القرار عدد : 3025
المؤرخ في : 2006/10/11
الملف المدني عدد : 2005/27

الكراء – توليته – سكوت المكري – موافقة كتابية (نعم) – اعتبار فروع المكتري الرشداء غيرا (نعم)

بمقتضى الفصل 19 من ظهير 1980/12/25 يمنع على المكتري تولية كراء المحلات المعدة للسكنى للغير كيفما كان نوع التولية عدا إذا ورد في عقد الكراء نص مخالف أو وافق المكري على ذلك كتابة، وعليه فإن سكوته عن المطالبة بفسخ عقد الكراء للتولية لا يقوم مقام الموافقة الكتابية.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

يعتبر غيرا بالنسبة لعقد الكراء فروع المكتري الرشداء العاملون الذين ليسوا تحت كفالته بصفة قانونية والقرار الذي اعتبر الكفالة التطوعية الصادرة من الأب ليست هي الكفالة القانونية وفق ما جاء في المادة 198 من مدونة الأسرة، وشروطها غير متوفرة في فروع المكتري المذكورين، وأن تواجدهم بالمحل لأكثر من سنة بعد تركه من طرف والدهم يعتبر تولية موجبة لفسخ عقد الكراء يجعل القرار معللا تعليلا كافيا.

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار الطعون فيه أن امحمد سطار قدم بتاريخ 2003/6/17 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بطنجة عرض فيه أنه أكرى للمدعى عليه بوسلهام ابن امحمد اصغيار الشقة رقم 12 بالطابق الثاني من العمرة رقم 19 بزنقة علال بن عبد الله طنجة بوجيبة شهرية قدرها 300 درهم وان المكتري المذكور اشترى منزلا بالملك المدعو بيجان 16 وانتقل إليه وتخلي عن الشقة لأبنائه الكاملي الأهلية محمد ونور الدين وعبد العزيز الذين أصبحوا يسكنون بها لوحدهم وأن الفصل 19 من ظهير 1980/12/25 يمنع التولية وأن اعتمار الغير للمحلات المكراة لمدة اكثر من ثلاثة أشهر متتابعة يعتبر تولية للكراء وأن محضر المعاينة المحرر في 2002/11/13 أثبت هذه الوقائع وأنه بعث بإنذار إلى المكتري بإفراغ العين المكراة دون جدوى طالبا الحكم عليه بفسخ عقد الكراء وبإفراغه من الشقة المذكورة منه ومن يقوم مقامه وأجاب المدعى عليه أن الإنذار أسس على مقتضيات الفصلين 8 و 9 من ظهير 1980/12/25 إلا أن سبب دعوى تصحيح الإشعار بالإفراغ هو التخلي أو التولية التي لم يعد لها أي أساس بعد التعديل الذي طرأ على الفصل 12 ومقتضيات الفصل 19 من الظهير المذكور لا تنطبق على النازلة نظرا لكون أولاده يقيمون معه بهذه الشقة مدة طويلة و لا يزال يتكفل بحاجياتهم الأساسية من مأكل وملبس ومسكن حسب ما ورد بموجب الكفالة المرفق مما يؤكد أنهم لا يشكلون غيرا بمفهوم الفصل 19. وبتاريخ 2004/2/11 أصدرت المحكمة المذكورة حكمها في الملف المدني عدد 13/03/1325 برفض الطلب استأنفه المدعي فألغته محكمة الاستئناف وحكمت بفسخ عقد الكراء المبرم بين الطرفين وإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من الشقة رقم 12 الواقعة بالطابق الثاني من العمارة رقم 19 بزنقة

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

علال بن عبد الله طنجة، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المحكوم عليه في **الوسيلة الفريدة** بنقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن تولية الكراء أو التخلي عنه للغير تدل على أن المكتري قد تعاقد باطنيا مع الغير أو تنازل عن حصة الكراء وأن الغير الذي يعنيه الفصل 19 من ظهير 1980/12/25 هو كل ما عدا أسرة المكتري وفي النازلة فإن أبناءه تربوا وترعرعوا بالعين المكراة تحت رعايته وكفالته وأن المجلس كرس قاعدة في قراره عدد 504 الصادر بتاريخ 2001/2/6 مفادها أن اعتمار المحل من أحد أصول المكتري لا يعد تخليا عن الكراء أو تولية له مادام هذا الأصل ممن يتكلف المكتري بالنفقة عليه ولو لم يكن معه مما يدل على أن المجلس نحا قراره إلى تأويل واسع لمقتضيات الفصل 18 من ظهير 1980/12/25 الذي يرمي إلى حماية المكتري وأسرته خاصة بعد استفحال أزمة السكنى وفي النازلة فإن المطلوب الذي يقطن بمحل مجاور للمحل المدعى فيه يعلم أن أولاد الطاعن يقيمون معه وتحت رعايته وكفالته ويقر في الإنذار الذي وجهه إليه بمعرفته بأنه غادر الشقة منذ ثلاث سنوات ويتوصل منه بالوجيبة الكرائية خلال هذه المدة ولم يكن له أي مبرر للسكوت عن هذه الواقعة مما يدل على رضاه بوجود أولاد الطاعن وحدهم بالشقة موضوع النزاع والفصل 38 من ق.ل.ع يجير استنتاج الرضى أو الإقرار من السكوت إذا كان الشخص الذي وقع التصرف في حقوقه حاضرا أو عالما بحصوله على وجه سليم و لم يتعرض عليه وأن التكييف الذي اعتمده القرار المطعون فيه تتخلله مجموعة من الخروق للمبادئ التي سنها المشرع في الفصلين 18 و 19 من ظهير 1980/12/25 من حيث الاستمرار القانوني لعقد الكراء لأصول وفروع المكتري سواء قيد الحياة أو بعد الوفاة وهي التي توسع المجلس الأعلى في تكريسهـــا في القرار المشار إليه أعلاه، وبخصوص كفالته لأبنائه فإن القرار المطعون فيه استند على الفصل 126 من مدونة الأحوال الشخصية الملغاة و لم يأخذ بالكفالة التي عبر عنها بإرادته الحرة في كفالته لأبنائه خاصة وأن البعض منهم يشتغل معه ويبقى تأويله للكفالة

المذكورة في غير محله لعدم أخذه بالحماية القانونية اللازمة لأفراد أسرة المكتري وحمايتهم من التشرد.

لكن حيث إنه بمقتضى الفصل 19 من ظهير 1980/12/25 يمنع على المكتري تولية كراء المحلات المعدة للسكنى للغير كيفما كان نوع التولية عدا إذا ورد في عقد الكراء نص مخالف أو وافق المكري على ذلك كتابة، وعليه فإن سكوته عن المطالبة بفسخ عقد الكراء للتولية لا يقوم مقام الواقعة الكتابية، وأنه يعتبر غيرا بالنسبة لعقد الكراء فروع المكتري الرشداء العاملون الذين ليسوا تحت كفالته بصفة قانونية وان موجب الكفالة عدد 68 المؤرخ في 2003/12/11 المدلى به من طرف الطاعن أمام المحكمة الابتدائية يفيد أن أبناءه الثلاثة الذين يسكنون بالمحل المدعى فيه هم محمد المزداد سنة 1970 ومهنته مصور ونور الدين المزداد سنة 1973 ومهنته مصور كذلك وعبد العزيز المزداد سنة 1974 ومهنته صيدلي كلهم راشدون ويمارسون أعمالا خاصة بهم. ولذلك فإن المحكمة بما لها من سلطة في تقييم الأدلة والحجج واستخلاص قضائها منها فإنها عندما عللت قضاءها "بأنه يتجلى من الرسم الكفالة أن أبناء المكتري رشداء ويتجاوز عمر كل واحد منهم 25 سنة وأنهم يعملون جميعا وأن الكفالة المتحدث عنها في الرسم تفضلية وتطوعية مع أن ما يقوم أساسا لإضفاء طابع الشرعية على بقاء الأبناء في المحل المؤجر بعد تركه من طرف والدهم هي الكفالة بمفهومها القانوني وفق ما جاء في المادة 198 من مدونة الأسرة وشروطها غير متوفرة في النازلة فإن الأولاد المذكورين يسري عليهم حكم الغير المتنازل له عن عقد الكراء وتواجدهم لأكثر من سنة بالمحل يعتبر تولية موجبة لفسخ عقد الكراء" فانه نتيجة لذلك يكون القرار معللا تعليلا كافيا، وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

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 واحمد بلبكري ومحمد مخليص 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