5922 48

حول أن الاقرار بالعلاقة الكرائية بموجب الأمر الاستعجالي القاضي بالإذن للمكتري بإدخال عدادي الماء والكهرباء يعتبر ورقة رسمية طبقا للفصل 418 من ق ل ع.

قرار محكمة النقض رقم: 6/474 الصادر بتاريخ 2022/9/20 في الملف المدني عدد: 2019/6/1/5185 51

حول تقادم دعوى ابطال عقد تالكراء من طرف الورثة

قرار محكمة النقض رقم : 6/522 الصادر بتاريخ 2021/11/23 في الملف المدني عدد: 2018/6/1/5910 53

حول كون أن الطاعنة التي لم تنازع في تواجدها بالمحل موضوع الدعوى وفي ملكية المطلوبة للأرض المقام عليها ولم تدع حقا عينيا عليه فإنها قد تمسكت في الدعوى التي صدر فيها الأمر الاستعجالي أن وجه مدخلها فيه هو الكراء، والمحكمة عندما صرفت النظر عن إجراء بحث بالاستماع للشهود بشأن العلاقة الكرائية جاء قرارها مرتكزا على أساس.

DAR AL AFAK
COPY

قرار محكمة النقض رقم : 6/119 الصادر بتاريخ 2022/3/8 في الملف المدني عدد: 2019/6/1/1197 56

حول كون أن علاقة المكري مع المالكين الفعليين للمحل أمر يهم هؤلاء، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أشارت إلى عمل الفضولي تكون قد ناقشته في إطار العلاقة بين المطلوب والمالكين الحقيقيين لمحل النزاع والذي لا يهم الطاعن الذي تؤطر علاقته بالمطلوب عقد الكراء.

قرار محكمة النقض رقم: 7/499 الصادر بتاريخ 2023/09/19 في الملف المدني عدد : 2021/6/1/4111 58

حول الدلائل والقرائن للتمييز بين وجود عقد كراء شفوي بين الطرفين وعقد وكالة قبض واجبات الكراء .

قرار محكمة النقض رقم : 40 الصادر بتاريخ 2022/1/25 في الملف المدني عدد : 2019/6/1/862 63

حول أثر عدم ادلاء المكري برسم تملكه للعين المكراة على اثبات العلاقة الكرائية.

قرار محكمة النقض رقم: 74 الصادر بتاريخ 08 /2/ 2022 في الملف المدني عدد: 2019/6/1/4057 66

حول أثر إقرار الطرفين بالعلاقة الكرائية والدفع بعدم وجود عقد مكتوب .

قرار محكمة النقض رقم 23 الصادر بتاريخ 1/18/ 2022 في الملف المدني عدد : 2018/6/1/1391 68

حول كون أنه لما كان موضوع الطلب لا يتعلق بالمطالبة بحق عيني عقاري وإنما بالأداء والإفراغ للمطل، فإن رافعه يكفيه إثبات العلاقة الكرائية حسب ما اقتضاه القانون رقم 67.12.

DAR AL AFAK
COPY

قرار محكمة النقض رقم: 179 الصادر بتاريخ 2022/3/15 في الملف المدني عدد: 2021/1/3/3675 72

حول كون أنه لئن كان عقد الكراء من العقود الرضائية التي يجوز إثباته بجميع وسائل الإثبات، فإن الوسيلة المقبولة لذلك يجب أن تتضمن ما يكفي من العناصر التي تدل على رضا الطرفين بالعقد وشروطه.

قرار محكمة النقض رقم : 6/457 الصادر بتاريخ 2022/9/13 في الملف المدني عدد: 2019/6/1/5179 75

حول كون أن عقد الكراء يحدد العين المكراة، وأن التزامات المكتري المترتبة عن عقد الكراء امتناعه عن إحداث أي تغييرات في العين المكراة وأن إخلاله بهذا الإلتزام يعطي الحق للمكري في المطالبة بإنهاء العلاقة الكرائية.

القرارات القضائية الصادرة بخصوص استمرار عقد الكراء وإشعار المكتري بانتقال الملكية (المادة 4) 79

قرار محكمة النقض رقم: 6/601 الصادر بتاريخ 2023/10/3 في الملف المدني عدد : 2021/6/1/1757 81

حول كون أنه طبقا لمقتضيات المادة 4 من القانون رقم 67/12 فان حوالة الحق لم يحدد لها المشرع آجلا معينا لكونها واقعة مادية .

قرار محكمة النقض رقم: 373 الصادر بتاريخ 28 /6/ 2022 في الملف المدني عدد: 2019/6/1/4466 85

حول كون أنه وفقا لأحكام المادة 4 من قانون 67/12 والفصل 195 من قانون الالتزامات والعقود، فان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت أن الإدلاء بالإرائة أمامها مرفقة بمقال الأداء حجة على حوالة الحق مع أن إثبات الصفة ومعها الحوالة المذكورة لترتيب المطل الموجب للإفراغ يتحقق بتبليغ المكتري بما يفيد ذلك جاء قرارها فاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه.

DAR AL AFAK
COPY

قرار محكمة النقض رقم :6/599 الصادر بتاريخ 2023/10/3 في الملف المدني عدد : 2021/6/1/1471 88

حول كون أنه بالرجوع إلى المادة 4 من القانون رقم 12.67، فإنها تنص على انه في حالة انتقال ملكية المحلات المعدة للكراء يستمر مفعول عقد الكراء لصالح المكتري بنفس الشروط المنصوص عليها في عقد الكراء ويجب إشعار المكتري بانتقال الملكية حسب الكيفيات المشار إليها في الفصول 37 و38 و39 من ق م م "وأن المشرع لم يحدد أجلا معينا لحوالة الحق.

قرار محكمة النقض رقم : 303 الصادر بتاريخ 2021/6/15 في الملف المدني عدد: 2018/6/1/4016 92

حول كون ان تبليغ الإنذار المرفق بسند الملك كاف لإعمال مقتضيات الفصل 8 من ق ل ع المحتج به ومعه المادة 4 من القانون رقم 12.67.

القرارات القضائية الصادرة بخصوص المواصفات الضروري للمحل وإعداد البيان الوصفي (المواد 5 و6 و7 و8) 95

قرار محكمة النقض رقم: 7/547 الصادر بتاريخ 2023/10/3 في الملف المدني عدد : 2021/1/6/6254 97

حول كون انه على المكري أن يضمن للمكتري تسلم المحل المكترى والانتفاع الكامل والهادئ به، ولما كان أداء المكتري للوجيبة الكرائية يكون مقابل انتفاعه بالعين المكراة، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما قضت برفض الطلب الأصلي الرامي إلى أداء الكراء وقضت على الطاعن بتمكين المطلوب من استغلال المحل موضوع عقد الكراء، تكون المحكمة قد أعملت بنود عقد الكراء المبرم بين الطرفين وطبقت مقتضيات المادتين 5 و9 من القانون 12.67، وبذلك جاء قرارها معللا بما فيه الكفاية، ومؤسسا قانونا وغير خارق لأي مقتضى من المقتضيات المحتج بخرقها.

DAR AL AFAK
COPY

الدكتور مصطفى بوجمعة ـــــــ

قرار محكمة النقض رقم : 6/17 الصادر بتاريخ 2024/1/9 في الملف المدني عدد : 2021/6/1/5193 113

حول كون أن دفع المكتري بكونه يؤدي واجب الكراء بصفة منتظمة دون أن يمكنه المكري من التواصيل دفع غير جدي ويفتقر إلى الإثبات، كما أنه لا موجب لإجراء بحث للتأكد من هذه الواقعة متى جاء هذا الدفع جاء مجردا من أية حجة تدعمه.

قرار محكمة النقض رقم : 6/109 الصادر بتاريخ 2022/3/1 في الملف المدني عدد : 2019/6/1/2216 115

حول كون ان تسليم وصل الكراء بدون تحفظ هو بمثابة إبراء للمدة التي سبقتها، وذلك عملا بمقتضى الفصل 253 من قانون الالتزامات والعقود.

قرار محكمة النقض رقم : 303 الصادر بتاريخ 2021/6/15 في الملف المدني عدد: 2018/6/1/4016 118

حول كون أن تضمين وصل أداء الكراء عن مدة لاحقة لعبارة تفيد التحفظ بدون تقييدها بوصف معين، يهدم قرينة حصول الوفاء بالأقساط المستحقة عن مدد سابقة لتاريخ حصوله.

قرار محكمة النقض رقم : 6/512 الصادر بتاريخ 2021/11/16 في الملف المدني عدد : 2019/6/1/1201 121

حول كون أن ادعاء الأداء وعدم تسليم وصل يجعل عبء الإثبات على مدعيه.

قرار محكمة النقض رقم : 226 الصادر بتاريخ 2022/3/24 في الملف التجاري عدد : 2019/2/3/1537 123

حول اعتماد المحكمة وصل الكراء المصادق على إمضائه من طرف السلطات المحلية والموقع من طرفي النزاع حمله سومة كرائية محددة واستبعاد الإنذار المتضمن لسومة كرائية مختلفة

DAR AL AFAK
COPY

القرارات القضائية الصادرة بخصوص أداء المكتري للوجيبة والتكاليف الكرائية (المادة 12) 125

قرار محكمة النقض رقم: 14 الصادر بتاريخ 2022/1/10 في الملف المدني عدد: 2019/6/1/307 127

حول كون أن القول قول المكتري بالنسبة للسومة الكرائية عند غياب عقد كرائي مكتوب أو أمام عدم وجود أحكام سابقة تشير إلى السومة الحقيقية أو أية وثيقة أخرى مثبتة.

قرار محكمة النقض رقم: 74 الصادر بتاريخ 2022/2/08 في الملف المدني عدد: 2019/6/1/4057 130

حول أثر إقرار الطرفين بالعلاقة الكرائية.

قرار محكمة النقض رقم: 62 الصادر بتاريخ 2022/2/01 في الملف المدني عدد: 2019/6/1/4452 132

حول كون أن الأساس في احتساب مبلغ الكراء الذي يجوز إثباته بشهادة الشهود طبقا للفصل 443 من ق ل ع، هو مبلغ الكراء الشهري المعتبر سقف عقد الكراء والواجب أداؤه دوريا، وليس مجموع المبالغ المستحقة عن الأشهر المدعى بها.

قرار محكمة النقض رقم: 7/493 الصادر بتاريخ 2023/9/12 في الملف المدني عدد: 2021/6/1/7287 134

حول كون أن المكتري ملزم بأداء الوجيبة الكرائية في الأجل الذي يحدده العقد الرابط بين الطرفين طبقا لمقتضيات المادة 12 من قانون 67.12 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني.

قرار محكمة النقض رقم: 7/489 الصادر بتاريخ 2023/9/12 في الملف المدني عدد: 2021/6/1/5635 136

حول كون أن المكتري ملزم بأداء الوجيبة الكرائية في الأجل الذي يحدده العقد الرابط بين الطرفين طبقا لمقتضيات المادة 12 من قانون 67.12 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني.

DAR AL AFAK

قرار محكمة النقض رقم :33 الصادر بتاريخ 18 /1/ 2022 في الملف المدني عدد : 2019/6/1/1204 138

حول كون أنه بمقتضى المادة 12 من القانون 67.12 يلتزم المكتري بأداء الوجيبة الكرائية وجميع التكاليف الكرائية التي يتحملها بمقتضى العقد أو موجب القوانين الجاري بها العمل، وتدخل في حساب التكاليف الكرائية المبالغ التابعة للوجيبة الكرائية مقابل الخدمات اللازمة لاستعمال مختلف أجزاء محل الكراء.

القرارات القضائية الصادرة بخصوص اعادة المكتري المحل للمكري عند انهاء او فسخ العقد(المادة13) 143

قرار محكمة النقض رقم: 6/751 الصادر بتاريخ 2023/11/28 في الملف المدني عدد : 2021/6/1/4396 145

حول كون ان المذكرات تعتبر دليلا كتابيا حسب ما اقتضاه الفصل 417 من قانون الالتزامات والعقود على استمرار تواجد الطاعن بالمدعى فيه وعدم تنفيذه بنود الاتفاق المبرم بينه وبين الطرف المطلوب ولم يفرغ المحل المدعى فيه الذي تبقى معه العلاقة السابقة على الاتفاق سارية.

قرار محكمة النقض رقم : 6/226 الصادر بتاريخ 2022/4/19 في الملف المدني عدد: 2019/6/1/2111 148

حول كون ان العبرة في انتهاء الكراء بتسليم المفاتيح لا بنقل الأمتعة من العين المكراة.

قرار محكمة النقض رقم: 6/511الصادر بتاريخ 2022/10/4 في الملف المدني عدد: 2019/6/1/6649 151

حول كون أن عقد الكراء محدود في الزمان وينتهي بنهاية الأجل الذي اتفق عليه الطرفان ما لم يتفقا على تجديده في حالة كون محل النزاع موضوع عدة عقود أكرية.

DAR AL AFAK
COPY

قرار محكمة النقض رقم: 6/588 الصادر بتاريخ 2021/12/28 في الملف المدني عدد: 2018/6/1/1336 153

حول اعتبار ان فسخ عقد الكراء المؤسسة عليه دعوى المدعي بموجب الحكم النهائي الحائز لقوة الشيء المقضي به يجعل طلب إعمال هذا العقد وترتيب آثاره وتنفيذ الالتزامات المترتبة عنه على غير أساس من القانون.

القرارات القضائية الصادرة بخصوص المحافظة على المحل وعدم ادخال تغييرات عليه (المادتين 14 و15) 157

قرار محكمة النقض رقم: 81/4 الصادر بتاريخ 07 /3/ 2023 في الملف العقاري عدد: 2021/4/7/6479 159

حول مقتضيات المادة 14 من القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى والاستعمال المهني التي توجب على المكتري المحافظة على الفعل المكترى وفقا للغرض المخصص له طبقا لما هو وارد في العقد تحت طائلة المسؤولية عن أي خسارة أو عيب يلحق بالمحل المكترى يكون ناتجا عن فعله أو خطئه، وكذا الفصل 692 من ق. ل .ع الذي يعطي للمكتري الحق في المطالبة بالتعويض بعد فسخ العلاقة الكرائية.

قرار محكمة النقض رقم: 7/369 الصادر بتاريخ 2023/06/20 في الملف المدني عدد : 2022/6/1/8290 163

حول تطبيق مقتضيات المادة 15 والمادة 56 من قانون 67.12 .

قرار محكمة النقض رقم :4/81 الصادر بتاريخ 2023/9/12 في الملف المدني عدد: 2021/6/1/6266 167

حول تطبيق مقتضيات المادة 15 والمادة 56 من قانون 67.12، الاثبات بمحضر المعاينة.

DAR AL AFAK
COPY

الدكتور مصطفى بوجمعة ـــــــ

الدكتور مصطفى بوجمعة ـــــــ

قرار محكمة النقض رقم: 6/779 الصادر بتاريخ 2023/12/5 في الملف المدني عدد: 2023/6/1/4129 200

حول أن الطلبات التي تقل قيمتها عن المبلغ الوارد في الفصل 353 من ق م م والمتعلقة باستيفاء الوجيبة الكرائية غير قابلة للطعن بالنقض.

قرار محكمة النقض رقم: 13الصادر بتاريخ 1/10/ 2022في الملف المدني عدد: 2021/6/1/5199 201

حول كون أن الطعن بالنقض يكون ضد الأحكام الانتهائية الصادرة عن جميع محاكم المملكة باستثناء الطلبات التي تقل قيمتها عن عشرين ألف درهم 20000.00 والطلبات المتعلقة باستيفاء الوجيبة الكرائية والتحملات الناتجة عنها أو مراجعة السومة الكرائية عملا بمقتضيات الفصل 353 من قانون المسطرة المدنية.

القرارات الصادرة بخصوص مراجعة الوجيبة الكرائية (المواد 31 و32 و33و 34 و35 و36 و37 و38) 203

قرار محكمة النقض رقم : 6/457 الصادر بتاريخ 2022/9/13 في الملف المدني عدد: 2019/6/1/5179 205

حول كون أن الرفع من السومة الكرائية لا يترتب عنه التجديد بمفهوم الفصل 347 من قانون الالتزامات والعقود.

قرار محكمة النقض رقم: 68 الصادر بتاريخ 26 /1/ 2023 في الملف التجاري عدد: 2021/2/3/1620 209

حول تطبيق مقتضيات المادتين 34 و35 من القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني.

DAR AL AFAK
COPY

قرار محكمة النقض رقم : 226 الصادر بتاريخ 24 /2022/3 في الملف التجاري عدد: 1537/3/2/2019 211

حول اعتماد وصل الكراء المصادق على إمضائه من طرف السلطات المحلية والموقع من طرفي النزاع والذي يحمل سومة كرائية محددة ولم يكن محل طعن أو منازعة من طرف الطاعنة المكرية، واستبعاد الإنذار المتضمن لسومة كرائية مختلفة.

قرار محكمة النقض رقم : 82 الصادر بتاريخ 2022/2/03 في الملف التجاري عدد: 1099/3/2/2019 213

حول أثر تطبيق نسبة الزيادة في السومة الكرائية المحددة في 10٪ المنصوص عليها في القانون رقم 03.07 هي الواجبة التطبيق بدلا من نسبة الزيادة المتفق بشأنها في عقد الكراء والمحددة في 15٪ .

قرار محكمة النقض رقم : 1 الصادر بتاريخ 2023/1/05 في الملف التجاري عدد : 1263/3/2/2020 217

حول عدم اعتبار المكتري في حالة مطل لعدم أداء الزيادة في السومة الكرائية .

القرارات القضائية الصادرة بخصوص تولية الكراء والتخلي عنه (المواد 39 و40 و41 و42 و43) 219

قرار محكمة النقض رقم: 6/515 الصادر بتاريخ 2021/11/23 في الملف المدني عدد: 2018/6/1/2797 221

حول اثبات واقعة تولية المحل وتفويته من قبل المكترية لزوجها وتفويض هذه الأخيرة لزوجها للتصرف في المحل دون أي اعتراض منها حتى ولو كانت مخالفة لبنود عقد الكراء الرابط بينها وبين المكري.

DAR AL AFAK
COPY

الدكتور مصطفى بوجمة ـــــــ

الدكتور مصطفى بوجمعة ـــــــ

قرار محكمة النقض رقم: 6/745 الصادر بتاريخ 2023/11/28 في الملف المدني عدد: 2020/6/1/856 256

حول كون أنه لا يفترض في المكري العلم بعنوان المكتري غير العنوان الوارد بالعقد الذي يؤسس للعلاقة بينهما.

قرار محكمة النقض رقم: 6/754 الصادر بتاريخ 2023/11/28 في الملف المدني عدد: 2021/6/1/3241 259

حول كون أن المكرية متزوجة فإن سكناها فيما يملك زوجها وكونه كافيا لحاجياتها ينتفي معه موجب الإفراغ المدعى به

قرار محكمة النقض رقم: 66 الصادر بتاريخ 08 /2/ 2022 في الملف المدني عدد: 2019/6/1/1112 261

حول كون أن المادة 45 من قانون 67.12 لم تشترط لصحة قبول دعوى الإفراغ أن تكون مرفقة بوثائق لم يتم الإدلاء بها في دعوى سابقة.

قرار محكمة النقض رقم: 6/657 الصادر بتاريخ 2023/10/17 في الملف المدني عدد: 2022/6/1/4958 263

حول كون أن وجوب الإشارة إلى شمول المحل لجميع المرافق مجاله كراء المكتري لأكثر من محل.

قرار محكمة النقض رقم :6/66 الصادر بتاريخ 2022/2/8 في الملف المدني عدد: 2019/6/1/1112 265

حول كون أنه لا يعتبر الإشعار بالإفراغ موضوع الطلب استنفذ مفعوله القانوني في دعوى سابقة انتهت بصدور حكم بعدم القبول وبالتالي فإنه يمكن إعادة رفع دعوى جديدة اعتمادا على نفس الاشعار.

قرار محكمة النقض رقم : 601 الصادر بتاريخ 2019/12/3 في الملف المدني عدد: 2017/6/1/5345 267

حول أثر عدم تضمين الاشعار بالافراغ مقتضيات المادة 46 من القانون 67.12 وخاصة منها أجل الشهرين.

DAR AL AFAK
COPY

الدكتور مصطفى بوجمة ـــــــ

قرار محكمة النقض رقم: 6/184 الصادر بتاريخ 2022/4/5 في الملف المدني عدد: 2019/6/1/1110 286

حول كون أن كراء أحد المالكين على الشياع لجزء من المحل تتوقف إجازته على باقي شركائه الذين لهم ثلاثة أرباع الأنصبة.

قرار محكمة النقض رقم: 6/666 الصادر بتاريخ 2023/10/24 في الملف مدني عدد: 2021/6/1/2719 288

حول كون أن سبب الافراغ غير جدي مادام ان الابنة المراد اسكانها متزوجة وتقيم مع زوجها بمدينة أخرى ولا يوجد بالملف ما يفيد انهما يرغبان في الانتقال الى المدينة التي يوجد بها المحل موضوع الدعوى.

قرار محكمة النقض رقم: 642/6 الصادر بتاريخ 2023/10/24 في الملف مدني عدد: 2021/1/6/3240 291

حول كون أنه طبقا لمقتضيات المادة 45 من قانون 67/12 فأن الإفراغ للإحتياج رهين بأن يكون المكري لا يشغل سكنا في ملكه أو كافيا لحاجياته العادية.

قرار محكمة النقض رقم : 13/6 الصادر بتاريخ 3/1/2023 في الملف مدني عدد: 9196/1/2019 293

حول كون أنه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 49 من ق 67.12 فان الاحتياج يرجع أمر تقديره للسلطة التقديرية للمحكمة التي لا تخضع فيها لرقابة محكمة النقض.

قرار محكمة النقض رقم: 8 الصادر بتاريخ 2022/1/04 في الملف المدني عدد : 2019/1/6/10244 295

حول كون ان المحكمة لما ناقشت موجب الاحتياج ولم تراع مضمن الوثائق وعند الاقتضاء إعمالا لمقتضيات الفصل 334 من ق.م.م إجراء تحقيق على ضوئها وذلك حتى تتأكد من توفر الاشتراط المبرر للإفراغ الوارد بالمادة 49 التي استندت عليها في قضائها، جاء قرارها ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه، مما عرضه للنقض والإبطال.

DAR AL AFAK
COPY

قرار محكمة النقض رقم: 15 الصادر بتاريخ 2022/1/10 في الملف المدني عدد : 2019/1/6/596 297

حول كون ان المادة 49 من القانون رقم 67.12 لم تقتض إثبات الاحتياج بأدلة معينة وأنه للمكري المالك أن يثبت الاحتياج بعدم توفره على محل آخر في ملكه للإقامة به وكاف لحاجياته بإقامة الدليل عليه بأية وسيلة تستخلص منها القرينة المذكورة وبإقامتها ينقلب عبء الإثبات على المكتري لدحض حجة خصمه.

قرار محكمة النقض رقم: 34 الصادر بتاريخ 2022/1/18 في الملف المدني عدد: 2019/1/6/5783 300

حول كون أنه بمقتضى المادة 49 من القانون رقم 67.12 فإن للمكري الحق في استرجاع العين المكراة إذا كان لا يشغل سكنا في ملكه وكافيا لحاجياته العادية، وبذلك فإنه لا يوجد بالمادة المذكورة ما يمنع من المطالبة بإفراغ سكن مشاع بين الورثة.

قرار محكمة النقض رقم: 29 الصادر بتاريخ 2022/1/18 في الملف المدني عدد: 2019/1/6/485 303

حول أثر الثبات المكري عدم تعدد الملك بشهادة صادرة عن إدارة الضرائب.

قرار محكمة النقض رقم: 42 الصادر بتاريخ 2022/1/25 في الملف المدني عدد: 2019/1/6/861 306

حول كون أنه بمقتضى الفقرة الأولى من المادة 49 من القانون 67.12 التي تشترط أن يكون المحل المطلوب إفراغه ملكا للمكري منذ ثمانية عشر شهرا على الأقل من تاريخ الإشعار بالإفراغ لم ترد في إطار المنازعة في الاستحقاق وإنما في قانون يؤطر العلاقة بين المكتري والمكري والذي تكفيه الحجة التي يبلو على ملكيته للأرض التي بني عليها العين المكراة.

DAR AL AFAK
COPY

قرار محكمة النقض رقم: 68 الصادر بتاريخ 2022/2/08 في الملف المدني عدد: 2019/1/6/1106 308

حول كون أن دعوى الإفراغ للاحتياج لا تسمع طبقا للمادة 49 من القانون رقم 67.12 إلا بتوفر الشرطين المنصوص عليهما بالمادة المذكورة.

قرار محكمة النقض رقم: 72 الصادر بتاريخ 2022/2/08 في الملف المدني عدد: 2018/1/6/6841 310

حول كون ان المحكمة لما اعرضت عن الجواب على الدفع المتعلق بتعدد الملك والتحقق عند الاقتضاء من وجود عقار اخر في ملك مورث المطلوبين وآلت اليهم ملكيته وكاف لحاجيات المراد اسكانه الذي يقيم بالخارج ويتردد على أرض الوطن، وذلك إعمالا للاشتراط الوارد في مقتضيات المادة 49 من القانون 67.12 جاء قرارها ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه مما يعرضه للنقض والإبطال.

قرار محكمة النقض رقم: 6/124 الصادر بتاريخ 2023/02/21 في الملف المدني عدد: 2020/6/1/437 313

حول كون أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما تبين لها من خلال وقوفها على العقار موضوع المعاينة أنه لا يفي بحاجيات المراد إسكانه المتزوج وأب لثلاث أبناء مع بقية ساكنيه تكون قد استعملت سلطتها في تقدير عنصر الاحتياج.

قرار محكمة النقض رقم: 6/188 الصادر بتاريخ 2023/3/21 في الملف المدني عدد: 2020/6/1/2178 315

حول كون أن إجراء تحقيق في الدعوى من معاينة أو خبرة موكول لسلطة المحكمة لا تأمر به إلا إذا كان ضروريا للبت في النزاع المعروض عليها وأن ملكية المطلوب لمحل النزاع المكرى للطاعنة مع طرف آخر ورغبته في استرجاعه لإسكان بنته هو أمر يهم الشركاء فيما بينهم ولا ينال من صحة الإشعار المبلغ إليها ولا مصلحة لها في إثارة الدفع بحالة الشياع مادامت لا تدعي حقا عينيا على العقار.

DAR AL AFAK
COPY

قرار محكمة النقض رقم: 6/671 الصادر بتاريخ 2023/10/24 في الملف المدني عدد: 2022/6/1/2333 318

حول مؤدى الاحتياج بمقتضى الفصل 14 من قانون 6.79 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني.

القرارات القضائية الصادرة بخصوص شروط الاشعار بالافراغ للهدم او ادخال تغييرات هامة على المحل (المادة 50) 321

قرار محكمة النقض رقم : 601 الصادر بتاريخ 2019/12/3 في الملف المدني عدد: 2017/6/1/5345 323

حول شروط الإشعار للهدم وإعادة البناء.

قرار محكمة النقض رقم: 69 الصادر بتاريخ 08 /2/ 2022 في الملف المدني عدد: 2019/6/1/1108 325

حول كون أن المادة 50 من القانون 67.12 لم تشترط تبليغ المكتري بملكية المكري للمحل قبل مباشرة الدعوى في مواجهته، وأنه يمكن إشعاره بذلك خلال جريان المسطرة ما دام أنه يقر بأن من أدخله إلى العقار هو المكري المالك المذكور.

القرارات القضائية الصادرة بخصوص استمرار عقد الكراء (المادتين 53 و54) 329

قرار محكمة النقض رقم : 6/345 الصادر بتاريخ 2022/6/14 في الملف المدني عدد: 2019/6/1/4457 331

حول كون أن البنت المتزوجة لا حق لها قانونا في استمرار العلاقة الكرائية .

قرار محكمة النقض رقم: 7 الصادر بتاريخ 2022/1/04 في الملف المدني عدد: 2018/6/1/4066 334

حول مفهوم استمرار مفعول العقد في حالة وفاة المكتري بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى لفائدة زوج المتوفي أو فروعه أو أصوله المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيد من الوصية الواجبة أو المكفول، الذي كانوا تحت كفالته بصفة قانونية ويعيشون معه فعليا عند وفاته، عملا بمقتضيات المادة 53 من القانون رقم 67.12

DAR AL AFAK

قرار محكمة النقض رقم: 6/669 الصادر بتاريخ 24 /10/ 2023 في الملف المدني عدد : 2021/6/1/7689 337

حول كون أن الاشتراط الوارد بالمادة 53 من القانون رقم 67-12 بإثبات الكفالة والعيش الفعلي يقع على عاتق من يدعي استمرار العقد لفائدته.

قرار محكمة النقض رقم : 102/4 الصادر بتاريخ 21 /3/ 2023 في الملف العقاري عدد: 2021/4/7/3203 341

حول كون أن مفعول عقد كراء الأماكن المعدة للسكنى يستمر في حالة وفاة المكتري لفائدة فروع الهالك، وزوجه الذين كانوا تحت كفالته بصفة قانونية، ويعيشون معه فعليا عند وفاته، عملا بمقتضيات الفصل 53 من القانون رقم 67.12 المنظم للعلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى.

قرار محكمة النقض رقم: 4/44 الصادر بتاريخ 2023/142 في الملف العقاري عدد: 2021/4/7/397 345

حول كون أن المقصود بمقتضيات المادة 53 من القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى او للاستعمال المهني أن الاستفادة قاصرة على زوج المتوفى أو فروعه أو أصوله المباشرين أو المستفيد من الوصية الواجبة أو المكفول ولا تشمل أزواج الفروع أو الأصول المباشرين أو أزواج المستفيدين من الوصية الواجبة أو المكفولين بعد وفاة هؤلاء، فضلا عن تلك الاستفادة لا تشمل الأشخاص المذكورين إلا بعد ثبوت ان المتمسك بالاستفادة كان في كفالة المكتري المتوفى أو يعيش معه فعليا عند وفاته ولا تشمل من ثم، بمفهوم المخالفة، من خرج من كفالته أو انقطع عيشه مع المكتري قبل حصول الوفاة.

القرارات القضائية الصادرة بخصوص فسخ عقد الكراء (المادتين 55 و56) 351

قرار محكمة النقض رقم : 6/26 الصادر بتاريخ 2024/1/9 في الملف المدني عدد : 2022/6/1/309 353

حول فسخ عقد الكراء وافراغ العين المؤجرة وطلب اجراء بحث .

DAR AL AFAK
COPY

الدكتور مصطفى بوجمعة ـــــــ

العقد، دون مراعاة النص الخاص بحالة المطل في الأداء، والذي تنظمه المادة 56 والمحال بشأنها على المقتضيات العامة الواردة بالفصلين 254 و255 من ق.ل.ع التي تستوجب توجيه إنذار يترتب عنه موجب المطل المذكور.

قرار محكمة النقض رقم: 44 الصادر بتاريخ 2022/1/25 في الملف المدني عدد : 2019/6/1/1485 368

حول كون ان مقتضيات المادة 56 من قانون 67.12 تتعلق بالمكتري وتمتد إلى الأعيار وأن استعمال المحل المكترى فيما يخالف الأخلاق العامة يقتضي فعلا إراديا وإيجابيا من طرفه ويفترض فيه العلم وموافقته.

قرار محكمة النقض رقم: 6/601 الصادر بتاريخ 2023/10/3 في الملف المدني عدد: 2021/6/1/1757 370

حول كون انه بمقتضى المادة 56 من القانون رقم 12.67 يمكن للمكري ان يطلب من المحكمة فسخ عقد الكراء وإفراغ المكتري دون توجيه إشعار بالإفراغ في حالة عدم أداء الوجيبة الكرائية التي حل اجلها رغم توصله بإنذار للأداء وبذلك فان الإنذار الموجه في إطار المادة المذكورة لا يستوجب تضمينه شكليات الإشعار وإنما يوجه في إطار القواعد العامة التي تقتضي شموله للوجيبة المطلوب أداؤها وأجلا للأداء حسبما اقتضاه الفصل 255 من ق ل ع وان تضمينه سومة غير حقيقية لا اثر له على صحته.

قرار محكمة النقض رقم: 61 الصادر بتاريخ 2022/2/01 في الملف المدني عدد: 2019/16/4446 374

حول كون أنه بمقتضى المادة 56 من القانون رقم 67.12 للمكري أن يطلب فسخ عقد الكراء وإفراغ المكتري دون توجيه إشعار بالإفراغ في حالة إدخال تغييرات على المحل المكترى بدون موافقة أو إذن المكري.

قرار محكمة رقم : 97 الصادر بتاريخ 2016/7/14 في الملف المدني عدد: 2016/9/1/2629 377

حول كون أن المحكمة لما استنتجت عن صواب أن عرض المبالغ تم خارج الأجل الممنوح بالإنذار، وأن عنصر المطل ثابت، تكون قد طبقت مقتضيات المادة 56 من القانون رقم 67.12 تطبيقا سليما، وعللت قرارها بما فيه الكفاية.

القرارات القضائية الصادرة بخصوص استرجاع المحل (المواد من 57 الى 70)..... 381

قرار محكمة النقض رقم : 98 الصادر بتاريخ 2022/2/03 في الملف المدني عدد: 2021/1/9/6683..... 383

حول كون ان طلب إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه لا يقبل إلا إذا أثبت صاحبه أنه أدى ما كان يلزمه من مبالغ كرائية عملا بالفقرة الثانية من المادة 67 من القانون رقم 12.67 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكتري والمكري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني.

القرارات القضائية الصادرة بخصوص الاختصاص والمسطرة (المواد 71 و72)..... 387

قرار محكمة النقض رقم : 276 الصادر بتاريخ 14 /4/ 2022 في الملف التجاري عدد: 2018/3/2/311..... 389

حول كون أن حكم المحكمة التجارية القاضي بعدم الاختصاص النوعي لتعلق النزاع بكراء مهني يخضع في أحكامه للقضايا العادية رقم 12.67 المتعلق بكراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني يرجع أمر البت فيه للمحكمة الابتدائية، يرجع أمر البت في استئنافه الى محكمة الاستئناف التجارية، وليس محكمة النقض.

قرار محكمة النقض رقم: 201 الصادر بتاريخ 17 /2/ 2022 في الملف الإداري عدد: 2022/4/1/426..... 390

حول كون أن طلب الحكم بإفراغ المكتب الوطني للماء الصالح للشرب هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى مع إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، وهو نزاع حول كراء محل تجاري من أجل استغلال المكتب المعني للمحل لأغراض مهنية يندرج ضمن الاختصاص النوعي للقضاء التجاري.

القرارات القضائية الصادرة بخصوص المقتضيات المختلفة والانتقالية (المواد من 73 الى 75)..... 393

قرار محكمة النقض رقم 6/25 الصادر بتاريخ 2024/1/9 في الملف المدني عدد : 2022/6/1/308..... 695

DAR AL AFAK
COPY

حول تطبيق مقتضيات المادة 73 من القانون 67.12.

قرار محكمة النقض رقم : 6/144 الصادر بتاريخ 2017/2/21 في الملف مدني عدد: 2014/6/1/3951 397

حول دخول القانون 67.12 حيز النفاذ بمقتضى المادة 74 منه، وتطبيق أحكامه على عقود الكراء الجارية وعلى القضايا التي ليست جاهزة للبت فيها دون تحديد للآجال والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

قرار محكمة النقض رقم : 179 الصادر بتاريخ 15 /3/ 2022 في الملف المدني عدد: 2021/1/3/3675 400

حول دخول القانون 67.12 حيز النفاذ بمقتضى المادة 74 منه، وتطبيق أحكامه على عقود الكراء الجارية وعلى القضايا التي ليست جاهزة للبت فيها دون تحديد للآجال والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

الفهرس 403

DAR AL AFAK
COPY

DAR AL AFAK

COPY

مطبعة الأمنية - الرباط

160 درهما