القرار عدد 16
الصادر بتاريخ 05 يناير 2016
في الملف المدني عدد 2015/3/1/1118

عقد كراء – وفاة المكتري – شروط استمراره.

إن مفهوم الكفالة ضمن الفصل 18 من ظهير 1980/12/25 المتعلق بالكراء السكني والمهني لا يحمل على إنفاق المكتري على من يستمر عقد الكراء لفائدته، ولذلك لا يشترط الإنفاق ووجوبه، ويصدق مفهوم الكفالة في إطار الفصل المذكور حتى على غير من تجب نفقته من قبيل فرع بالغ أو أصل أو زوج أو أم نحو أولادها شريطة أن يعيش فعليا معه إلى وفاة المكتري الأصلي.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث يؤخذ من محتويات الملف، والقرار المطعون فيه الصادر تحت عدد 2014/2525 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2014/07/27 في الملف رقم 2013/1828 أن عبد الحفيظ (ع) ادعى أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنه يملك زينة سكنى فوق المحل الكائن ب (...) المدينة القديمة الدار البيضاء، وأنه استصدر أمرا بإجراء معاينة أثبتت أن السكن المدعى فيه يشغله المدعو جمال (م) والذي صرح بأنه يسكنه منذ صغره مع والده المكتري الأصلي قيد حياته احمد، وأنه استمر بالسكن فيه بعد وفاته وأن المدعى عليه مطالب بالإدلاء بما يفيد انتقال مشروع لعقد الكراء إليه وإثبات صفة والده كمكتري وإثبات خلفه العام، والتمس الحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه وأرفق مقاله برسم زينة ومحضر معاينة واستجواب. أجاب المدعى عليه بأن هناك دعاوى سابقة بين الطرفين تثبت وجود علاقة كرائية بينهما، وأن المدعى عليه من ورثة احمد (م) الذي توفي بتاريخ 1992/02/18 وترك زوجته وأولاده الذين كانوا يعيشون معه قيد حياته وتحت كفالته وبتاريخ 2004/12/19 توفيت والدهم وتركت أولادها. عقب المدعي مع مقال إصلاحي يلتمس بمقتضاه الحكم بإفراغ كل من جمال (م) وليلى وسعاد. وبعد الأمر تمهيديا بإجراء بحث وإنجازه والتعقيب عليه وتمام الإجراءات، قضت المحكمة برفض الطلب. استأنفه المدعي بناء على أنه بتاريخ وفاة المكتري الأصلي في 1992/02/18 كان آنذاك المستأنف عليه جمال (م) يبلغ من العمر 36 سنة وسعاد (م) 34 سنة وليلى (م) 29 سنة، وأن الكفالة القانونية لا تثبت بعيش الأبناء الراشدين مع آبائهم ولو كان الأمر كذلك، لما عمد المشرع في ظهير 1980 إلى النص صراحة على كفالة الفروع والأصول واكتفى بالنص على الامتداد القانوني لفائدة جميع الفروع والأصول دون

استثناء. وبعد جواب المستأنف عليهم الرامي للتأييد وتبادل الردود وتمام الإجراءات، قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليهم ومن يقوم مقامهم من العقار المدعى فيه وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث إن من جملة ما يعيبه الطالبون على القرار ضمن **الوسيلة** المستدل بها والمتخذة من نقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق مقتضيات الفصل 18 من ظهير 1980/12/15، ذلك أن مفهوم الكفالة المقصود في الفصل المذكور المتعلق بالكراء السكني والمهني لا يحمل انفاق المكتري على من يستمر عقد كرائه لفائدته، ولذلك فإن المخولين حق استمرار عقد كراء سلفهم لا يطردون بحسب ورثة المكتري أو من تجب نفقتهم عليه أو ينفق عليهم بالفعل إذ لا يشترط إنفاقه عليهم ولا تجب نفقتهم عليه، وأن مفهوم الكفالة في إطار الفصل المذكور يصدق حتى على غير من تجب نفقته من قبيل فرع بالغ أو أصل أو زوج وأن يعيشا فعليا معه إلى وفاته، وهو ما استقر عليه المجلس الأعلى سابقا محكمة النقض حاليا في اجتهاداته، وأن القرار المطعون فيه عندما ألغى الحكم الابتدائي واعتبر أن الطالبين في وضع المحتل بدون سند وقضى بإفراغهم، يكون قد خرق مقتضيات الفصل المذكور مما يستوجب نقضه.

حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار، ذلك أن كل حكم يجب أن يكون معللا تعليلا صحيحا وسائغا وإلا كان باطلا عملا بمقتضيات الفصل 345 من ق.م.م وأن مفهوم الكفالة المقصود ضمن الفصل 18 من ظهير 1980/12/25 المتعلق بالكراء السكني والمهني لا يحمل على انفاق المكتري على من يستمر عقد الكراء لفائدته، ولذلك لا يشترط الإنفاق أو وجوبه ويصدق مفهوم الكفالة في إطار الفصل المذكور حتى على غير من تجب نفقته من قبيل فرع بالغ أو أصل أو زوج أو أم نحو أولادها، شريطة أن يعيش فعليا معه إلى وفاة المكتري الأصلي. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت ضمن تعليلاتها أنه وإن كان موجب السكن المستدل به من قبل المستأنف عليهم يثبت أنهم كانوا يسكنون جميعا مع السيد أحمد (م) وعلى كفالته ونفقته ومن بعده زوجته، فإن ذلك لا يرقى إلى درجة إثبات الكفالة القانونية المشروطة بموجب الفصل 18 من ظهير 1980/12/25، واعتبرت أن الطالبين كانوا يتجاوزون سن القادر على الكسب وقت وفاة والدهم، تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا يترل مترلة انعدامه وعرضته للنقض.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد الحنافي المساعدي **رئيسا** والمستشارين السادة: أمينة زياد **مقررة** - سمية يعقوبي خبيزة - عبد الهادي الأمين- مصطفى بركاشة **أعضاء** بحضور **المحامي العام** السيد سعيد زياد و بمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة فاتحة آيت عمي حدو.