

Bail d'habitation : le congé pour reprise personnelle inclut le besoin de loger l'épouse du bailleur (Cass. civ. 2000)

Identification			
Ref 16752	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3875
Date de décision 17/10/2000	N° de dossier 945/1/3/00	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Reprise pour habiter, Baux		Mots clés مساكنة الزوجين, طبيعة العلاقة الزوجية, سكني المكري بنفسه, سبب مشروع للإفراغ, تصحيح إشعار بالإفراغ, إسكان الزوجة, Occupation personnelle du bailleur, Obligation de cohabitation, Mauvaise application de la loi, Logement de l'épouse, Interprétation de la notion de s'habiter soi-même, Congé pour reprise personnelle, Bénéficiaires du droit de reprise	
Base légale Article(s) : 13 - Dahir n° 1-80-315 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n° 6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel		Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى N° : 55 Page : 56	

Résumé en français

La notion de reprise pour « habiter soi-même », prévue à l'article 13 de la loi n° 6-79, inclut nécessairement le besoin du bailleur de loger son épouse. La Cour suprême juge que ce besoin est une conséquence directe de l'obligation de cohabitation inhérente au mariage.

Est par conséquent cassé l'arrêt d'une cour d'appel ayant rejeté une demande de validation de congé au motif que l'épouse ne figure pas expressément au nombre des bénéficiaires du droit de reprise. Le logement de l'épouse s'analysant comme celui du bailleur lui-même, l'absence de mention explicite dans la loi est sans incidence sur la validité du congé.

Résumé en arabe

- إن ما نص عليه الفصل 13 من ظهير 25/10/1980 انه يمكن تصحيح الاشعار بالإفراغ اذا كان المقصود سكنى المكري لنفسه بالمحل....إلخ.

- إن المقصود بنفسه ضرورة اسكان زوجته و استفادتها كذلك من مشروعية النص ما دامت طبيعة المقتضيات القانونية و الشرعية تقتضي المساكنة الشرعية و هي من الواجبات المتبادلة بين الزوجين طبقا للفصل 34 من مدونة الاحوال الشخصية و ليس هناك ما يستوجب تخصيص الزوجة بالذكر من بين المستفيدين من مقتضيات الفصل 13 من الظهير، وان عدم ذكر الزوجة من بين المستفيدين لا يعني عدم مشروعية سبب الاشعار، و بالتالي فإن إسكان الزوجة إنما يعني سكنى الزوج لنفسه الذي هو المالك المستفيد من احكام الفصل 13 المشار اليه اعلاه.

Texte intégral

قرار عدد: 3875 - بتاريخ 17/10/2000 - ملف مدني عدد: 945/1/3/00

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

بناء على الفصل 13 من قانون 79/6 و بمقتضاه : « يمكن تصحيح الاشعار بالإفراغ اذا كان المقصود سكنى المكري بنفسه بالمحل..... »

فيما استدل به الطاعن في الوسيله الأولى :

حيث يؤخذ من وثائق الملف و القرار عدد 756 الصادر عن محكمة الاستئناف بأكادير بتاريخ 6/3/2000 في الملف عدد 607/98 أن طالب النقض اجراء عبد الله تقدم بمقال عرض فيه أنه يملك المنزل الكائن ببلوك 7 رقم 167 حي ولي العهد سيدي محمد و يشغله المطلوب في النقض أيت ايدر لحسن على وجه الكراء و قد بعث له باشعار بالإفراغ لاسكان زوجته الثانية زينة بنت حماد مع أولاده منها و أخته الارملة أجراء زينة توصل به 5/12/1997 و بعد ثلاثة أشهر طلب تصحيح الاشعار بالإفراغ .

قضت المحكمة الابتدائية بالإفراغ ، استأنفه المدعى عليه و أصدرت محكمة الاستئناف قرارها بإلغاء الحكم الابتدائي و برفض طلب الافراغ بعلة أن الطالب يتوفر على منزل آخر فوق المحل موضوع النزاع و يشغله ابنه رشيد العازب و أنه بإمكان اخته فاطمة أن تسكن معه (ابنة الطالب) في نفس الشقة و أن الزوجة و الأخت لايشملهما الفصل 13 من ظهير 25/12/1980 وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بخرق مقتضيات الفصلين 13 و 14 من ظهير 25/12/1980 إذ أن القرار ذهب الى القول بأن الزوجة لا تستفيد من مقتضيات الفصل 13 من الظهير، و بذلك يكون تأويل سبب الانذار من طرف القرار المطعون فيه مخالف للقانون و أن الفصل 466 من ق ل ع يلزم فهم الالفاظ المستعملة حسب معناها الحقيقي و مدلولها المعتاد.

حقا : حيث أن ما نص عليه الفصل 13 من كون رغبة المكري في السكنى لنفسه بالمحل المؤجر تقتضي ضرورة اسكان زوجته و استفادتها كذلك من مشروعية هذا السبب ما دامت طبيعة العلاقة الزوجية ، و كذا المقتضيات القانونية و الشرعية المنظمة لها تقتضي معاشره الزوجين و مساكنتهما و ليس هناك من يستوجب تخصيص الزوجة بالذكر من بين المستفيدين من مقتضيات الفصل 13 المذكور ، و بذلك فإن عدم ذكر الزوجة من بين هؤلاء المستفيدين لا يعني عدم مشروعية سبب الاشعار بالإفراغ المقدم في نطاق الفصل 13 المؤسس على الرغبة في اسكان الزوجة ما دام ان اسكان الزوجة إنما يعني سكنى الزوج الذي هو المالك المستفيد من احكام الفصل 13 المشار إليه، و بذلك تكون المحكمة قد طبقت مقتضيات الفصل 13 من الظهير تطبيقا سيئا مما يعرض حكمها للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض و ابطال القرار المطعون فيه و إحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون و هي

مؤلفة من هيئة أخرى و على المطلوب في النقض الصائر.
كما قراراته قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.
و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه ، في قاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت
الهيئة الحاكمة متركبة من السادة : رئيس الغرفة عبد الله الشرقاوي رئيسا و المستشارين بشرى العلوي مقررة و نور الدين لوباس ، و
عتيقة السنتيسي، و عبد القادر الرافي أعضاء و بمحضر المحامي العام السيدة فاطمة المصباحي و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة
ابتسام الزواغي.