

## قرار محكمة النقض

رقم 6/50

الصادر بتاريخ 24 يناير 2023

في الملف المرني رقم 2019/6/1/10179

كراء - إشعار بالإفراغ - خطأ في ذكر النص القانوني - أثره.

لئن كان نص الإشعار قد تضمن الفصل 15 من ظهير 1980/12/25 لا ينال من حجيته ما دامت أن المقتضيات الواردة به لا تخالف تلك التي جاء بها القانون رقم 67.12، فإن خطأ الخصوم في ذكر النص القانوني الصحيح لا أثر له ما دام أن المحكمة هي الملزمة بإعمال القانون الواجب التطبيق بصريح الفصل 3 من ق.م.م.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 25 أكتوبر 2019 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (م.ع)، والرأسي إلى نقض القرار عدد 3955 الصادر بتاريخ 2018/11/26 في الملف عدد 2018/1302/200 عن محكمة الاستئناف بأكادير.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المظلومين في النقض بواسطة نائبهم المذكور، والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2022/6/21.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/01/24.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عبد الحكيم العلام والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الله أبلق.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 31 دجنبر 2014 قدم ورثة (م.ش) مقالا إلى المحكمة

الابتدائية بإنزكان، عرضوا فيه أنهم يملكون العقار الكائن برقم (...) آسفي، إنزكان، وأن المدعى عليه (ع.س) يكتري طابقه العلوي، ونظرا لكونه أصبحت تتخلله شقوق، ومعرضا للهدم وغير صالح للسكن ويشكل خطرا على السكان والمارة حسب تقرير اللجنة التقنية، ولرغبتهم في هدمه وإعادة بنائه، فإنهم وجهوا إليه إشعارا بالإفراغ توصل به بتاريخ 2012/07/16 بقي دون جدوى، طالبين الحكم بإفراغه ومن يقوم مقامه من العين المكراة. وأجاب المدعى عليه أن الطرف المدعي لم يثبت كون المحل غير صالح للسكن، وأن هدم البناية موضوع الدعوى غير ممكن لتداخلها مع العمارة المحادية لها من جهة الشمال، وبعد إجراء بحث ثم خبرة، قضت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2018/02/19 في الملف رقم 14/516 بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من العين المكراة. استأنفه المدعى عليه، وبعد إجراء خبرة، أيدته محكمة الاستئناف، بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفه بثلاث وسائل:

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بالإخلال بحق من حقوق الدفاع، ذلك أن الخبرة الاستشارية المدلى بها من طرف المطوبين أفادت بعدم إمكانية هدم البناية موضوع الدعوى بالنظر لوضعيتها المشتركة مع البناية المجاورة والتي تشكل وضعا ماديا لا يمكن المساس به، كما أن الخبرة المأمور بها من طرف المحكمة ورد بها أن وضعية البناية سليمة ولا تشكل خطرا على ساكنيها وساكنة الحي، وخلص منجزها الخبير (ع.س) بأن المترل بالحالة التي هو عليها صالح للسكن ولا يظهر عليه أي تصدع أو شقوق، وبذلك يكون سبب الإشعار بالإفراغ والمؤسس على كون المترل تعثره شقوق وتصدعات تدحضه الخبرة المأمور بها قضائيا، ويكون بذلك الإشعار المذكور غير صحيح، ومع ذلك لم تناقش محكمة الاستئناف الخبرة المشار إليها سلبا أو إيجابا.

ويعييه في الوسيلة الثانية بانعدام التعليل، ذلك أنه توصل بإشعار بالإفراغ بتاريخ 2012/07/16 طبقا لأحكام ظهير 1980/12/25، مع أن هذا الأخير قد تم إلغاؤه بتاريخ 2011/11/19 بالقانون رقم 67.12، وأن المطلوب قدم مقاله لتصحيح الإشعار المذكور بتاريخ 2014/12/16 مع أنه أصبح بدون أثر قانوني لكونه أسس على مقتضيات قانونية لم تعد قائمة، والمحكمة لما قضت بتصحيحه تكون قد أحلت بمقتضيات الفصل 3 من ق.م.م، مع العلم أنه تمسك في مقاله الاستئنافي ببطالان الإشعار بالإفراغ طبقا لأحكام الفصل 315 من ق.ل.ع، إلا أن المحكمة مصدرته لم تجب عن هذا الدفع.

