القرار عدد 3634
المؤرخ في 2008/10/29
الملف المدني عدد 2006/6/1/1538

إفراغ للاحتياج – الزوجة مكرية – إدلاء الزوج بوصل كراء سكن الزوجية (نعم) – إدلاء الزوجة المكرية بما يفيد استمرار العلاقة الزوجية (لا) بتواصيل كراء العين المكراة المطلوب إفراغها في اسمها (لا)

يكون معللا تعليلا فاسدا يوازي انعدامه ومعرضا للنقض والإبطال، القرار الذي اشترط أن تكون المالكة هي التي تسلم تواصيل الكراء للمكتري وأن تدلي بما يفيد استمرار علاقتها بزوجها، مع أنه بمقتضى الفصلين 13 و14 من ظهير 1980/12/25 يمكن للقاضي تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان المقصود سكنى المكري بنفسه بالمحل شرط أن يكون المحل ملكا للمكري منذ ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الإشعار بالإفراغ، وأن يكون المكري لا يشغل سكنا في ملكه وكافيا لحاجياته العادية.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أن جمعة امسيد قدمت بتاريخ 2003/9/1 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالحي الحسني عين الشق الدار البيضاء عرضت فيه أنها تكري العقار الكائن بشارع الناظور رقم 13 الدار البيضاء موضوع الرسم العقاري عدد 33/7957 للمدعى عليه احمد بن خياط وأنها أصبحت في حاجة

للعقار المذكور من أجل سكناها الشخصي مع زوجها العاطل عن العمل وبنتها دنيا وأنها بعثت بإشعار بالإفراغ إلى المكتري توصل به بتاريخ 2003/4/15 طالبة المصادقة على الإشعار بالإفراغ والحكم بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل المؤجر له تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. وأجاب المدعى عليه بأن قصد المدعية هو المضاربة العقارية لأنها لو كانت ترغب في السكن لما اشترت محلا مسكونا من طرف الغير وأنه يكتري المحل المدعى فيه من الشركة العقارية لارميطاج التي لم تشعره ببيعه للمدعية ولازال يتوصل منها بتواصيل الكراء مع أن المدعية أصبحت مالكة منذ سنة 1999. وبتاريخ 14 يناير 2004 أصدرت المحكمة المذكورة حكمها رقم 4 في الملف المدني عدد 03/501 بعدم قبول الطلب. استأنفته المدعية فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض من طرفها **في الفرع الأول والوسيلة الثانية** بسوء التعليل وفساده الموازي لانعدامه، ذلك أنها أدلت بشهادة الملكية التي تثبت أنها المالكة الوحيدة للعقار المدعى فيه وبوصل كراء الشقة التي تسكنها مع زوجها العاطل وبنتهما وبشهادة بعدم ملكيتها لأي عقار آخر إلا أن المحكمة عللت قضاءها بأن "الوسائل المتمسك بها من طرف المستأنفة غير جديرة بالاعتبار لأنها وإن استدلت بمجموعة من الوثائق فإنها لم تستظهر بما يؤكد استمرار العلاقة الكرائية مع المسمى عبد السلام القرموشي و لم تبد أي تحفظ بشأن العلاقة الكرائية التي ظلت تربط المستأنف عليه بالشركة العقارية لارميطاج حسب تواصيل الكراء المتعلقة بشتنبر 2003 -2004 رغم أنها اقتنت المحل موضوع النزاع منذ سنة 1999 مع أن عبد السلام القرموشي هو زوجها وتوصيل الكراء الذي استدلت به يحمل اسمه كمكتر وليس كمكر و لم يدع أي أحد أنه ليس هو زوجها ولا انفصام العلاقة الزوجية بينهما وأن ماقامت به الشركة العقارية لارميطاج يدخل في نطاق عملها كشركة قابضة ولايمكن للمكتري الذي يدفع الكراء للوسيطة أن يدفع بعدم ملكية المالك.

حيث صح ماعابته الطاعنة على القرار ذلك أنه علل قضاءه بأن "الوسائل المتمسك بها من طرف الطاعنة تظل غير جديرة بالاعتبار لأنها وإن استدلت

بمجموعة من الوثائق من بينها تواصيل كرائية حاملة لاسم عبد السلام القرموشي لاثبات حالة الاحتياج المستند إليها في الإنذار فإنها لم تفلح في ذلك طالما أنها لم تستظهر بما يؤكد استمرار علاقتها بالمذكور و لم تبد أي تحفظ بشأن العلاقة الكرائية التي ظلت تربط بين المستأنف عليه والشركة المدنية العقارية لارميطاج حسب تواصيل الكراء المتعلقة بشتنبر 2003 و2004 رغم أنها اقتنت المحل موضوع النزاع منذ سنة 1999 " في حين أنه بمقتضى الفصلين 13 و 14 من ظهير 1980/12/25 يمكن للقاضي تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان المقصود سكنى المكري بنفسه بالمحل بشرط أن يكون المحل ملكا للمكري منذ ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الإشعار بالإفراغ، وأن يكون المكري لايشغل سكنا في ملكه وكافيا لحاجياته العادية. وأن الطاعنة أدلت بشهادة من المحافظة العقارية تتضمن تاريخ تملكها للعقار وأقر المكتري بأنها اشترت المحل سنة 99 وبوصل كراء يفيد أن زوجها عبد السلام القرموشي يشغل سكنا بالكراء من الغير، وأن القرار لما اشترط أن تكون المالكة هي التي تسلم تواصيل الكراء للمكتري وأن تدلي بما يفيد استمرار علاقتها بزوجها فقد جاء معللا تعليلا فاسدا يوازي انعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوب في النقض الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة أعلاه إثر القرار المطعون فيه أوبطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد العيادي رئيسا والمستشارين السادة: الحسن أبا كريم مقررا ومحمد مخليص واحمد بلبكري وميمون حاجي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.

الرئيس **المستشار المقرر** **الكاتب**

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض