قرار محكمة النقض

رقم 4/102

الصادر بتاريخ 21مارس 2023

في الملف العقاري رقم 2021/4/7/3203

عقد كراء سكني – شروط استمرار مفعوله.

يستمر مفعول عقد كراء الأماكن المعدة للسكنى في حالة وفاة المكتري لفائدة فروع الهالك، وزوجه الذين كانوا تحت كفالته بصفة قانونية، ويعيشون معه فعليا عند وفاته، عملا بمقتضيات الفصل 53 من القانون رقم 67.12 المنظم للعلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 2021/03/18 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهم الأستاذ (م.ا) والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بالدار البيضاء الصادر بتاريخ 2021/02/04 في الملف عدد 2020/1302/421.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 28 فبراير 2023.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 21 مارس 2023.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة فتيحة بامي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عاتق المزبور.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء تحت عدد 137 وتاريخ 2021/02/04 في الملف عدد 2020/1302/421 أن

ورثة عبد القادر (ر) تقدموا أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة بمقال يعرضون فيه، أن المدعية (م.ب) كانت تسكن مع زوجها عبد القادر (ر) ببيت الزوجية الكائن بدرب الأمل بلوك الحي (ح) بالدار البيضاء منذ سنة 1996 وهو عبارة عن شقة تابعة للدولة كان يكتريها مورث المدعين، وبعد وفاته استمرت في أداء الواجبات الكرائية إلى الآن، ونظرا لظروفها الصحية سافرت إلى فرنسا لتلقي العلاجات، إلا أنه عند عودتها تفاجئ بأن ابنتها رشيدة تقتحم المنزل في غيابها وتغير المفاتيح وتمنعها من الدخول، ملتمسين الحكم بطردها من المحل المدعى فيه من جميع مرافقه تحت طائلة غرامة تهديدية، وأرفقوا مقالهم بنسخة من البطاقة الوطنية وموجب سكن ومحضر معاينة واستجواب، وتواصيل كرائية ورسم إراثة وإشهاد. أجابت المدعى عليها بواسطة محاميها أن المدعين يقيمون بالخارج، وأن العنوان الوارد بالمقال لا يخصهم، بل هو عنوان أختهم فاطمة (ر) المقيمة كذلك خارج ارض الوطن، ولا صفة لهم في رفع الدعوى، لأنهم لا يقيمون بالمحل الذي كان يكتريه والدهم من شركة (د)، ولا حق لهم في السكن فيه لأن والدهم توفي بفرنسا سنة 2007 وأنها هي التي تقيم بالمحل المدعى فيه في إطار الفصل 53 من قانون 67.12 بعد رحيل إخوانها جميعا إلى أوروبا، وكذلك والداها وهي تعيش بالمحل منذ ازديادها وهي مطلقة من زواجها الأول ولها أبناء بالخارج ثم تزوجت زوجا آخر ورزقت منه ببنت فهجرها الزوج الثاني لغاية اليوم، وهي تسكن مع ابنتها وتكري غرفة واحدة لاحتياجها، وأن المدعين اتفقوا مع جيرانهم على التنازل لهم عن السكن المدعى فيه مقابل مبلغ 400000 درهم ولذلك يسعون إلى طردها منه، ملتمسة رفض الطلب. وبعد إجراء بحث وإدلاء الأطراف بمستنتجاتهم على ضوئه وتمام الإجراءات قضى الحكم الابتدائي بإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن بالحي (ح) درب الأمل الدار البيضاء ورفض الباقي. استأنفته المحكوم عليها على أساس أن المستأنف عليهم لا صفة لهم في مقاضاتها والشركة المكرية هي التي تملك هذا الحق، كما أن الأمر لا يتعلق بحق موروث بل بحق كراء وأن سكنها حق مكتسب لها، وتواجدها بالمحل هو الذي حال دون استرجاعه من طرف المكرية التي لها حق السكن المهجور وأنه لم يتم استدعاء محاميها خلال البحث المنجز، ولم يتم الالتفات إلى حججها، وأنها لم تطرد والدتها التي تعيش أساسا بالمهجر، ملتمسة إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب. أجاب المستأنف عليهم بواسطة محاميهم، بأن والدهم كان يكتري المحل المدعى فيه من شركة (د)، وظل يعيش فيه إلا أنه اضطر إلى السفر إلى الخارج من أجل العلاج، ورافقته زوجته ولما توفي رجعت إلى منزلها، وأقامت مراسيم العزاء وبعد ذلك طردتها ابنتها المستأنفة، ومارست عليها شتى أنواع العنف والضغط النفسي ورمت متاعها، وقامت بكراء غرفة بالمنزل للغير، مما اضطرت معه والدتها إلى السكن عند ابنتها فاطمة، ملتمسين تأييد الحكم المستأنف. وبعد إجراء بحث وإدلاء الأطراف بمستنتجاتهم على ضوئه وتمام الإجراءات صدر القرار الاستئنافي بإلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب وهو المطعون فيه بالنقض.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث يعيب الطالبون على القرار في الوسائل مجتمعة لتداخلها، خرق القانون، خرق قواعد جوهرية وعدم الجواب على دفوعات، وعدم الارتكاز على أساس، ونقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه عندما قضى بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الطلب، ذلك أن والدتهم كانت تقيم ببيت الزوجية رفقة زوجها إلى أن تعرض لمرض اضطر معه للسفر من أجل العلاج، ولما توفي والدهم رجعت والدتهم إلى المغرب والتحقت ببيت الزوجية للقيام بمراسيم العزاء، وبعد ذلك تم طردها من طرف المطلوبة في النقض، مع العلم أن الطاعنة (م.ب) هي التي تؤدي الواجبات الكرائية بانتظام، وتم الإدلاء أمام قضاء الموضوع بما يفيد سكنها بالمحل المدعى فيه، وبعد طردها اضطرت إلى الإقامة مع ابنتها فاطمة، وأنها لا تقيم بالمهجر بل كانت تعيش بمعية زوجها ببيت الزوجية المكرى من شركة (د)، كما أن المطلوبة لا تستغل المحل المدعى فيه بالسكن فقط بل عمدت إلى كراء بعض غرفه للغير، وأن الطاعنة سبق لها أن أدلت بموجب سكن، هو عبارة عن لفيف عدلي لشهود صرحوا بكونها تسكن عند ابنتها فاطمة بعد طردها من طرف المطلوبة في النقض. ومحكمة الاستئناف لما عللت قرارها بكون المستأنفة غير محتلة وأنها مستفيدة من حق الكراء، دون اعتبار لأولوية الأرملة في الاستفادة من السكن ببيت الزوجية خاصة وأنها تؤدي الواجبات الكرائية بانتظام، تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا المنزل منزلة انعدامه وعرضته للنقض.

لكن حيث إنه طبقا لمقتضيات الفصل 53 من القانون رقم 67/12 المنظم للعلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى، فإن عقد كراء الأماكن المعدة للسكنى يستمر مفعوله في حالة وفاة المكتري لفائدة فروع الهالك، وزوجه الذين كانوا تحت كفالته بصفة قانونية، ويعيشون معه فعليا عند وفاته، والبين من الوثائق المعروضة على قضاة الموضوع أن المطلوبة في النقض كانت تعيش مع والدها إلى حين وفاته بالمحل الذي يكتريه من طرف شركة المدينة منذ صغرها وإلى زواجها وطلاقها وعودتها إلى كنف أبيها وأنه لا منازعة من طرف الطاعنين حول هذا الشرط، ومحكمة الاستئناف لما عللت قرارها بأنه لتعلق الأمر بحق الكراء، وكما تنعقد الصفة والمصلحة للمكري في إنهاء وفسخ العقد عند توفر شروطهما، كليهما ينعقد للطرف المكتري صاحب الحق في استمرار مفعول عقد الكراء إليه عند منازعته في التمتع بهذا الحق، ولما كانت السيدة (م.ب) بصفتها أرملة المكتري المرحوم عبد القادر رائق، والمستأنفة رشيدة (ر) بصفتها ابنته، فإن كلتاهما تتحقق لديها الصفة والمصلحة في الدعوى الحالية، ولما أفادت المستأنف عليها خلال جلسة البحث المجرى على المرحلة الاستئنافية، أنهم جميعا كانوا يعيشون بكنف مورثهم بنفس بيت الزوجية المدعى فيه، وأن المستأنفة تركت المنزل بعد زواجها ورجعت إليه بعد الطلاق فإن مفعول عقد الكراء، يبقى مستمرا لفائدة المستأنف عليهم والمستأنفة أيضا، خاصة أن المادة 53 من قانون 12/67 لم تحدد إلا شرطين لاستمرار مفعول عقد الكراء لفائدة زوج المكتري أو فروعه، وهما أن يكونوا تحت كفالة المكتري بصفة قانونية،

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

ويعيشون معه فعليا عند وفاته وكلا الشرطين يتحققان في الطاعنة من خلال تصريح الأرملة المشار إليه أعلاه ووضعية الطاعنة كمطلقة، وبالتالي فإن خروج الأرملة من المحل دون رضاها نتيجة استفزاز الطاعنة لها يؤكد اعتمارها للمحل المدعى فيه إلى جانبها، وإن الاستفزاز وإن وجد فرضا ويشكل مانعا من العيش الهادئ فإنه يمكن سلوك المساطر القانونية لرفعه، وليس من آثاره طرد الطاعنة وانفراد باقي المستأنف عليهم بالعين المكتراة وحرمانها من حق استمرارية مفعول الكراء لفائدتها، والحكم المستأنف لما خالف هذا المنحى وجب إلغاؤه والحكم من جديد برفض الطلب، تكون بذلك محكمة الاستئناف قد عللت قرارها تعليلا سليما مطابقا للقانون ولوثائق الملف، ولم تخرق أي مقتضى قانوني وما بالوسائل على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **رئيس** الهيئة السيد محمد بن يعيش والمستشارين السادة: فتيحة بامي مقررة – عبد العلي حفيظ – إبراهيم الكرناوي – عبد القادر الوزاني أعضاء بحضور **المحامي العام** السيد عاتق المزبور وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة نوال العبودي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض