القرار عدد 4
الصادر بتاريخ 06 يناير 2015
في الملف المدني عدد 2013/3/1/3834

كراء مهني – وفاة المكتري – شروط استمرار العلاقة الكرائية.

لما كان الفصل 8 من ظهير 1980/12/25 يوجب لانتهاء عقد كراء المحلات السكنية والمعدة للاستعمال المهني توجيه إشعار بالإفراغ وتصحيحه عند الاقتضاء طبقا للشروط المنصوص عليها، فإن ذلك يقتضي أولا ثبوت قيام عقد كراء بين الطرفين وعدم منازعة أحدهما فيه. والمحكمة لما اعتبرت قيام العلاقة الكرائية واستمرارها وردت دعوى الإفراغ بعلة عدم توجيه أي إشعار بالإخلاء للورثة قبل رفع الدعوى الحالية، دون تأكدها من استمرارهم في ممارسة النشاط المهني الذي كان يمارسه موروثهم بالشقة، يكون قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه عدد 1637 وتاريخ 2011/09/19 الصادر عن محكمة الاستئناف بأكادير في الملف عدد 2010/636، أن شركة (زرواق) ادعت أمام المحكمة الابتدائية بمدينة إنزكان أنه سبق لها أن أكرت لموروث المطلوبين اسماعيل (ش) الشقة التي كان يستغلها في ممارسة مهنة المحاسبة إلى أن توفي في شهر فبراير 2007، وبقيت مغلقة ولا يرتادها أحد ولا يزاول فيها أي نشاط محاسباتي على الإطلاق من طرف أي واحد من ورثته الذين يقيمون مع أسرهم بفرنسا على الدوام، مما يجعل العلاقة الكرائية غير مستمرة بعد وفاته مع الورثة، والتمست الحكم بإفراغ المدعى عليهم. أجاب المدعى عليهم بعدم اختصاص المحكمة نوعيا، وبعدم توجيه إنذار إليهم وفق

ظهير 1955/05/24. وبعد تمام الإجراءات، أصدرت المحكمة حكمها برفض الطلب استأنفته المدعية بناء على أنه خرق مقتضيات الفصل 18 من ظهير 1980/12/25 وأكدت أن لا أحد من الورثة يمارس مهنة المحاسبة بالشقة حتى تستمر العلاقة الكرائية، وأن هذه الأخيرة انتهت بوفاة موروث المستأنف عليهم والتمست إلغاء الحكم المستأنف واحتياطيا إجراء بحث. وبعد جواب المستأنف عليهم الرامي للتأييد وتمام المناقشة، قررت المحكمة تأييد الحكم المستأنف بقرارها موضوع الطعن بالنقض.

حيث إن من جملة ما تعيبه الطالبة على القرار **في الوسيلتين المستدل بهما** المتخذتين من خرق مقتضيات الفصلين 8 و18 من ظهير 1980/12/25 وانعدام التعليل وتجاهل طلب إجراء بحث، ذلك أن تعليله بوجوب توجيه إشعار بالإفراغ وتصحيحه عند الاقتضاء حتى ينتهي عقد الكراء لا يرتكز على أساس، لأن الاستدلال بالفصل 8 من ظهير 1980/12/25 يستوجب قيام علاقة كرائية، والحال أنه لا وجود لهذه العلاقة إذ أنها لم تستمر مع الورثة بانتفاء شرط ممارسة مهنة المحاسبة التي كان يمتهنها موروثهم، وذلك ثابت بمحضر معاينة المفوض القضائي والإشهادات الأربعة المؤرخة في 2010/05/20 الصادرة عن محمد (ك) وعبد اللطيف (د) وعبد الوهاب (ب) والحسن (ا)، التي تفيد إغلاق الشقة محل النزاع منذ وفاة موروث المطلوبين وعدم ممارسة أي واحد منهم بها مهمة المحاسبة، وبذلك ينتفي شرط الفصل 18 من الظهير وبالتالي لا موجب لتطبيق الفصل 8 من نفس القانون، وقد التمست إجراء بحث مع الشهود والاستماع إليهم للتأكد من استمرار العلاقة الكرائية بواقعة ممارسة المهنة من عدمها، إلا أن المحكمة تجاهلت الطلب و لم تعلل ذلك مما مس بحقوقها وجعل القرار منعدم التعليل.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك عملا بالفصل 345 من ق.م.م فإن كل قرار يجب أن يكون معللا وإلا كان باطلا ويعد نقصانا في التعليل عدم الجواب على دفوع الأطراف المؤثرة في وجه القضاء، ولما كان الفصل 8 من ظهير 1980/12/25 يوجب لانتهاء عقد كراء المحلات السكنية والمعدة للاستعمال المهني توجيه إشعار بالإفراغ وتصحيحه عند الاقتضاء طبقا للشروط المنصوص عليها، فإن ذلك يقتضي أولا ثبوت قيام عقد كراء بين الطرفين وعدم منازعة أحدهما فيه، ولما كان الثابت من الوثائق المعروضة أمام قضاة الموضوع أن الطالبة تمسكت بانتهاء عقد الكراء بوفاة المكتري موروث

المطلوبين، وأنه لم يستمر مع الأخيرين لعدم توفر شرط الفصل 18 من ظهير 1980/12/25 – الذي يشترط لاستمرار مفعول العقد بعد وفاة المكتري بالنسبة للأماكن المعدة للاستعمال المهني لفائدة الزوج أو أصوله أو فروعه أن يستمروا في ممارسة المهنة التي كانت الأماكن المكراة معدة لها –، وأدلت لإثبات ذلك بمحضر معاينة إغلاق المحل والتمست إجراء بحث بالاستماع إلى الشهود للتأكد من ذلك، فإن المحكمة مصدرة القرار لما ردت دعوى الطالبة بعلة: "عدم توجيه أي إشعار بالإخلاء للمستأنف عليهم قبل رفع الدعوى الحالية"، تكون قد اعتبرت قيام العلاقة الكرائية واستمرارها، والحال أن الطالبة تنازع في ذاك دون أن تبرز في تعليلها من أين ثبت لها قيام العلاقة مع المطلوبين أو استمرارها معهم ودون التأكد ولو بإجراء بحث من توفر شرط الفصل 18 من ظهير 1980/12/25 وذلك بالتحقق من استمرارهم في ممارسة النشاط المهني الذي كان يمارسه موروثهم بالشقة، وبذلك لم تجب عن دفوع الطالبة ولم تستجمع عناصر البت في النازلة، مما جعل قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه يتعين نقضه.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

الرئيس: السيد الحنافي المساعدي – **المقرر**: السيدة سمية يعقوبي خبيزة – **المحامي العام**: السيد سعيد زياد.