قرار محكمة النقض

رقم 6/178

الصادر بتاريخ 14 مارس 2023

في الملف المدني رقم 2020/6/1/1838

كراء – إفراغ للاحتياج – سلطة المحكمة.

إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما تأكدت من العلاقة الكرائية واستجابت لطلب الإفراغ للاحتياج، تكون قد صادقت على الإشعار المبلغ للطاعنة وجاء قرارها مرتكزا على أساس، ومعللا تعليلا سليما، وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 21 يناير 2020 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ (ه.ب.ع)، والرامي إلى نقض القرار رقم 449 الصادر بتاريخ 2019/6/18 في الملف عدد 2018/1302/206 عن محكمة الاستئناف بالرباط.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ **2022/11/22**.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ **2023/3/14**.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد **سعيد المعتصم** والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الله أبلق.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 20 شتنبر 2017 قدمت (ف.ز.ش) مقالا افتتاحيا إلى المحكمة الابتدائية بالرباط، عرضت فيه أنها تملك الشقة موضوع الرسم العقاري عدد (5...) أكرتها للمسماة (م.ت) والتي تخلت عنها وأولت كراءها للمدعى عليها (ن.ص) دون موافقتها، وأنها أصبحت في حاجة لها وتود الاستقرار بها بعد عودتها من المهجر، وأنها لا تملك غيرها، وقد وجهت لها إشعارا بالإفراغ للاحتياج بلغت به في 2017/05/25 بقي دون جدوى، طالبة الحكم

بتصحيحه وإفراغ المدعى عليها من العين المكراة هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. أجابت المدعى عليها بأن الإشعار باطل كونه لا يشمل مجموع المحل المكرى، فضلا على أن المدعية تقيم بالديار الأمريكية وتود الاستفادة من الشقة خلال العطلة الإدارية السنوية وهو مناف لعنصر الجدية والمشروعية طبقا للمادة 45 من القانون رقم 67.12. وبتاريخ 2017/12/28، أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها في الملف رقم 17/1302/285 بعدم قبول الدعوى. استأنفته المدعية، فألغته محكمة الاستئناف وقضت تصديا بتصحيح الإشعار بالإفراغ المؤرخ في 2017/05/25 وإفراغ المستأنف عليها من العين المكراة هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها، بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف عليها **بثلاث وسائل:**

– فيما يخص الوسيلة الأولى:

حيث تعيب الطاعنة القرار فيها بخرق قواعد مسطرية أضر بها، ذلك أن تشكيل المحاكم من النظام العام ويثار لأول مرة أمام محكمة النقض، فالقرار المطعون فيه يحمل في صفحته الرابعة توقيع المستشار المقرر دون ذكر اسمه، وفي الصفحة الأولى ينص على أن المستشار المقرر هو عبد الرحمان بوطالب، وذكر في الصفحة الثالثة أن الهيئة الحاكمة لم تتغير أثناء الجلسات، والحال أن المستشار المقرر الذي عين في الملف الاستئنافي هو إبراهيم بضير، وأنه لم يتم إشعارها أو إشعار دفاعها بتغيير المستشار المقرر لغاية إدراج الملف بالمداولة.

لكن، حيث إنه يتجلى من محضر الجلسة المنعقدة بتاريخ 2019/05/21 أمام محكمة الاستئناف أن هيئة المحكمة كانت متركبة من السادة محمد جباني وعبد الرحمان بوطالب ورشيد عبد الكبير، والتي تم خلالها حجز القضية للمداولة وأصدرت نفس الهيئة بتاريخ 2019/06/18 القرار المطعون فيه، وأن تغيير المستشار المقرر يبقى مجرد إجراء إداري لا يستوجب التبليغ، وما بالوسيلة غير ذي أثر.

– فيما يرجع لباقي الوسائل:

حيث تعيب الطاعنة القرار **في الوسيلة الثانية** بعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم، وخرق المادتين 44 و45 من القانون رقم 67.12، فحسب المادة 44 المذكورة فإنه رغم كل شرط مخالف، فإن عقد الكراء لا ينتهي إلا بعد الإشعار بالإفراغ وتصحيحه، فالإشعار هو الذي يصحح وينتج عنه الإفراغ، ومحكمة الاستئناف صححت الإشعار وقضت بالإفراغ رغم أنه تضمن بأن المطلوبة أكرت الشقة لـــ (م.ت) هذه الأخيرة التي تخلت عنها وولتها لها دون إذن المالكة ودون إشعارها، وبذلك تكون المطلوبة قد غيرت خلال مرحلة الاستئناف سبب طلب الإفراغ بشكل مخالف للقانون رقم 67.12 الذي لا يسمح بالإفراغ إلا عبر المصادقة على الإشعار بالإفراغ.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

– **وتعيبه في الوسيلة الثالثة** بضعف التعليل الموازي لانعدامه بسبب عدم الجواب على دفوع أساسية، ذلك أنها دفعت خلال مرحلة الاستئناف بكون الإنذار المطلوب المصادقة عليه لم يوجه للمدعى عليها كمكترية، غير أنها لم تجب عنه رغم كونه أساسي ومنتج.

لكن، ردا على الوسيلتين معا لتداخلهما، فإنه يتجلى من وثائق الملف أن الإشعار الموجه للطاعنة وكذا المقال الافتتاحي للدعوى تم تأسيسهما على الإفراغ للاحتياج وليس على الإفراغ للتولية، ولا يستفاد أن الطاعنة نازعت في العلاقة الكرائية مع المطلوبة وفي أدائها واجبات الكراء لها في حساب شقيقها (ز.د.ع) لسنين عديدة، وأن ما أثارته في كيفية انتقال العلاقة الكرائية إليها قد أصبح تبعا لذلك متجاوزا، كما أنها لم تبد في أسباب نقضها مآخذ على سبب الاحتياج والذي على أساسه تم القضاء بإفراغها أو أنها نازعت في تحقق موجبه، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما تأكدت من العلاقة الكرائية واستجابت لطلب الإفراغ للاحتياج، تكون قد صادقت على الإشعار المبلغ للطاعنة عندما عللت قضاءها بأن: "ما ضمنته المستأنفة في مقالها الافتتاحي للدعوى إنما هو سرد للمراحل التي مر بها المحل المكترى، من اعتماره بداية من قبل المكترية الأولى (م.ت) التي رغم توليتها كراءه للمستأنف عليها، أقرت المستأنفة باستمرار توصلها بواجبات الكراء من هذه الأخيرة، التي ظلت تحولها في حساب شقيقها (ز.د.ع)، كما أقرت المستأنف عليها بقيام العلاقة الكرائية بين الطرفين لسنوات عديدة، مما لا خلاف معه حول قيام العلاقة الكرائية بين طرفي النزاع بخصوص الشقة المدعى فيها، وأن الإنذار الذي أسست عليه المطالبة القضائية وجهته الطاعنة للمستأنف عليها وضمنته احتياجها الشخصي، ومنحتها أجل الشهرين قصد إفراغ المحل المكترى وتوصلت المستأنف عليها شخصيا بالإنذار، مما لا مجال معه للدفع بانتفاء إشعار هذه الأخيرة وبعدم الاعتراف بها كمكترية، وأنه بتحقق موجبات المادتين 42 و49 من القانون رقم 67.12 يتعين إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا بالاستجابة للطلب"، جاء قرارها مرتكزا على أساس، ومعللا تعليلا سليما، وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **رئيس الغرفة** السيد المصطفى لزرق، والسادة المستشارين: سعيد المعتصم **مقررا**، وعبد الحكيم العلام، ومحمد لكحل، ومحمد العربي مومن **أعضاء**، وبحضور **المحامي العام** السيد عبد الله أبلق، وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة وفاء سليطان.