رقم : 14

كراء سكني

– إرفاق الإنذار بالأداء بما يفيد صفة الورثة.

ورثة المكري يكفيهم إشعار المكتري بوفاة موروثهم وإنذاره بأداء الكراء لهم بصفتهم ورثة، ولا يلزمون بإرفاق الإنذار بأية حجة تثبت صفة باعثيه كالإراثة، وعلى المكتري أداء الكراء المطلوب أو إيداعه لينفي التماطل.

رفض

الأساس القانوني :

"يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان :

1 – شموله مجموع المحلات المكراة بكافة مرافقها؛

2 – بيانه للأسباب المثارة من طرف المكري؛

3 – الإشارة إلى أجل ثلاثة أشهر على الأقل".

(الفصل 9 من ظهير 1980/12/25 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني).

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

القرار عدد 2643

الصادر بتاريخ 9 يوليوز 2008

في الملف عدد 2007/6/1/757

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بتاريخ 2004/10/1 قدم ورثة محمد بن محمد اجماع مقالا إلى المركز القاضي المقيم بإفران عرضوا فيه أن موروثهم كان يكري للمدعى عليه احمد زينات المحل الكائن بعنوانه بوجيبة شهرية قدرها 1000 درهم لم يؤدها منذ 99/5/1 إلى متم أبريل 2004 فتخلد بذمته ما مجموعه 60.000 درهم رغم إنذاره بتاريخ 04/5/31. طالبين الحكم عليه بأداء المبلغ المذكور مع إفراغه من العين المكراة هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ،وأدلوا بصورة من الإراثة وفريضة مع نسخة من الإنذار، ومحضر تبليغه ونسخة

حكم رقم 266. فأصدرت المحكمة حكمها رقم 10 بتاريخ 8 ذي الحجة 1425 (2005/1/19) وفق الطلب. استأنفه المحكوم عليه مركزا استئنافه على خرق مقتضيات الفصلين 8 و9 من ظهير 1980/12/25، وعدم إشعاره بأن المستأنف عليهم هم ورثة المكري له. فأيدت محكمة الاستئناف المذكورة الحكم المستأنف بمقتضى القرار المطعون فيه من المستأنف.

في الوسيلة الفريدة

بعدم الارتكاز على أساس قانوني أو انعدام التعليل، ذلك أن العلاقة الكرائية كانت تربطه بموروث المطلوبين إلا أنه فوجئ بإنذار لم يرفق بالاراثة التي تثبت حقيقة وقانونية صفة باعثيه، وأنه لا يكفي الإشارة إلى أنهم ورثة دون تأييد ذلك بالحجة المعتبرة قانونا لاكتسابهم الصفة القانونية في مواجهته، ولا يمنحهم صلاحية اتخاذ أي موقف ضده ولاحق ترتيب ما شاءوا من جزاءات، لأن الإنذار المعتمد لا يصلح الاعتداد به على حاله إذ هو والعدم سواء، وكان حريا بالقرار المطعون فيه أن يعتمد ما ذكر ويخلص إلى أن الإنذار كأن لم يكن.

لكن ردا على الوسيلة فإنه يكفي ورثة المكري إشعار المكتري بوفاة موروثهم وإنذاره بأداء الكراء لهم بصفتهم ورثة وعلى المكتري أداء الكراء المطلوب أو إيداعه وأن القرار عندما اعتمد الإنذار الموجه للمكتري من ورثة المكري والإراثة المدلى بها أمام المحكمة يكون مرتكزا على أساس وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهـــذه الأســـباب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب

السيد محمد العيادي رئيسا والسادة المستشارين: ميمون حاجي مقررا ومحمد مخليص واحمد بلبكري والمصطفى لزرق أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.

مقاربة الاجتهادات :

"عقد الكراء لا ينتهي بوفاة الطرف المكتري ولا الطرف المكري طبقا للفصل 698 من ق.ل.ع ولهذا فإن ورثة المكتري أو المكري يصبحون جميعهم بقوة القانون طرفا في عقد الكراء الذي توفى عنه مورثهم والذين لهم نفس الحقوق وعليهم نفس الملتزمات. الإنذار الذي يوجه إلى مكتري واحد يكون غير ذي أثر بالنسبة لباقي المكترين لأنه لا نيابة في الأعمال المادية ولا بالنسبة لمن وجه إليه لأن الإفراغ واقعة لا تقبل التجزئة". (قرار المجلس الأعلى عدد 1829 الصادر بتاريخ 10 أكتوبر 1984 في الملف المدني 95445 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 37-38 ص 6).