

**CCass, Rabat, 13/11/2001, 2218/1/3
/01**

Identification			
Ref 20786	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3900
Date de décision 20011113	N° de dossier 2218/1/3/01	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Reprise pour habiter, Baux		Mots clés Reprise pour habiter, Eviction, Conditions	
Base légale		Source Ouvrage : Arrêts de la Chambre Civile , 50 ans Edition : Cour suprême , Centre de publication et de Documentation Judiciaire , Année : 2007 Page : 55	

Résumé en français

La reprise pour habiter invoquée par le bailleur dans la lettre de congé doit être identique à celle invoquée en cours d'instance. Elle ne peut être considérée comme un motif valable de congé que si le bailleur rapporte la preuve qu'il est propriétaire du bien depuis plus de trois ans et qu'il n'est pas par ailleurs propriétaire d'un bien qui suffit à ses besoins.

Résumé en arabe

إذا كان سبب طلب الإفراغ المذكور في الإنذار هو السبب الذي أسس عليه الطلب في المقال الافتتاحي من جهة وتؤكد للمحكمة أن مدة تملك العقار تفوق الثلاث سنوات وأن المراد إسكانه لا يشغل في مله وكافيا لحاجياته العادية تكون المحكمة قد طبقت الفصل 14 من ظهير 25/12/80 تطبيقا سليما.

Texte intégral

القرار رقم 3900، الصادر بتاريخ 13 نونبر 2001، في الملف رقم 2218/1/3/01 باسم جلالة الملك بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 23/03/2001 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ محمد بومزوغ والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بالدار البيضاء الصادر بتاريخ 13/02/2001 في الملف عدد 4894/2000. وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف. وبناء على المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974. وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 13/11/01. وبناء على المناداة

على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم. وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيدة فوزية العراقي والاستماع إلى الملاحظات المحامي العام السيدة فطومة مصباحي علمي. وبعد المداولة طبقا للقانون حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالبيضاء بتاريخ 13/02/2001 تحت رقم 1447 ملف مدني عدد 1894/2000 أن المطلوبين في النقض محمد عمور وفاطمة عمراني حسني وليلى عمور تقدموا بمقال افتتاحي لدى المحكمة الابتدائية بنفس المدينة عرضوا فيه بأن المدعى عليه يعمر على وجه الكراء منهم شقة بالطابق الأرضي للفيلا الكائنة بزقة كامبوجي رقم 6 الوازيس الدار البيضاء إلا أنهم أصبحوا في أشد الحاجة إلى محلهم خصوصا بعد أن تزوج الابن محمد عمور الذي فضل أن يسكن بالجزء المكترى ليرعى أنه وأخته لذا وجهوا إشعارا بالإفراغ للمدعى عليه توصل به ولم يستجب له من أجله يلتمسون المصادق على الإشعار بالإفراغ والحكم بإفراغه. وحيث أوجب المدعى عليه بأن المدعين لم يرفقوا مقالهم بالوثائق والمستندات التي تؤكد طلبهم كما أن العنوان المدعى فيه يختلف عما جاء في الإنذار والمقال الافتتاحي وأن المدعين لم يدلوا بما يفيد تملكهم للمدعى فيه لأكثر من ثلاث سنوات ملتصقا بعدم قبول الطلب. صدر الحكم الابتدائي القاضي وفق الطلب. استأنفه المدعى عليه فأيدته محكمة الاستئناف بعلته أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد وأن الخطأ المادي الوارد بعنوان المستأنف ر يضر بمصلحته باعتبار أنه توصل بصفة شخصية بالإنذار المبلغ له بتاريخ 29/11/93 والذي استطاع أن يجيب عن الدعوى الموجهة ضده ابتدائيا واستئنافيا، وأنه بالاطلاع على وثائق الملف يتبين بأن الدفع الشكلي المثار بشأن عدم إثبات ملكية العقار لمدة ثلاث سنوات مردود باعتبار أن رسم الإرث المدلى به وشهادة الملكية يثبتان الشرط الأول من الفصل 14 من ظهير 25/12/80 وأنه بالإطلاع كذلك على وثائق الملف يتبين أن المستأنف ضده السيد عمور محمد سواء كان مكتريا لدى الغير أو ساكنا مع والدته وأخته فإن الفصل 14 من ظهير 25/12/80 يمكنه من استغلال محله بصفة خاصة أنه متزوج حسب عقد النكاح مما يكون الإنذار المبلغ للمستأنف مؤسسا على سبب وجيه. في شأن الوسيلة الأولى والفرع الأول من الوسيلة الثالثة المستمدتين من خرق الفصل 8 من ظهير 1980 وانعدام التعليل ذلك أن الطاعن سبق له خلال المرحلة الابتدائية أن أشار أن الإنذار الموجه له يشير إلى أن العقار المراد إفراغه هو الكائن بزقة كونفو رقم 6 حي الوازيس الدار البيضاء وأن المقال الرامي للمصادقة على الإنذار بالإفراغ يتعلق بإفراغ المحل الكائن بزقة كامبو رقم 6 الوازيس الدار البيضاء وأن هناك تناقض بين الإنذار المراد المصادقة عله والعنوان المطالب بإفراغه في المقال وهذا يعد خرقا للفصل 9 من ظهير 1980 الذي يحكم ضرورة تضمين المقال للمحلات المراد إفراغها وكذا للأسباب والأجل وأن القرار المطعون فيه حينما أيد الحكم الابتدائي القاضي بالمصادقة على الإنذار على الرغم من التناقض الوارد في العناوين قد جانب الصواب وأن القرار المطعون فيه علل عدم أخذه بالدفع المتعلق بالعنوان بكون لم يمس مصالح الطاعن وأنه توصل به بصفة نظامية وهذا التعليل يعتبر ناقصا لأن القرار لم يميز بين الدفع الشكلية والطعون المتعلقة بعدم احترام مقتضيات القانونية. لكن حيث أن المحكمة المطعون فيه قرارها حينما صرحت في تعليلها بأن الخطأ الوارد بالعنوان لا يضر بمصلحة الطاعن مادام قد توصل شخصيا بالإنذار المبلغ له بتاريخ 29/11/93 واستطاع أن يجيب على الدعوى الموجهة ضده مما يجعل مقتضيات الفصل 9 من ظهير 1980 المحتج به قد احترمت والقرار معلل تعليليا كافيا وسليما والوسيلة على غير أساس. وفي شأن الوسيلة الثانية المستمدة من خرق الفصل 14 من ظهير 25/12/80 ذلك أن الطاعن أثار بأن المطلوبين في النقض لم يدلوا بما يثبت تملكهم للعقار موضوع النزاع لمدة تفوق ثلاث سنوات بالإضافة أنهم أشاروا في الإنذار أن ليلي عمور لها سكنى مستقلة وتقوم بزيارة أمها في حين أنهم في المقال الافتتاحي للدعوى يؤكدون بأنها تسكن بالعقار هي وأمها وأخوها وأن الطاعن أدلى خلال المرحلة الابتدائية بمعاينة تؤكد بأنها تسكن في فيلا مستقلة وأن المعاينة المدلى بها من طرف المطلوبين تشير إلى أن الطابق العلوي يتكون من صالونين وغرفتين للنوم وغرفة صغيرة ومطبخ وحمام ومرحاض ومرافق أخرى وأن هذه المرافق تعتبر كافية لحاجيات الابن والأم وأنه رغم هذه التناقضات صدر القرار المطعون فيه. لكن حيث أن المحكمة المطعون في قرارها لما اعتبرت بأن الاحتجاج كسبب لطلب الإفراغ هو سبب صحيح اعتمادا على توفر الشروط المنصوص عليها في الفصل 14 من ظهير 25/12/80 وعلى ما ثبت لديها من الوثائق المعروضة عليها من رسم الإرث وشهادة الملكية التي تفيد تملك المطلوبين في النقض للمحل المراد إفراغه لا يزيد عن ثلاث سنوات وشهادة من إدارة الضرائب التي تفيد بأن المراد إسكانه لا يشغل سكنا في ملكه وكافيا لحاجياته العادية تكون قد طبقت مقتضيات الفصل المحتج به تطبيقا سليما والوسيلة على غير أساس. في شأن الفرع الثاني من الوسيلة الثالثة المستمد من انعدام التعلل ذلك أن القرار المطعون فيه أشار في حيثياته أنه بالاطلاع على وثائق الملف يبين أن المطلوب في النقض عمور محمد سواء كان مكتريا لدى الغير أو ساكنا مع والدته وأخته فإن الفصل 14 يمكنه من استغلال محله بصفة خاصة أنه متزوج في حين أن الفصل 9 من ظهير 80 يحتم ضرورة تضمين الإنذار لثلاث أسباب من بينها المثارة من طرف المكري للمطالبة بالإفراغ وأن إلزامية ذكر الأسباب يعطي للمحكمة إمكانية الاطلاع على وثائق للتأكد من توفر هذه الأسباب إلا أن هناك فرق كبير بين المطالبة بالإفراغ لكون الملك يقطن في ملك خاص به ويريد التوسع لكون المحل الذي يقطنه لا يكفيه وحاجياته وبين المطالبة بالإفراغ لكونه يسكن لدى الغير وأن هذا الفرق يتجلى في وسائل إثبات كل واحد منهما لأن عدم الكفاية يتم بمحضر معاينة

أو بخيرة إجماعية في حين أن السكن لدى الغير يثبت بالتوصيل الكرائية وبشهادة السكنى وأن القرار المطعون فيه حينما سوى بين السببين ورتب عنهما نفس النتائج قد جانب الصواب. لكن حيث أنه ثابت من المقال الافتتاحي للدعوى أن المطلوبين في النقض قد ركزوا طلبهم أساسا على سبب احتياجهم للسكنى بمحلهم المطلوب إفراغه وذلك لإسكان أحدهم وهو عمور محمد وهو نفس السبب الوارد في الإشعار بالإفراغ الذي وجه للطاعن لذلك فإن القرار المطعون فيه لما اعتمد في تعليقه على كون الطلب يرمي إلى إفراغ العين المكراة للاحتياج لإسكان أحدهم وهو عمور محمد وعلى كون الإشعار بالإفراغ جاء مستوفيا لجميع الشروط المتطلبة قانونا وقضى بالمصادقة على هذا الإشعار يكون قد ارتكز على سبب واحد وارد في الإشعار وفي المقال وليس فيه أي خرق للفصل التاسع المحتج به وجاء وعلا تعليلا كافيا والوسيلة على غير أساس. لأجله قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: رئيس الغرفة عبد الله الشرقاوي رئيسا والمستشارين فوزية العراقي مقررة ونور الدين لوباريس وعبد القادر الرافي وبشرى العلوي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيدة فاطمة المصباحي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.