

رقم : 26

كراء سكني

إفراغ - لوجود شرط تعاقدى بإنهائه.

إن السبب المضمن في الإشعار بالإفراغ هو تعهد المكثري بإفراغ العين المكرأة عند بلوغ المالك المكثري سن الرشد القانوني، وهو سبب اعتبرته المحكمة في إطار سلطتها كمحكمة موضوع مبررا لتصحيحه، علما أن أسباب الإفراغ المنصوص عليها في ظهير 25 دجنبر 1980 غير واردة على سبيل الحصر.

رفض الطلب

الأساس القانوني :

"لا ينتهي عقد كراء الأماكن المشار إليها في الفصل الأول من هذا القانون خلافا لمقتضيات الفصول 687 و688 و695 و697 والفقرة الثانية من الفصل 698 من الظهير الشريف الصادر في تاسع رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود، ورغم كل شرط مخالف، إلا بعد الإشعار بالإفراغ وتصحيحه عند الاقتضاء طبقا للشروط المشار إليها في هذا الباب". (الفصل 8 من ظهير 25 دجنبر 1980 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكثري ولأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني).

المملكة المغربية
المجلس الأعلى
القرار عدد 2938
محكمة النقض

الصادر بتاريخ 2 شتنبر 2009

في الملف عدد 2009/6/1/1159

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بتاريخ 2007/05/25 قدم أمين الطواهري بن أحمد مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالرباط عرض فيه أنه يكري للمدعى عليه عبد العزيز الإدريسي المحل السكني الكائن بعنوانه بسومة شهرية قدرها 2000 درهم وتعهد بمقتضى عقد الكراء بأن يفرغ العين المكرأة بعد بلوغ المدعي سن الرشد بحلول سنة 2003، وأنه وجه للمكثري إشعارا بالإفراغ توصل به بتاريخ 2007/02/12 وبقي بدون جدوى طالبا لذلك تصحيح الإشعار المذكور وإفراغ المدعى عليه من العين المكرأة له بواسطة جده نيابة عن المدعي، وعزز مقاله بعقد الكراء وشهادة عقارية وصورة لبطاقة التعريف وإعلام بالضرية ورسم إرثاء. وأجاب المدعى عليه بأن أسباب الإفراغ المشار إليه في ظهير 1980/12/25 وردت على سبيل الحصر وليس من بينهما انتهاء مدة العقد. وبتاريخ 2008/01/16 أصدرت

المحكمة الابتدائية حكمها رقم 24 في الملف عدد 2007/112/15 برفض الطلب استأنفه المدعي فألغته محكمة الاستئناف المذكورة وحكمت وفق المقال وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف عليه عبد العزيز الادريسي.

في السبب الفريد بانعدام التعليل وخرق القانون وخرق الفصل 18 من ظهير 1980/12/25 الذي ينص على أنه "يستمر مفعول للعقد بدون تحديد المدة لصالح المكثري كان العقد محدد المدة أم لا". وأمام وضوح النص لا مجال لإعمال قاعدة من التزم بإفراغ المحل حسب المدة المحددة بعقد الكراء لزمه، وأن الإنذار الموجه للطاعن بتاريخ لاحق عن سنة 2003 توصل بتاريخ 2007/02/12 أي بعد أربع سنوات من تجديد العقد عن سنة 2003.

لكن ردا على الوسيلة فإنه بمقتضى الفصلين الثامن والتاسع من ظهير 1980/12/25 "لا ينتهي عقد كراء الأماكن المشار إليها في الفصل الأول من هذا القانون خلافا لمقتضيات الفصول 687 و695 و997 من قانون الالتزامات والعقود، رغم كل شرط مخالف، إلا بعد الإشعار بالإفراغ وتصحيحه عند الاقتضاء طبقا للشروط المشار إليها في الفصل التاسع المذكور، الذي يوجب تضمين الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان شمول مجموع المحلات المكراة بكافة مرافقها وبيان الأسباب المثارة من طرف المكثري والإشارة إلى أجل ثلاثة أشهر على الأقل"، وأنه يتجلى من الإشعار المبلغ للطاعن بتاريخ 2007/02/12 أنه تضمن الشروط المشار إليها في الفصل التاسع المذكور وأن سبب الإشعار بالإفراغ هو تعهد المكثري بإفراغ العين المكراة لعدم بلوغ المالك (المطلوب في النقض) سن الرشد القانوني، وهو سبب اعتبرته محكمة الموضوع في إطار سلطتها مبررا لتصحيحه، وذلك عندما عللت قضاءها بأن "المكثري التزم بإفراغ المحل وتسليم مفاتيحه للمالك عندما يبلغ سن الرشد عند حلول سنة 2003، وأن المستأنف قام بتوجيه إشعار إلى المستأنف عليه لإخباره بأن العقد الرابط بينه وبين المتقدم عليه قد انتهى بحلول سنة 2003، وأن أسباب الإفراغ غير واردة على سبيل الحصر مما يكون ما قضى به الحكم الابتدائي مجانباً للصواب"، فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار معللاً تعليلًا كافياً وغير خارق للفصل المحتج بخرقه والسبب بالتالي بدون أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

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