قرار محكمة النقض

رقم 6/163

الصادر بتاريخ 07 مارس 2023

في الملف المدني رقم 2020/6/1/875

كراء – مطل المكتري – أثره.

إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما استندت إلى العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وللإنذار بالأداء، وتحققت من المطل الموجب للإفراغ، تكون قد أعملت مقتضيات الفصلين 254 و255 من ق.ل.ع ومعهما المادة 56 من القانون رقم 67.12، وجاء قرارها مرتكزا على أساس، ومعللا تعليلا سليما، وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 2 غشت 2019 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ (ع.ق.ب)، والرامي إلى نقض القرار رقم 761 الصادر بتاريخ 2019/6/11 في الملف عدد 2019/1303/186 عن محكمة الاستئناف بآسفي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ **2022/11/8**.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ **2023/3/7**.

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 24 ماي 2018 قدم (ك.ر) و(ت.ر) مقالا إلى المحكمة الابتدائية بآسفي، عرضا فيه أن المدعى عليها (م.ل) تكتري منهما المنزل الفوقي بالطابق (...) الكائن بـــ (...) زنقة (...) حي (...) تجزئة (...) آسفي، بسومة شهرية قدرها 1150 درهم، وأنها توقفت عن أداء واجبات الكراء منذ فاتح فبراير 2015 إلى متم فبراير 2018، رغم

إنذارها بالأداء وتوصلها بتاريخ 2018/02/22 والذي بقي دون جدوى، طالبين الحكم عليها بأداء واجبات الكراء عن المدة من 2015/02/01 إلى 2018/05/31 وقدرها 44850 درهم، وبفسخ عقد الكراء الرابط بينهم وبإفراغها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من العين المكراة. أجابت المدعى عليها بأن الإنذار وطلب الإفراغ وجها من طرف المدعيين فقط دون باقي الورثة، كما لم يستجيبوا لطلب إبرام عقد كراء جديد معها بعدما حلت محل زوجها المتوفى المكتري الأصلي، وكذا تحديد الوارث المكلف بتسلم واجبات الكراء. وبتاريخ 2018/11/13، أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها في الملف رقم 18/1303/270 على المدعى عليها بأداء واجبات الكراء عن المدة من 2015/02/01 إلى 2018/04/30 بما قدره 44850 درهم، وبفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين، وبإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من العين المكراة، استأنفته المدعى عليها، فأيدته محكمة الاستئناف مع تعديله بخفض المبلغ المحكوم به إلى 43700 درهم، بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفها **بوسيلة فريدة** متخذة من انعدام الأساس القانوني، ذلك أن الطلب لم يقدم من طرف كل الورثة، وأن المحكمة مصدرته اعتمدت على رسم المخارجة والتي تبين نصيب المطلوبين على الشياع و لم يدليا بشهادة الملكية للعين المكراة، ومعلوم أن الصفة من النظام العام تثيرها المحكمة من تلقاء نفسها، وأنها تتواجد بالعين المكراة كخلف لزوجها المكتري الأصلي، وأن طلبها تركز حول دعوة كافة الورثة من أجل إبرام عقد جديد معها، إلا أنه بقي دون جدوى.

لكن، ردا على الوسيلة، فإنه فضلا على كون الطاعنة لم تنازع جديا في اختصاص المطلوبين بمحل التراع وفق المخارجة المدلى بها في الملف، وفي كون هؤلاء مالكين للمحل، وفي علمها بانتقال محل التراع لهم بموجب رسم المخارجة المذكور، فإنه على فرض صحة ملكية باقي الورثة مع المطلوبين في محل التراع، فإنه يبقى لرسم المخارجة الحجية في مواجهة الطاعنة، ويكون معه الدفع الذي تمسكت به قد تقرر لفائدة باقي الورثة والتي لم تثبت منازعتهم في المخارجة أو إثارتهم لدفوع تقدح في صحة العلاقة الكرائية التي تربطها بالمطلوبين، ولا يستفاد أن الطاعنة نازعت في توصلها بإنذار بالأداء وفي عدم وفائها بالوجيبة الكرائية موضوعها أو عند الاقتضاء إيداعها لفائدة من تعتبرهم الأحق فيها، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما استندت إلى العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وللإنذار بالأداء، وتحققت من المطل الموجب للإفراغ، تكون قد أعملت مقتضيات الفصلين 254 و255 من ق.ل.ع ومعهما المادة 56 من القانون رقم 67.12 عندما عللت قضاءها بأن: "إدلاء الطرف المستأنف عليه بمخارجة تثبت اختصاصه بالمنزل المكترى إثر قسمة مع باقي الورثة ينقل العلاقة الكرائية للمستأنف عليهما ويصح لهما مقاضاة المكترية لاستخلاص الواجبات الكرائية وكل ما يترتب عن عقد الكراء، وأن عدم تقييد المخارجة بالرسم العقاري لا أثر له على الدعوى لتعلق الأمر برابطة شخصية بين الطرفين، وأن تعلل المستأنفة بأنه تعذر عليها معرفة الوريث المكلف باستخلاص الوجيبة الكرائية حتى تتمكن من تأديتها، وأن

الورثة رفضوا تحرير عقد جديد معها لا يعفيها من الوفاء بالتزامها بأداء الكراء، ما دام كان بإمكانها عرض المبالغ على الورثة المعروفين لديها"، جاء قرارها مرتكزا على أساس، ومعللا تعليلا سليما، وما بالوسيلة 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**، ومحمد لكحل، ومحمد العربي مومن، وسعيد الرداني **أعضاء**، وبحضور **المحامي العام** السيد عبد الله أبلق، وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة وفاء سليطان.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض