القرار عدد 1094

المؤرخ في: 2004/4/14

الملف المدني عدد: 03/4/1/2945

عقد الكراء – إدارة العقار المشاع – إبرام عقد الكراء ممن يملك نصف العقار (لا)

الأصل في الشخص كمال الأهلية مالم يثبت غير ذلك .

الإنذار بالإفراغ لا يثبت إقرار من وجهه بالكراء .

لما كانت المكرية لا تدعي سوى ملكية نصف المدعى فيه فـــإن هذه الحصة لا تخول لها حق الإدارة التي لم يقرها المطلوب.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه عـــدد 360 الصادر عن محكمة الاستئناف بالناظور بتاريخ 22-4-03 ملف عـــــدد 695-02 أن المطلوب عدا علال تقدم بمقال أمام ابتدائية الناظور مؤدى عنه بتاريخ 1998/4/27 عرض فيه أنه يملك دارا بحي العراصي شارع ولي العهد زنقة المسجد الناظور حسب حـــدودها ومرافقهـــا بالمقـــال وأن المدعى عليهم خوجا حبيبة ومن معها يعتمرونها بغير حق موجب وقـــد أنذرهم بالإفراغ دون جدوى ملف مختلفة عدد 2-98 وتـــاريخ 22-98

ملتمسا المصادقة على الإنذار المؤرخ في 31-12-98 و إلزام المدعى عليهم بإفراغ الدار المدعى فيها وتسليمها له فارغة من أي شاغل تحت طائلـــة غرامة تهديدية 1000 درهم عن كل يوم امتناع وعزز مقامه بنسخة إنذار وصورة مطابقة من رسم شراء مـــؤرخ في 4-8-88 وبتـــاريخ 8-1-99 قضت المحكمة بطرد المدعى عليهم من الدار المدعى فيها.

واستأنف المدعى عليهم و ألغته محكمة الاستئناف بالناظور بتاريخ 24-10-00 قرار عدد 879 وأرجعته إلى ابتدائية الناظور للبت فيـــه مـــن جديد بعلة عدم تبليغ المقال الافتتاحي لنائبهم وبعد الإحالـــة أجـــاب المدعى عليهم بأنهم اكتروا المنزل من مطلقة المدعي فاطمة مجيدي بسومة 1000 درهم في الشهر و أدلوا بتواصيل الكراء لإثبات ذلك، وعقـــب المدعي بأن المنزل على ملكه وليس في اسم مطلقته وأنه يحتـــاج إليـــه حسب اللفيف عدد 458 المستدل به وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة الأولى بتاريخ 13-5-02 بعدم قبول الدعوى بعلة أن المدعى عليها خوجة أدلت بعقد كراء من يامنة المجيدي التي أثبتت أنها تملك نصـــف المـــنزل حسب التلقية عدد 70 وان المدعي انذر المدعى عليهم بالإفراغ والحـــال أنه غير مكتر لهم، و استأنفه المدعي و ألغته محكمة الاستئناف بموجـــب القرار المشار إلى مراجعه صدره وقضت بإفراغ المدعى عليهم ومن يقوم مقامهم من الدار موضوع النزاع بعلة أن الطرف المستأنف إذا كان قد أدلى بعقد الكراء فإنه لم يثبت أن المكرية تملك الدار المكتراة وأن اللفيف المستدل به غير كاف وعلى فرض صحته فإن المكرية لا تملك ســـوى النصف فيه وهي حصة لا تخول بها إدارة الملك باعتبار الكراء من أعمال الإدارة وأن الإنذار لا يعد تصديقا للكراء المزعوم، وهو القرار المطلوب نقضه بوسيلتين أجاب عنهما المطلوب بواسطة نائبه ملتمســـا رفـــض الطلب.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الوسيلة الأولى :

حيث يعيب الطاعنون القرار المطعون فيه بخرق القانون ذلك أنـــه اعتبر ليلى التركي تامة الأهلية لسببين أولهما أن الأصل كمال الأهليـــة والثاني عدم إثبات نقصانها في حين أن الدفع أثير من العارضين و لم يرد عليه الطرف الآخر وذلك يعني أنه أقر به وأن المحكمة لما استبعدت الدفع دافعت عن المطلوب وأخلت بمبدإ الحيـــاد وخرقت الفصـــل 407 من ق. ل. ع، كما أن القرار خرق مقتضيات ظهير 25-12-80 باعتبـــار أن المطلوب لما وجه الإنذار بالإفراغ فقد أقر بالعلاقة الكرائية وأن المحكمة لما اعتبرت غير ذلك خرقت القانون وعرضت قرارها للنقض.

لكن فضلا عن كون القضية لا تتعلق بالنيابة القانونية، فإن القرار المطعون فيه عندما اعتبر كمال أهلية الطالبة ليلى قائمـــا في الـــدعوى اعتمادا على المقال الاستئنافي الذي تضمن أنها كاملة الأهلية فعلا، وعلى عدم نفي ذلك من قبل الطالبة نفسها في المذكرة الجوابيـــة الصـــحيحة الشكل المقدمة بواسطة دفاعيهما د. علي البالي والبوشيشاوي بتـــاريخ 18-2-03 كان على صواب و لم يخرق أي مقتضى قانوني فالوسيلة بذلك على غير أساس.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الوسيلة الثانية :

المتخذة من انعدام التعليل، ذلك أن عدم الجـــواب علـــى دفـــع العارضين الرامي إلى أن الإنذار القانوني الذي هـــو أســـاس الـــدعوى بالإفراغ يجعل القرار المطعون فيه غير معلل بما فيه الكفاية، وأن مناقشة القرار لملكية الدار خارج الموضوع والهدف منها حرمان العارضين مـــن

حقهم خاصة وأن المطلوب إذا كان لا يعترف بعلاقة الكراء بالنسبة له فإنه لا ينفيها بالنسبة لشريكته وهو ما جعل القرار معرضا للنقض.

لكن فمن جهة أولى خلافا لما جاء في الوسيلة فإنه يتبين من القرار المطعون فيه أنه أجاب عن الدفع المتعلق بالإنذار إذ جـــاء في الصـــفحة الرابعة منه "أن الإنذار المستدل به لا يعد تصديقا للكـــراء ويتضـــمن صراحة ما يفيد أن المدعى عليهم – الطالبين يعتمرون الدار دون سند".

ومن جهة ثانية فإن المحكمة لما عللت قرارها بأن المكرية لا تملـــك سوى 1/2 المدعى فيه وهي حصة لا تخول لها حق الإدارة الـــذي منـــه الكراء وبأن المطلوب لم يقرها في ذلك تكون قد عللت قرارها تعلـــيلا سليما فالوسيلة بذلك في وجهيها غير جديرة بالاعتبار.

لـــهـــذه الأســـبـــاب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.

و به صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المـــذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئـــة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد ابـــراهيم بحمـــاني رئيســـا و المستشارين السادة: محمد عثماني مقررا و عبد النبي قديم وعبد السلام البركي و حمادي أعلام و بمحضر المحامي العام السيد العربي مريـــد و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي .

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

رئيس الغرفة: المستشار المقرر: كاتبة الضبط: