

Bail d'habitation : le droit à l'indemnité d'éviction est acquis au locataire même en l'absence de validation judiciaire du congé (Cass. civ. 2008)

Identification			
Ref 17305	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 4055
Date de décision 26/11/2008	N° de dossier 2018/1/6/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux	Mots clés مغادرة طوعية, طلب مقابل, تعويض عن الإفراغ, تصحيح الإشعار بالإفراغ, التزامات المكري, إصلاحات كرائية, إشعار بالإفراغ للاحتياج, Réparations locatives, Obligations du bailleur, Indemnité d'éviction, Départ volontaire du locataire, Demande reconventionnelle du bailleur, Congé pour besoin personnel, Bail à usage d'habitation, Acquiescement au congé, Absence de validation judiciaire du congé		
Base légale	Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى N° : 71		

Résumé en français

Le droit à l'indemnité d'éviction est acquis au locataire dès la délivrance d'un congé pour besoin personnel, et ce, même si son départ des lieux est volontaire et n'attend pas une décision judiciaire. Interprétant l'article 16 du Dahir du 25 décembre 1980, la Cour suprême juge que l'acquiescement du preneur au congé ne le prive nullement du bénéfice de l'indemnisation qui lui est due.

Statuant également sur la demande reconventionnelle du bailleur, la Haute juridiction approuve le rejet de sa réclamation pour des dégradations. Elle rappelle qu'en vertu de l'article 639 du Dahir des Obligations et des Contrats, les travaux substantiels tels que la réfection des peintures ou la réparation de l'humidité ne relèvent pas du simple entretien locatif à la charge du preneur, mais constituent une obligation qui incombe au bailleur.

Résumé en arabe

إفراغ - تصحيح الإشعار بالإفراغ - الحق في التعويض.

استجابة المكري رضاء للإشعار - تعويضه بمبلغ وجيبة كراء ستة أشهر (نعم) - إصلاحات الصيانة البسيطة - تحميلها المكري (نعم).

بمقتضى الفصل 16 من ظهير 25/12/1980 يتعين على المكري في حالة تصحيح الإشعار بالإفراغ - ما لم يكن هذا التصحيح ناشئا عن الخطأ ارتكبه المكري - أن يؤدي زيادة على صوائر الانتقال مقابل إثبات تعويضا مبلغه وجيبة الكراء لمدة ستة أشهر حسب آخر قيمة أداها المكري، و عليه فيكفي للحكم بالتعويض المذكور استجابة المكري للإشعار بالإفراغ رضاء أو الحكم به قضاء. و أنه بمقتضى الفصل 639 من قانون الالتزامات و العقود لا يلزم المكري بإصلاحات الصيانة البسيطة إلا إذا كلف بها. أم تبييض الغرف و إعادة طلائها و الأعمال اللازمة للسطوح فتقع على عاتق المكري، و أن المحكمة لما اعتمدت الأضرار المشار إليها بالخبرة و عللت ما قضت به بأن « إصلاح الخسائر المشار إليها ضمن تقرير الخبير و المتمثلة في إصلاح الرطوبة في بعض الغرف و إعادة الصباغة و إصلاح المرآب يقع إصلاحها على عاتق المكري بمقتضى الفصل 639 من قانون الالتزامات و العقود » فقد عللت قرارها تعليلا كافيا و بنته على أساس قانوني سليم.

Texte intégral

القرار عدد 4055، المؤرخ في 26/11/2008، الملف المدني عدد 2018/1/6/2007

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 26/11/2004 قدمت لطيفة رأفت مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالرباط عرضت فيه أنها كانت تكتري من المدعى عليهما محمد الشرقاوي و أسية الرايص المحل الكائن الباهرة سكتور 13 مجموعة 1 الرقم 2 حي الرياض الرباط و توصلت منهما بإشعار قصد الإفراغ للاحتياج، و سلمتهما مفاتيح المحل مع إشعارهما لحقها فيما يمنحها إياه الفصل 16 من ظهير 25/12/1980، طالبة الحكم عليهما بأداء مبلغ 45.000 درهم مع صائر التنقل و قدره 5000 درهم، و أجاب المدعى عليهما بتاريخ 7/6/2005 بمذكرة مع طلب مقابل بأن التعويض المطلوب مشروط بتصحيح الإشعار بالإفراغ، و أنهما لما تسلما المحل وجدا به عدة خسائر حددتها الخبرة المرفقة في مبلغ 12700 درهم طالبين الحكم لهما بالمبلغ المذكور. فأصدرت المحكمة المذكورة حكمها رقم 734 بتاريخ 22/12/2005 في الملف عدد 16/783/04 بأداء المدعى عليهما للمدعية مبلغ 45.000 درهم تعويضا عن الإفراغ و رفض باقي الطلب. استأنفه المحكوم عليهما فأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بالقض من طرفهما بوسيلتين:

فيما يتعلق بالوسيلة الأولى

حيث يعيب الطاعنان القرار فيها بخرق الفصل 16 من ظهير 25/12/1980، ذلك أن المشرع اشترط للحكم بالتعويض عن الإفراغ شرطا جوهريا و هو أن تقضي المحكمة بتصحيح الإشعار بالإفراغ أي ضرورة صدور حكم قضائي بالإفراغ بمعنى أن المكري لا يكون له الحق في التعويض إذا أفرغ المحل باختباره و قبل صدور الحكم عليه بتصحيح الإشعار بالإفراغ.

لكن حيث إن الفصل 16 المشار إليه ينص على أنه يتعين على المكري في حالة تصحيح الإشعار بالإفراغ - ما لم يكن هذا التصحيح ناشئا عن خطأ ارتكبه المكري - أن يؤدي زيادة على صوائر الانتقال مقابل إثبات تعويضا مبلغه وجيبة الكراء لمدة ستة أشهر حسب آخر قيمة أداها المكري و عليه فيكفي للحكم بالتعويض المذكور استجابة المكري للإشعار بالإفراغ رضاء أو قضاء. مما كان معه القرار غير خارق للفصل 16 المذكور و ما بالوسيلة لا يرتكز على أساس.

و فيما يخص الوسيلة الثانية:

حيث يعيب الطاعنة القرار فيها بانعدام التعليل أو على الأقل نقصانه الموازي لانعدامه و انعدام الأساس القانوني، ذلك أنهما عابا على الحكم الابتدائي عدم استجابته لطبهما فيما يخص الأضرار الحاصلة بمحلها تبقى مسؤولة عن الأضرار اللاحقة به. لكن حيث إنه بمقتضى الفصل 639 من قانون الالتزامات والعقود لا يلزم المكتري بإصلاحات الصيانة البسيطة إلا إذا كلف بها. أما تبييض الغرف وإعادة طلائها والأعمال اللازمة للسطوح فتقع على عاتق المكري، و عليه فإن المحكمة و في إطار سلطتها لتقييم الأدلة و استخلاص قضائها منها لما اعتمدت الأضرار المشار إليها بالخبرة و عللت ما قضت به بأن « الخسائر المشار إليها ضمن تقرير الخبير و المتمثلة في إصلاح الرطوبة في بعض الغرف و إعادة الصباغة و إصلاح المرآب و محلي التصبين و الكلاب فجميع هذه الإصلاحات يقع عبء إصلاحها على عاتق المكري بمقتضى الفصل 639 من قانون الالتزامات والعقود » فإنه نتيجة لذلك كله يكون قرارها معللا تعليلا كافيا و مبنيًا على مقتضيات الفصل 639 المذكور و ما بالوسيلة عديم الاعتبار. لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و تحميل الطالب الصائر. 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 محمد العيادي رئيسا و المستشارين محمد مخلص عضوا مقررا و احمد بلبكري و ميمون حاجي و المصطفى لزرق أعضاء و بحضور المحامي العام السيد الطاهر أحمروني و بمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.