

رقم : 24

كراء سكني

- الإفراغ للاحتياج - لا ضرورة لإثبات عدم التملك.

يتطلب الفصل 14 من ظهير 80/12/25 أن يكون المحل المطلوب إفراغه ملكا للمكري منذ ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الإشعار بالإفراغ، وأن يكون المكري لا يشغل سكنا في ملكه وكافيا لحاجياته العادية، وأن القرار لما اشترط إدلاء الطاعن بما يفيد عدم تملكه لملك آخر، غير الملك الذي يطلب المصادقة على الإشعار بإفراغه، فهو لم يجعل لما قضى به أساسا من القانون.

نقض وإحالة

الأساس القانوني :

" لا يقبل طلب تصحيح الإشعار بالإفراغ للأسباب المشار إليها في الفصل السابق إلا بتوفر الشرطين الآتيين :

1 - أن يكون المحل المطلوب إفراغه ملكا للمكري منذ ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الإشعار بالإفراغ ؛

2 - أن يكون المكري أو أصوله أو فروعه حسب الأحوال لا يشغلون سكنا في ملكهم وكافيا لحاجياتهم العادية". (الفصل 14 من ظهير 25 دجنبر 1980 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني).

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

القرار عدد 3022

الصادر بتاريخ 10 شتنبر 2008

في الملف عدد 2007/6/1/2445

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف أن المختار الحشين قدم بتاريخ 2005/1/26 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بطنجة عرض فيه أن المدعى عليه محمد بيروتي يكتري منه الشقة رقم 8 الطابق الثاني عمارة برلي بشارع محمد الخامس طنجة، وأنه بعدما أصبح في حاجة ماسة للسكن فيه إذ يعتمر ملكا للغير عن طريق الكراء وجه للمكثري إشعارا توصل به بتاريخ 04/10/20 دون جدوى طالبا الحكم بتصحيح الإشعار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه وإفراغه هو ومن يقوم بإذنه من الشقة المذكورة، فأصدرت المحكمة بتاريخ 2005/7/20 حكمها بعدم قبول الطلب، بعلّة أن المدعي لم يثبت تملكه للمحل لمدة ثلاث سنوات على الأقل كما أنه لم يدل بما يفيد عدم تملكه لمحل سكن آخر غير المحل

موضوع الدعوى، إذ أن الإدلاء بعقد كراء لا يغني عن ذلك، استأنفه المدعي فأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بالنقض.

بالوسيلة الفريدة بانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس سليم من القانون ذلك أن المحكمة عللت قرارها بحيثية وحيدة تضمنت عبارات غير مفهومة لما صرحت بأن ما اشتمل عليه المقال الاستئنافي سبق أن كان محل مناقشة من قبل المحكمة الابتدائية التي استخلصت عدم توفر المدعي على الشرطين المنصوص عليهما في الفصل 14 من ظهير 80/12/25 فتبنت بذلك تعليل المحكمة الابتدائية، مع أنه أدلى بنظير الرسم العقاري يثبت تملكه للشقة، وأن المطلوب يعترف بجوابه أمام المحكمة الابتدائية أنه يكتري الشقة من الطالب لمدة تزيد على 22 سنة وأدلى بوصولات أداء الكراء تتعلق بسنة 1995، وأن المشرع اشترط في الفصل 14 من الظهير المذكور عدم شغل المالك لمحل آخر في ملكه وكاف لحاجياته ولم يشترط قط عدم تملك محل آخر.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه علل بأن ما اشتمل عليه المقال الاستئنافي سبق أن كان محل مناقشة من قبل المحكمة الابتدائية وتبنى صراحة تعليلات الحكم الابتدائي التي جاء فيها "بأن المدعي لم يثبت تملكه للمحل لمدة ثلاث سنوات على الأقل ولم يدل بما يفيد عدم تملكه لمحل سكن آخر غير المحل موضوع الدعوى إذ أن الإدلاء بعقد كراء لا يغني عن ذلك مما تكون معه واقعة الاحتياج غير ثابتة ولا تتفق مع روح الفصل 14 من الظهير المذكور أعلاه"، في حين أنه يتجلى من أوراق الملف أن الطاعن أدلى بنظير الرسم العقاري عدد 12.374 ط يفيد شراءه للعقار منذ 82/11/23 وبعقد كرائه لغرفة واحدة للسكنى من المكينة هببة البقالي القاسمي إضافة إلى وصولات أداء المطلوب للوجيبة الكرائية ترجع إلى سنة 1995، وأن ما يتطلبه الفصل 14 من ظهير 80/12/25 أن يكون المحل المطلوب إفراغه ملكا للمكوي منذ ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الإشعار بالإفراغ، وأن يكون المكوي لا يشغل سكنا في ملكه وكافيا لحاجياته العادية، وأن القرار لما اشترط إدلاء الطاعن بما يفيد عدم تملكه لملك آخر غير الملك الذي يطلب المصادقة على الإشعار بإفراغه فهو لم يجعل لما قضى به أساسا من القانون مما عرضه للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

السيد محمد العيادي رئيسا والمستشارون السادة : الغزواني الغزواني مقررا ومحمد مخلص وأحمد بلبكري وميمون حاجي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي، وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.

مقاربة الاجتهادات :

"يكون القرار معللا تعليلا فاسدا عندما اشترط أن تكون المالكة هي التي تسلم تواصل الكراء للمكري وأن تدلي بما يفيد استمرار علاقتها بزوجه، 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". (قرار المجلس الأعلى عدد 3634 بتاريخ 29 أكتوبر 2008 في الملف عدد 2006/6/1/1538 غير منشور).

"إن القانون لم يشترط إلا أن يكون المكري أو أصوله أو فروعه لا يشغلون سكنا في ملكهم وكافيا لحاجياتهم العادية، ولا يشترط إطلاقا أن يكون هذا المكري أو أصوله أو فروعه لا يملكون أي محل آخر، بل إن المالك على العكس من ذلك إذا كانت عنده أملاك متعددة فله كامل الحق في أن يختار أي ملك منها ويطلب إفراغه قصد اتخاذ سكناه الشخصية". (قرار المجلس الأعلى عدد 2983 بتاريخ 1986/12/22 في الملف المدني 86/1643).

"إن مقتضيات الفصلين 13 و14 من ظهير 1980/12/25 لا تشترط أن يكون العقار المطلوب المصادقة على الإشعار بإفراغه هو العقار الوحيد الذي يملكه المكري". (قرار المجلس الأعلى عدد 2029 بتاريخ 3 يونيو 2009 في الملف عدد 2008/6/1/196 غير منشور).



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض