القرار عدد 35

الصادر بتاريخ 13 يناير 2015

في الملف المدني عدد 2014/6/1/3751

عقد كراء سكني – إنهاؤه – عدم تضمين الإنذار لأجل 3 أشهر.

إن المحكمة لما قضت برفض طلب الإفراغ بعلة أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين خاضع لمقتضيات ظهير 1980/12/25، وأن الإشعار بالإفراغ لم يتضمن الأجل الوارد بالفصل 9 منه، يكون قرارها معللا تعليلا كافيا.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن البشير (إ) نيابة عن خديجة (ل) قدم بتاريخ 2011/1/17 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالرباط عرض فيه أنه يكري للمدعى عليها جمعية التضامن للأعمال الاجتماعية الثقافية والرياضية المحل الكائن بحي الصهريج سكتور س رقم 54 ح ي م الرباط بمشاهرة 3700 درهم، بمقتضى عقد محدد المدة من 2007/7/1 على 2010/6/30 نص على إمكانية فسخه من أحد طرفيه بواسطة إشعار بشهر واحد قبل إنتهاء مدة العقد لذا وجه إشعار للمدعى عليها بتاريخ 2010/5/10 دون جدوى طالبا الحكم عليها بالإفراغ هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم أجابت المدعى عليها برفض الطلب لكون السبب المعتمد عليه ليس من ضمن الأسباب المحددة في ظهير 1980/12/25. فأصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2012/6/14 حكمها عدد 155 في الملف رقم 2011/15 بإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 50 درهم ورفض باقي الطلبات. استأنفته المحكوم عليها، فقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا برفض الطلب وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف عليه **بوسيلتين**:

حيث يعيب الطاعن القرار **في الوسيلة الأولى** بخرق قاعدة مسطرية قانونية بخرق الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أنه اعتمد الفصلين 8 و9 من ظهير 1980/12/25 إلا أن الفصل 230 من القانون المذكور هو الذي ينبغي اعتماده وقد أشعرت المطلوبة بفسخ العقد قبل انتهاء المدة المحددة في العقد وقبل أن يسترسل.

ويعيبه **في الوسيلة الثانية** بنقصان التعليل، ذلك أن الطاعن بعث بإشعار إلى المطلوبة في 2010/5/10 أي قبل انتهاء المدة بشهر واحد وهو ما تم الالتزام به في الفصل الرابع من عقد الكراء ولم يتم استرسال العقد كما تمسكت به المطلوبة وتبنته محكمة الاستئناف فكان على المحكمة البحث عن قصد المتعاقدين لا أن تجرد العقد من كل أثر.

لكن، ردا على الوسيلتين معا لتداخلهما فإنه بمقتضى الفصل 8 من ظهير 1980/12/25 المتعلق بكراء المحلات المعدة للسكن والاستعمال المهني لا ينتهي عقد كراء الأماكن المشار إليها في الفصل الأول أعلاه خلافا لمقتضيات الفصول 687 و688 و693 و697 والفقرة الثانية من الفصل 698 من ظهير 1913/8/12، ورغم كل شرط مخالف إلا بعد إشعار بالإفراغ وتصحيحه وبمقتضى الفصل 9 من نفس القانون يجب أن يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان شموله مجموع المحلات المكراة والسبب المثار من طرف المكري والإشارة إلى أجل ثلاثة أشهر على الأقل، وبذلك فإن عقود الكراء الخاضعة لمقتضيات ظهير 1980/12/25 لا يمكن إنهاؤها إلا بتوجيه الإشعار المنظم بموجب الفصلين المذكورين وأن هذا الظهير هو قانون خاص تطبق مقتضياته على العقود التي نظمها والتي لا يتم إنهاؤها إلا بعد استيفاء الإجراءات الواردة بالمقتضيات المشار إليها بالظهير، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما تبين لها أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين خاضع للمقتضيات المشار إليها وتأكدت من عدم تضمين الإشعار بالإفراغ للأجل الوارد بالفصل 9 المذكور وعللت قضاءها: "بأن العقد المحدد المدة ينتهي بانتهاء مدته بعد توجيه إنذار بذلك طبقا للمادة 8 من ظهير 1980، كما أن الفصل التاسع يوجب تضمين أجل الثلاثة أشهر والحال أن المكري لم يحترم مقتضيات المادة أعلاه والأسباب المثارة في مقال الطعن مبررة واقعا وقانونا"، جاء نتيجة لذلك معللا بما يكفي وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الرئيس: السيد المصطفى لزرق – **المقرر:** السيدة السعدية مفضل – **المحامي العام:** السيد عبد الله أبلق.