رقم : 23

كراء سكني

وفاة المكتري– شروط استمرارية عقد الكراء.

إن استمرارية مفعول عقد كراء محل للسكنى إلى زوج المكتري المتوفى أو فروعه المباشرين أو أصوله يتوقف على شرطين هما : كون هؤلاء تحت كفالته بصفة قانونية وأنهم يعيشون معه فعليا تاريخ وفاته، ولا ينص القانون على انتهاء عقد الكراء بالنسبة لهم عند بلوغ سن الرشد أو سقوط الكفالة القانونية.

رفض الطلب

الأساس القانوني :

"يستمر مفعول العقد بدون تحديد المدة لصالح المكتري كان العقد محدد المدة أم لا وذلك إذا لم يقع إشعار بالإفراغ أو لم يقع تصحيحه.

يستمر مفعوله أيضا في حالة وفاة المكتري :

1 – بالنسبة للأماكن المعدة للسكنى لفائدة زوج الهالك أو لفروعه أو أصوله الذين كانوا تحت كفالته بصفة قانونية، ويعيشون معه فعليا عند وفاته.

2 – بالنسبة للأماكن المعدة للاستعمال المهني لفائدة الزوج أو أصوله أو فروعه بشرط أن يستمروا في ممارسة المهنة التي كانت الأماكن المكراة معدة لها".(الفصل 18 من ظهير 25 دجنبر 1980 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني).

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

القرار عدد 1414
الصادر بتاريخ 22 ماي 2009
في الملف عدد 2007/6/1/3396

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بتاريخ 13 يونيو 2005 قدمت حميدة بنت ميمون الفونتي مقالا إلى المحكمة الابتدائية بتطوان عرضت فيه أنها أكرت الشقة الكائنة بعمارة بودونت حومة هوتة سعيد طريق طنجة رقم 6 تطوان إلى أحمد السوسي وبعد وفاته احتلها ابنه محمد وزوجه، طالبة إفراغ المدعى عليه ومن يقوم أو يحل محله من الشقة المذكورة لاحتلاله بدون سند. وأجاب المدعى عليه بأن العلاقة الكرائية ثابتة بين المدعية ووالده وأنه ابن المكتري أحمد السوسي، والكراء ينتقل من الأصول

إلى الفروع والنتيجة أنه مكتر طبقا لظهير 1980، فأصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2004/11/14 حكمها عدد 613 في الملف رقم 365-05-17 برفض الدعوى، أيدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض من طرف المدعية بسببين.

حيث تعيب الطاعنة القرار في السبب الأول بخرق الفصل 18 من ظهير 25-12-1980 ذلك أن عقد الكراء بالنسبة للمكتري المتوفى عملا بالفصل 18 يستمر لفائدة زوج الهالك أو فروعه أو أصوله الذين كانوا تحت كفالته بصفة قانونية ويعيشون معه فعليا عند وفاته، أي أن هناك شرطين بالنسبة لاستفادة فروع المكري المتوفى : أن يكونوا تحت كفالته بصفة قانونية 2، وأن يعيشوا معه فعليا عند وفاته، وباختلال هذين الشرطين يكون الفروع غير مستفيدين من استمرارية العقد، وبالرجوع إلى النازلة فإن المحكمة اعتمدت على حيثية مفادها أنه "من الثابت من أوراق الملف ومحتوياته أن والد المستأنف عليه أحمد السوسي كان يكتري الشقة المطلوب إفراغها بسومة شهرية قدرها 510 درهم إلى أن توفي بتاريخ 18 فبراير 1994 حسب شهادة الوفاة المدلى بها رفقة المذكرة التعقيبية"، ويلاحظ أن هذه الحيثية اعتبرت صفة المستفيد من استمرار عقد الكراء بكونه تحت كفالة المكتري المتوفى هي صفة دائمة تبتدئ بتاريخ وفاة المكتري وتنتهي بوفاة الفرع ولو بعد تسعين سنة، علما أن مقتضيات الفصل 198 من مدونة الأسرة حددت كفالة الوالد لولده إلى حين بلوغه سن الرشد وإتمام 25 سنة لمن يتابع دراسته، وبالرجوع إلى الشهادة المدرسية المؤرخة في 2006/10/18 التي أدلى بها المطلوب، فإن هذا الأخير ازداد في 1971/2/14، وكان يتابع دراسته خلال الموسم الدراسي 1993-1994، وغادر المؤسسة بتاريخ 1994/6/30، أي أنه بتاريخ رفع الدعوى كان سنه محددا في 33 سنة، وبعبارة أصح أن كفالة والده انتهت قبل ذلك بنحو 15 سنة، إضافة إلى أن المطلوب متزوج وله أولاد، وأنه إذا كان الفصل 18 من ظهير 1980/12/25 قد حدد الاستفادة من استمرار عقد الكراء للمكفول بتاريخ وفاة المكتري، فإن هذه الصفة تنتهي بالضرورة عند انعدام الأساس القانوني والواقعي لعنصر الكفالة.

المملكة المغربية
محكمة النقض

وتعيبه في السبب الثاني بانعدام التعليل، ذلك أن القرار قلب قواعد الإثبات، فابتدائيا بنت المحكمة حكمها على حيثية وحيدة وهي عدم وجود ضمن أوراق الملف ما يفيد أن المطلوب لم يسكن مع والده في العين المكراة المراد إفراغها للاحتلال بدون سند، بينما عللت المحكمة الاستئنافية قرارها بالاعتماد على الشهادة المدرسية المدلى بها في الملف، وكذا استمرار المطلوب في أداء وجيبة الكراء باسم والده المتوفى حسبما يستفاد من وصولات الكراء، وأن الطاعنة تمسكت بالفصل 18 من ظهير 1980/12/25، وأن المحكمة لم تناقش مقتضيات هذا الفصل لا سلبا ولا إيجابا، إضافة إلى أنه على فرض أن المطلوب قد يكون من الورثة فإنها لم تناقش الشهادة المدرسية وما تحتويه من معلومات دقيقة وواقعية لها الأثر في تغيير المراكز القانونية للأطراف، على اعتبار أن المطلوب في النقض حسب الشهادة المدرسية مزداد بتاريخ 1974/2/14، وغادر الدراسة في 1994/6/30، مما يستشف منه أنه لم يبق تحت كفالة والده بالنظر إلى سنه وقت رفع الدعوى.

لكن ردا على السببين معا لتداخلهما، فإنه بمقتضى الفصل 18 من ظهير 1980/12/25، يستمر مفعول عقد الكراء في حالة وفاة المكتري بالنسبة للأماكن المعدة للسكنى لفائدة زوج الهالك أو لفروعه المباشرين الذين كانوا تحت كفالته بصفة قانونية ويعيشون معه فعليا عند وفاته، وعليه فإن المقصود من استمرار مفعول عقد الكراء هو انتقاله من المكتري المتوفى إلى زوجه أو فروعه المباشرين أو أصوله الذين يتوفر فيهم الشرطان المذكوران بتاريخ الوفاة، وذلك إلى أن ينتهي العقد طبقا للقانون والذي ليس ضمن مواده بلوغ سن الرشد أو سقوط الكفالة القانونية، وأن المحكمة لما لها من سلطة في تقييم الأدلة واستخلاص قضائها منها، لما اعتمدت الشهادة المدرسية رقم 199 بتاريخ 2006/10/18 التي تفيد أن المطلوب في النقض كان يتابع دراسته بثانوية القاضي بن العربي خلال الموسم الدراسي1993-1994، وشهادة وفاة المكتري الذي توفي بتاريخ 18 فبراير 1994، واعتبرت أنه بتاريخ وفاة المكتري كان الابن لازال تحت كفالة والده بصفة قانونية ويعيش معه فعليا، وعللت قضاءها "بأن الثابت من وثائق الملف أن والد المستأنف عليه كان يكتري الشقة المطلوب إفراغها بسومة شهرية قدرها 510 درهم، إلى أن توفي بتاريخ 18 فبراير 1994، حسب شهادة الوفاة المدلى بها رفقة المذكرة التعقيبية المؤرخة في 2006/11/3 أي في وقت كان فيه ابنه المستأنف عليه يتابع دراسته بثانوية القاضي بن العربي، حسب الشهادة المدرسية رقم 199 بتاريخ 2006/10/18، ويسكن معه فعليا بمحل النزاع حسب المحضر الاستجوابي المدلى به من المستأنف، فإنه نتيجة لذلك كله، يكون قرارها غير خارق للفصل 18 المذكور ومعللا تعليلا كافيا، وما بالسببين لا يرتكز على أساس.

لهـذه الأسـبـاب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

السيد محمد العيادي رئيسا والسادة المستشارون : الطاهرة سليم مقررة ومحمد مخليـص وأحمد بلبكري وميمون حاجي أعضاء، وبحضور المحامي العام السيد الطاهر أحمروني، وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.