

## رقم : 21

### كراء سكني

- إشعار بالإفراغ - المقصود بكافة مرافق المحل.

إذا كان الهدف من وجوب التنصيص في الإشعار بالإفراغ على مجموع المحلات المكرة بكافة مرافقها هو ضمان المحافظة على وحدة عقد الكراء، إلا أن ذلك لا يعني التنصيص على كل جزء من أجزاء المحل الواحد، بل القصد هو تلك الحالات العكسية التي تكون فيها تجزئة العقد واردة إما بحكم طبيعة العقار المكري أو بمقتضى شرط وارد في العقد، وهو الثابت في النازلة لكون المكري تمسك في مقاله بأنه يكتري من المكري ثلاثة محلات توجد بنفس العنوان، كل واحد منها بسومة معينة، وإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما صادقت على الإشعار بالإفراغ بالرغم من كونه لا يتضمن بيان مرافق المحلات المكرة تكون قد خرقت القانون.

نقض وإحالة

### الأساس القانوني :



"يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان :

1 - شموله مجموع المحلات المكرة بكافة مرافقها ؛

2 - بيانه للأسباب المثارة من طرف المكري؛

المجلس الأعلى للسلطة القضائية  
محكمة النقض

3 - الإشارة إلى أجل ثلاثة أشهر على الأقل"

(الفصل 9 من ظهير 25 دجنبر 1980 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكترى للأماكن المعدة

للسكنى أو للاستعمال المهني).

القرار عدد 3924

الصادر بتاريخ 4 نونبر 2009

في الملف عدد 2008/6/1/2118

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 06/12/27 قدم شريفي عمي علوي مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرض فيه أنه أكرى للمدعى عليها الزهرة لحلو المحل المشار إليه بعنوانها أنه وجه إليها إشعارا بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء وبقي بدون جواب رغم توصيلها بتاريخ

06/01/03 طالبا لذلك الحكم عليها بإفراغ العين المكراة منها ومن يقوم مقامها معززا مقاله بشهادة الملكية العقارية ورخصة البناء مع تصميمه ونسخة إشعار مع محضر تبليغه. وأجابت المدعى عليها بأن الإشعار مخالف للقانون لعدم شموله مجموع المحلات المكراة بكافة مرافقها وأن المدعي يرغب في إنهاء العلاقة الكرائية معها حتى لا تستفيد من حق الأولوية بعد البناء، وأن رخصة البناء انتهت أجلها وبتاريخ 07/02/05 أصدرت المحكمة المذكورة حكمها رقم 567 في الملف عدد 07/22/135 وفق المقال استأنفته المحكوم عليها فأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفها .

في الوسيلة الأولى بخرق الفصل 9 من ظهير 1980-12-25 ذلك أنه اعتمد على كون الإشعار انصب على المحل الكائن بزقة كاليلي رقم 58 رقم 1 الدار البيضاء فيبقى هو المحل ذاته المراد إفراغه ولا يهم إن كان الإشعار لم يشر إلى مشتملات المحل مع أنه خلافا لذلك فإن المحل المطلوب إفراغه لم يتم تحديده من المكري سواء في الإشعار أو المقال لكون الطاعنة تكتري منه ثلاث محلات سكنية بنفس العقار بسومة شهرية تختلف من محل إلى آخر، محل بسومة شهرية قدرها 170 درهم، ومحل بسومة شهرية قدرها 110 درهم ومحل بسومة شهرية قدرها 80 درهما، وما دام أن الإشعار لم يحدد بالضبط المحل المراد إفراغه، لأنه بالسومة ومرافق كل محل يتم التعريف به، وبالتالي تحديده بخصوص إفراغه فإن ذلك الإشعار يعتبر محتلا وخارفاً للفصل 9 المذكور.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار ذلك أنه علل قضاءه بأنه "ما دام الإشعار انصب على المحل الكائن بزقة كاليلي رقم 58 رقم 1 الدار البيضاء فيبقى هو المحل ذاته المراد إفراغه ولا يهم إن كان الإشعار لم يشر إلى مشتملات المحل ذلك أن المجلس الأعلى في اجتهاده الصادر بتاريخ 1985-4-24 في الملف 5873 حسم في الأمر وجعل التنقيص على مشتملات المحل غير ضروري" في حين أنه بمقتضى الفصل 9 من ظهير 1980/12/25 "يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان شموله مجموع المحلات المكراة بكافة مرافقها" وأن المجلس الأعلى في قراره المشار إليه أعلاه اعتبر أن "الهدف من وجوب التنقيص في الإشعار بإفراغ السكن على مجموع المحلات المكراة بكافة مرافقها هو ضمان المحافظة على وحدة عقد الكراء لهذا يجب أن يراعى في تفسير النص ما يحقق غاية المشرع دون التوسع، فعبارة مجموع المحلات الواردة في النص بصيغة الجمع لا تعني التنقيص على كل جزء من أجزاء المحل الواحد كوحدة سكنية لا تقبل التجزئة، وأن ما يعنيه المشرع هو تلك الحالات العكسية التي تكون فيها تجزئة العقد واردة إما بحكم طبيعة العقار المكري، كما في حالة اشتغال العقد على أكثر من المحل الواحد أو بمقتضى شرط وارد في العقد". وأن الطاعنة تمسكت في مقالها الاستئنافية بأنها تكتري من المطلوب ثلاثة محلات بنفس العنوان وهي محل بسومة شهرية قدرها 170 درهم، ومحل بسومة شهرية قدرها 110 درهم، ومحل بسومة 80 درهما واستدلت على ذلك بثلاثة إشعارات ليست هي محل دعوى المصادقة على الإشعار، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت بالرغم من ذلك بأن المحل المراد إفراغه هو المحل موضوع العنوان المشار إليه، وأن

المجلس الأعلى حسم في الأمر وجعل التنقيص على مشتملات المحل غير ضروري فقد خرق الفصل المذكور مما عرضه للنقض والإبطال.

### لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

السيد محمد العيادي رئيسا والمستشارون السادة : أحمد بلبكري مقررا ومحمد مخلص وميمون حاجي والمصطفى لزرق أعضاء، وبحضور المحامي العام السيد الطاهر أحمروني، وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.

### مقاربة الاجتهادات :

"إن ما يهدف إليه المشرع بمقتضى الفصل 9 من القانون رقم 6/79 من وجوب التنقيص في الإشعار بإفراغ السكن على مجموع المحلات المكررة بكافة مرافقها هو ضمان المحافظة على وحدة عقد الكراء، ولهذا يجب أن يراعى في تفسير النص ما يحقق غاية المشرع دون التوسع فيه إلى حد إحراج المتقاضين بالإشارة إلى ضرورة إفراغ كل أجزاء أو مستلزمات المحل الواحد، فعبارة مجموع المحلات الواردة في النص بصيغة الجمع لا تعني قطعاً وجوب التنقيص تحت طائلة الجزاء المذكور على كل جزء من أجزاء المحل الواحد أو المكتب المعني الواحد أو الشقة الواحدة كوحدة سكنية لا تقبل التجزئة، فوحدة العقد في مثل هذه الحالات تفرضها طبيعة الأشياء إذ أن أجزاء المحل الواحد تعد من مستلزماته لا يتحقق الانتفاع ببعضها دون البعض فمسألة تجزئة العقد غير واردة في مثل هذه الحالة ولا موجب للتذكير بها ضمن الإنذار بالإفراغ وأن ما يعنيه المشرع هو تلك الحالات العكسية التي تكون فيها تجزئة العقد واردة إما بحكم طبيعة العقار المكري كما في حالة اشتغال العقد على أكثر من المحل الواحد أو بمقتضى شرط وارد في العقد ففي هذه الحالات يكون التذكير المكثري بضرورة إخلاء جميع المحلات شرطاً واجباً، كما أن عبارة المرافق تعني الملحققات التي يمكن الانتفاع بها باستقلال". (أنظر قرار المجلس الأعلى عدد 989 بتاريخ 24 أبريل 1985 ملف مدني عدد 5873).