ويعييه في الوسيلة الثالثة باستحالة تطبيق أسباب الإشعار بالإفراغ واقعا، ذلك أن الخبرتين المنجزتين سواء تلك التي أدلى بها المطلوب نفسه، أو التي أمرت بها المحكمة تفيدان أن هدم البناية على وضعها الحالي غير ممكن، لكونها مشتركة مع بناية مجاورة، وأن هدم البناية موضوع الدعوى سيؤدي إلى انهيار البناية المشتركة، ومع ذلك لم تأخذ المحكمة مصدرته هذا المعطى المادي بعين الاعتبار.

لكن، ردا على الوسائل مجتمعة لتداخلها، فإنه فضلا على كون تضمين نص الإشعار الفصل 15 من ظهير 1980/12/25 لا ينال من حجيته ما دامت أن مقتضيات الواردة به لا تخالف تلك التي جاء بها القانون رقم 67.12، فإن خطأ الخصوم في ذكر النص القانوني الصحيح لا أثر له ما دام أن المحكمة هي الملزمة بإعمال القانون الواجب التطبيق بصريح الفصل 3 من ق.م.م، والمحكمة مصدرته لما أشارت للدفع المذكور ولم تجب عنه تكون قد رفضته ضمينا، وأنه يتجلى من الإشعار ومن مقال الادعاء أنهما تضمنتا الإفراغ للهدم وإعادة البناء، وأنه بموجب المادة 50 من القانون رقم 67.12 التي تنص على أنه يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا ويستوجب إفراغ المكثري من المحل المكثري. ويكون الهدم أو إدخال التغييرات ضروريا إذا رغب المكثري في إقامة بناء جديد مكان البناء المهدم، وأنه يستفاد من باقي وثائق الملف أن الطرف المطلوب أدلى برخصة هدم البناء المدعى فيه، ورخصة بناء وتصميم، وأن تمسك الطاعن بصعوبة هدم البناية موضوع الدعوى لارتباطها ببناية مجاورة، فضلا عن كونه دفع مقرر لفائدة الغير ولا مصلحة له في إثارتها، فإن الخبرة المنجزة خلال المرحلة الابتدائية قد بينت الطرق الكفيلة بهدمه دون المساس بالعقار المجاور له، والمحكمة مصدرته القرار المطعون فيه لما تبين لها أن المطلوب المالك عازم على الهدم وإعادة بناء عقار جديد، وتأكدت من جدية طلبه، واعتبرت رغبته المذكورة المستندة للأدلة المحتج بها تشكل حالة الضرورة وتبرر طلب الإفراغ، وعللت قضاءها أن: "المستأنف عليهم أسسوا إشعارهم الرامي إلى الإفراغ استنادا إلى رغبتهم في الهدم وإعادة البناء، وأن إشارتهم إلى أن هذا البناء قديم تتخلله شقوق غائرة، وأصبح مهددا بالسقوط لا ينال من السبب المعتمد أساسا، وإنما تأكيداً لرغبتهم في البناء، وبالتالي فإن المحكمة الابتدائية لما استجابت للطلب، واعتبرت السبب هو الرغبة في الهدم وإعادة البناء، لم تخرق مقتضيات الفصل 3 من ق.م.م، وأنه تأسيسا على ذلك يتعين رد أسباب الطعن، وتأييد الحكم المستأنف."، وبذلك جاء القرار مرتكزا على أساس، ومعللا تعليلا كافيا، وما بالوسائل غير جدير بالاعتبار.

### لهذه الأسباب

**قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.**

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من السيد عبد الحكيم العلام رئيسا ومقروا، والسادة المستشارين: محمد لكحل، ومحمد العربي مومن، وسعيد المعتصم، ومختار سوفاري أعضاء، وبحضور المحامي العام السيد عبد الله أبلق، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة وفاء سليطان.