

Bail d'habitation - Le choix du local à reprendre pour besoin personnel relève du droit du bailleur et de l'appréciation souveraine des juges du fond (Cass. civ. 2005)

Identification			
Ref 17045	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2265
Date de décision 20050727	N° de dossier 2745/1/6/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Reprise pour habiter, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Reprise pour habiter, Rejet, Intérêt à agir, Indivision, Héritiers du bailleur, Congé, Choix du local, Besoin personnel, Bail d'habitation, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale		Source Revue : Revue marocaine de droit des affaires et des entreprises المجلة المغربية لقانون الأعمال و المقاولات Année : أكتوبر 2006	

Résumé en français

Les héritiers d'un bailleur, propriétaires indivis du bien loué, ont collectivement intérêt à agir en reprise pour loger l'un d'entre eux. Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, usant de son pouvoir souverain d'appréciation des preuves du besoin, valide le congé sans être tenue de répondre aux conclusions du preneur relatives à l'existence d'autres biens vacants appartenant aux bailleurs, le choix du local à reprendre pour l'un de leurs membres étant une prérogative de ces derniers.

Texte intégral

القرار عدد: 2265 المؤرخ في: 27/07/2005، ملف مدني عدد: 2745/1/6/2003

باسم جلالة الملك

بتاريخ: 27/07/2005 إن الغرفة المدنية، القسم السادس من المجلس الأعلى، في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين: الزهرة الراي الساكنة الساكن بشارع عمر بن الخطاب رقم 197 العرائش نائبها الأستاذ أحمد بوحراث المحامي بطنجة والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

الطالبة

وبين: ورثة المرحوم محمد أحمد بوطالب الشرقي وهم: حرمة السيدة عائشة اليماني وأولاده وبناته وهم: علي و خليل والزهرة ونعيمة. الساكنين: بمولاي إسماعيل رقم 165 طنجة.

المطلوبين.

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 8/7/2003 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ أحمد بوحراث والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بطنجة الصادر بتاريخ 7/5/2003 في الملف عدد: 73719/49.

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 11/05/2005.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 27/07/2005.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد الحسن أبا كريم والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي.

وبعد المداولة طبقا للقانون

فيما يخص وسيلتي النقض مجتمعين:

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بطنجة بتاريخ 7 مايو 2003 في الملف المدني عدد 4/97/3719 أن المطلوبين في النقض ورثة محمد أحمد بوطالب المذكورة أسماؤهم بالعريضة تقدموا بتاريخ 01/08/1996 بمقال إلى المحكمة الابتدائية بالعرائش عرضوا فيه أن السيدة الزهراء الراي « الطاعنة » تعتمر منهم على وجه الكراء الدار الكائنة بشارع عمر بن الخطاب رقم 197 بالعرائش المتكونة من غرفتين ومطبخ ومرحاض وأنهم بعثوا إليها بإنذار بإفراغ العين المكراة للاحتياج لإسكان أحد الورثة وهو خليل بوطالب الشرقي بلغ إليها بتاريخ 01/04/1996 ملتسمين استدعاءها والحكم بتصحيح الإشعار بالإفراغ المبلغ إليها وبإفراغها ومن يقوم مقامها من الدار المذكورة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير وتحميلها الصائر.

وأجابت المدعى عليها بأن السيد خليل بوطالب الشرقي يعمل شرطيا بمدينة تطوان التي يقيم بها مما يجعل الدعوى غير مؤسسة إضافة إلى أن موروث المدعين ترك لهم عددا كبيرا من المنازل بمدينة العرائش منها الطابق الثالث الحديث العهد بالدار الكائنة بشارع مولاي إسماعيل رقم 165 الذي لا يسكنه أحد ملتسمه التصريح برفض الطلب. وبتاريخ 18 غشت 97 أصدرت المحكمة المذكورة حكما في النازلة تحت عدد 429 موضوع الملف المدني عدد 6/96/487 القاضي بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ وإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من المحل المدعى فيه وتحميلها الصائر. استأنفتها المحكوم عليها فأمرت محكمة الاستئناف في قرار تمهيدي بإجراء خبرة في النازلة وبعد إنجاز الخبرة والتعقيب عليها قضت بتأييد الحكم الابتدائي بعلل منها أن الإنذار بالإفراغ يتضمن مجموع المحلات بكافة مرافقا طبقا للفصل 9 من ظهير 25/12/1980 وأن المستأنف عليها أدلوا في المرحلة الابتدائية برسم شراء والدهم المتوفى وبنسخة من رسم إرائته وكذا تنازل الورثة لأخيهم خليل للسكنى بالدار موضوع النزاع وأن المالك له الحق في اختيار المحل الذي يرغب في إفراغه للاحتياج من بين المحلات المكراة وأن الخبرة المنجزة في الموضوع من طرف الخبير السيد مراحة أثبتت أن الدار الكائنة بشارع مولاي إسماعيل رقم 165 بالعرائش تتكون من سفلي يشغله مكتب محامي ودكان وعلوي وغرفة بالسطح تعتمرها المستأنف عليها الأولى وابنها علي. وهذا هو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث تعيب الطاعنة على القرار المطعون فيه عدم جوابه على الدفع بانعدام مصلحة المدعين باستثناء المسمى خليل باعتبار أنه هو الذي يدعي الاحتياج كما أدلت بعدة معانينات وأحكام ووثائق تشهد بكون المدعين المستأنف عليهم غير محتاجين لسكنى العارضة وإنما دعواهم من أجل المضاربة بدليل امتلاكهم لعدة منازل في أماكن مختلفة بمدينة العرائش ومنها ما هو فارغ ومع ذلك قضت المحكمة بتأييد الحكم الابتدائي دون الإجابة عما أثارته لا إجابا ولا سلبا مما يجعله ناقص التعليل.

لكن وبالإضافة إلى أن مصلحة المدعين في الادعاء تتمثل في إفراغ المحل الذي يملكونه لإسكان أحدهم وهو خليل بوطالب فإن محكمة الموضوع تستقل بتقدير حجج الأطراف واستخلاص ما تراه مناسبا وغير ملزمة بالجواب على كافة الدفوع التي لا تأثير لها على قرارها ولا تخضع في ذلك لرقابة المجلس إلا من حيث التعليل. وحيث إن تعليقات القرار المشار إليها أعلاه تعتبر تعليقات كافية وفيها جواب عن الدفوع المثارة مما يكون معه ما بالوسيلتين خلاف الواقع في الأول وغير منتج في الثانية.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة عبد الحق خالص والمستشارين السادة: الحسن أبا كريم مقررا ومحمد مخلص وأحمد بلبكري وميمون حاجي وبمحضر المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة أسماء بلهاشمي.