رقم : 22

كراء سكني

- مفهوم الكفالة.

مفهوم الكفالة المقصود في الفصل 18 من ظهير 1980/12/25 المتعلق بالكراء السكني لا يحمل على إنفاق المكتري على من يستمر عقد كرائه لفائدته، بل هو يصدق حتى على غير من تجب نفقته من قبيل فرع بالغ أو أصل أو زوج أو أم نحو أولادها، شريطة أن يعيش معه فعليا إلى حين وفاة المكتري.

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 4316
الصادر بتاريخ 17 دجنبر 2008
في الملف عدد 2006/3/1/2969

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه عدد 236 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2005/03/31 في الملف عدد 7/04/778 أن المدعية سلمى الشرقاوي ادعت في مقالها أمام المحكمة الابتدائية بسلا أن ابنيها القاصرين لينة وزيد الصبيحي خرجا في قسمة تركة بالدار الكائنة بطواحن أمغار رقم 303 سلا، التي كانت مكراة للهالكة حليمة خربوش قيد حياتها وأن المدعى عليه محمد برشيد أصبح يحتلها دون سند ولا قانون، طالبة الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه،

وأجاب المدعى عليه أن المكترية السابقة الهالكة حليمة خربوش هي أمه، وأن عقد كرائها يستمر مفعوله لفائدته بحكم أنه فرعها طبقا للفصل 18 من ظهير 1980/12/25 طالبا رفض الدعوى وبعد تصحيح الدعوى في اسم المدعيين لينة وزيد الصبيحي، قضت المحكمة برفض الطلب، فاستأنفه المدعيان مثيرين أن المستأنف عليه بالغ ويتقاضى أجرا عن عمله حسب الثابت من تصريحه بأنه موظف في محضر الضابطة المؤرخ في2001/2/5 وأن إدلاءه برسم كفالة أمه له مجافي للحقيقة، طالبين إلغاءه، والتصدي للحكم وفق المقال،وبعد الجواب الرامي إلى التأييد وتمام المناقشة، قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف، وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

في شـأن الوسيلة الوحيـدة.

حيث يعيب الطالب على القرار عدم الارتكاز على أساس، وانعدام التعليل ذلك أن المحكمة عللت قرارها بصفة الإرث للمطلوب في أمه، بينما ليست صفة الإرث هي مناط تعيين المخولين الاستفادة من حق استمرار عقد الكراء، وأن فرع المكتري يشترط فيه أن يكون تحت كفالته ويعيش معه فعليا، مما يعني أن كافله يجب أن ينفق عليه إلى أن يتوفى ليستمر عقد كرائه لفائدته، والحال أن المطلوب قيد حياة أمه كان بالغا وينفق على نفسه، ولم يكن تحت كفالتها، ولا كانت تنفق عليه بدليل أن له دخلا من عمله.

لكن حيث إن مفهوم الكفالة المقصود في الفصل 18 من ظهير 1980/12/25 المتعلق بالكراء السكني والمهني لا يحمل على إنفاق المكتري على من يستمر عقد كرائه لفائدته، ولذلك فإن المخولين حق استمرار عقد كراء سلفهم لا يطردون بحسب ورثة المكتري أو من تجب نفقتهم عليه أو ينفق عليهم بالفعل إذ لا يشترط إنفاقه عليهم، ولا وجوب نفقتهم عليه، ويصدق مفهوم الكفالة في إطار الفصل المذكور حتى على غير من تجب نفقته من قبيل فرع بالغ أو أصل أو زوج أو أم نحو أولادها، وأن يعيش فعليا معه إلى وفاته وتحل هذه العلة المستمدة من الوقائع الثابتة لقضاة الموضوع محل العلة المنتقدة التي ردت بها المحكمة الدفع بأن المطلوب وارث في أمه المكترية،وأنها كانت تنفق عليه إلى وفاتها، وما بالوسيلة على غير أساس.

لهـذه الأسـباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب .

السيد أحمـد اليوسفي العلوي رئيسا والمستشارون السـادة : محمـد بن يعيـش مقـررا وجميلـة المـدور والحنـافي المساعـدي وسمية يعقوبي خبيزة أعضاء وبحضـور المحامية العامـة السيدة آسيـة ولعلـو وبمساعـدة كاتب الضبط السيد بـوعـزة الدغمـي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

مقاربة الاجتهادات :

الكفالة مشترطة بالنسبة للزوج أيضا، انظر قرار المجلس الأعلى **عدد** 1514 بتاريخ 29 ماي 2009 **ملف عدد** 2007/6/1/3186 (غير منشور) جاء فيه :

"حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار ذلك أنه علل قضاءه بأنه "يتبين من الفصل 18 المذكور أن شرط العيش تحت كفالة الهالك ينحصر فقط بالنسبة لفروعه وأصوله دون زوجه بدليل أن المشرع لم يستخدم واو العطف وإنما استعمل أو للتمييز بين زوج الهالك من جهة وفروعه وأصوله من جهة أخرى"، في حين أنه بمقتضى الفصل 18 المذكور "يستمر مفعول عقد الكراء في حالة وفاة المكتري بالنسبة للأماكن المعدة للسكنى لفائدة زوج الهالك أو لفروعه أو أصوله الذين كانوا تحت كفالته بصفة قانونية ويعيشون معه فعليا عند وفاته"، وعليه فإنه لاستمرار عقد الكراء المذكور بالنسبة لزوج الهالك يتعين أن يكون الزوج تحت كفالة المكتري الهالك بصفة قانونية، ويعيش معه فعليا عند وفاته لا فرق في ذلك بينه وبين الفروع أو الأصول وأن القرار المطعون فيه لما استثنى الزوج من توفر الشرطين المذكورين فقد أساء تطبيق الفصل 18 المذكور مما عرضه للنقض".

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض