

**Bail d'habitation - Reprise pour
besoin personnel :
L'hébergement du bailleur dans
le logement de fonction de son
conjoint ne fait pas obstacle à la
reprise (Cass. civ. 2005)**

Identification			
Ref 17046	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2270
Date de décision 20050727	N° de dossier 1303/1/6/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Reprise pour habiter, Baux		Mots clés Reprise pour habiter, Rejet, Preuve, Logement de fonction, Indivision, Eviction, Conjoint, Congé pour reprise, Besoin personnel, Bailleur co-indivisaire, Bail d'habitation, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale Article(s) : 8 - 9 - 14 - 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 Article(s) : 1 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 405 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Dahir n° 1-04-22 du 12 doul hijja 1424 (3 février 2004) portant promulgation de la loi n° 70-03 portant Code de la famille		Source Revue : Revue marocaine de droit des affaires et des entreprises المجلة المغربية لقانون الأعمال و المقاولات Année : 2006 أكتوبر	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour ordonner l'éviction d'un locataire, retient le besoin personnel de la bailleuse co-indivisaire de reprendre le logement, après avoir souverainement constaté, au vu des pièces produites et du résultat d'une mesure d'instruction, que celle-ci était hébergée avec son conjoint dans un logement de fonction. Une telle circonstance ne suffit pas à priver le propriétaire de son droit à la reprise pour habiter, garanti par le dahir du 25 décembre 1980.

Texte intégral

القرار عدد: 2270 المؤرخ في: 27/07/2005، ملف مدني عدد: 1303/1/6/2003

باسم جلالة الملك

بتاريخ: 27/07/2005 إن الغرفة المدنية، القسم السادس من المجلس الأعلى، في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:
بين: النصبي بنور، الساكن بـ 32 زنقة ابن المعلم بوركون الشقة 5 الطابق 3 الدار البيضاء نائبه الأستاذ عبد السلام بلقاضي المحامي بالدار البيضاء، والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

الطالب

وبين: ورثة الدباغ عبد الرحيم وهم: لمغاري السعدية والدباغ محمد والدباغ عبد العزيز والدباغ فاطمة الزهراء والدباغ عبد الله، الساكنين بـ 32 زنقة ابن المعلم بوركون بالدار البيضاء.

المطلوبين

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 27/01/2003 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ عبد السلام بلقاضي والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بالدار البيضاء الصادر بتاريخ 14/11/2002 في الملف عدد: 3749/96.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 18/05/2005.

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 المصطفى لزرق والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 14/11/2002 في الملف عدد 3749/96 تحت عدد 5221/01 أن المطلوبين في النقص ورثة الدباغ عبد الرحيم تقدموا أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء أنفا بمقال بتاريخ 22/1/94 يعرضون فيه أنهم يملكون محلا للسكنى على الشياخ بينهم الكائن بزقنة ابن المعلم الرقم 32 بوركون الدار البيضاء والمكترى للمدعى عليهم النصبي بنور وأن أحد الورثة وهي الدباغ فاطمة الزهراء تود استرجاع المحل لاحتياجها للسكنى فيه وأنهم وجهوا إليه إنذارا بالإفراغ توصل به بتاريخ 3/2/94 بواسطة جارتة الزين هنية إلا أنه لم يستب له، ملتسبين الحكم عليه بإفراغه من المحل المذكور هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 50 درهما عن كل يوم تأخير وتحمله الصائر وأرفقوا مقالهم بنسخة من إنذار ونسخة مطابقة للأصل لرسم نكاح وشهادة الحياة وشهادتين صادرتين عن مصلحة الضرائب وموجب احتياج وشهادة الملكية.

وبعد جواب المدعى عليه أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 19/12/95 في الملف المدني عدد 3524/94 حكما قضى بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل موضوع الطلب تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 50 درهما مع تحميله الصائر. واستأنف المدعى عليه الحكم المذكور بسبب كون العمارة التي يقطنها تتكون من عدة طبقات وكل طابق منها يتكون من عدة شقق بإقرار الطرف المستأنف وأن المراد إسكانها الدباغ فاطمة الزهراء لم تدل بالحجج الكافية لإثبات موجب الاحتياج وعلى الأخص تواصل الكراء التي تفيد أنها تكتري محلا 'خر وتسكن لدى الغير، وأنه أدلى بمعاينة تفيد أنها تسكن بنفس العمارة.

وبعد أن أمرت محكمة الاستئناف بإجراء بحث وتعقيب الأطراف عليه، أصدرت قرارها المشار إليه أعلاه القاضي بتأييد الحكم المستأنف بعلة منها أنه استنادا للوثائق المدلى بها أن المراد إسكانها تقطن مع زوجها الذي يشغل سكنا وظيفيا، كما ثبت لها من خلال البحث المنجز أن جميع الشقق مشغولة من طرف الورثة، وأن أرملة الهالك قسمت شقتها إلى نصفين وشغلت غرفتين لتحصل على الكراء لمواجهة مصاريف الحياة. وهذا هو القرار المطعون فيه بالنقض.

فيما يخص الوجه الأول من الوسيلة الأولى:

حيث يعيب الطاعن على القرار المطعون فيه خرق الفصلين 8 و9 من ظهير 25/12/1980 ذلك أن محكمة الاستئناف قضت بتأييد الحكم بالإفراغ الذي لا يخص العارض أصلا بل نص على اسم وشقة جارته السيدة هنية الزين التي بلغت فعلا به. لكن حيث إن ما دفع به الطاعن بموجب الوجه أعلاه لم يسبق أن أثاره أمام محكمة الاستئناف الذي اقتصر فيه على المنازعة في موجب الاحتياج المدلى به مما يبقى معهما بالوجه المذكور غير مقبول.

فيما يخص الوجه الثاني من الوسيلة الأولى وما بالوسيلة الثالثة مجتمعة:

حيث يعيب الطاعن على القرار خرق مقتضيات الفصل 14 من ظهير 25/12/1980 والفصل الأول من قانون المسطرة المدنية ذلك أن المطلوبين في النقض ظلوا يتقاضون بصورة جماعية ومشتركة على أساس رسم عقاري كان في الأصل على الشياخ وأن هذا الرسم قد انقضى مفعوله القانوني بعد القسمة والمخارجة وحلت محله رسوم عقارية تخص كل شقة على حدة بما في ذلك الشقة موضوع النزاع ورغم إقرار المطلوب ضدهم بذلك خلال البحث فإن محكمة الاستئناف لم تنذرهم بإصلاح المسطرة، كما أن الإنذار المزعوم والدعوى اللاحقة له أصبحتا تستندان لرسم عقاري لا وجود له.

لكن حيث إن عدم الرد من طرف المحكمة على الدفع المثار يعتبر رفضا ضميا له وذلك لعدم إثبات المخارجة المدعى بها بين المالكين وعدم وجود ما يفيد ذلك بالملف أو ما يثبت أن الشقة موضوع الطلب قد آلت لغير المطلوب إسكانها وبذلك يبقى معه القرار غير خارق لما تم الدفع به ما ذكر غير وجيه.

فيما يخص الوجه الثالث من الوسيلة الأولى وما بالوسيلة الثانية مجتمعين:

حيث يعيب الطاعن على القرار خرق قاعدة الإثبات ومدونة الأحوال الشخصية وكذا انعدام التعليل وعدم ارتكازه على أساس قانوني ذلك أن المطلوبين في النقض أدلوا بلفيف عدلي لإثبات موجب الاحتياج للسكنى. وخلال جلسة البحث الذي أجري لاحقا بمحكمة الاستئناف وبعد مضي 8 سنوات على اللفيف المذكور أوضحوا أن السيدة الدباغ تقطن مع زوجها بسكن وظيفي. وأنه خلال شهر أكتوبر 2000 تم إيجار شقة بنفس العمارة إلى المسمى حضري سعيد وأن تصريحهم هذا يشكل إقرارا قضائيا طبقا للفصل 405 من قانون الالتزامات والعقود والذي يدحض ما جاء باللفيف العدلي، إضافة إلى كون سكن الزوجة الطبيعي والشرعي هو مع زوجها الذي عليه توفيره في إطار التزامه بالنفقة عليها. وأن محكمو الاستئناف لم تستنتج من الإقرار المذكور عدم قيام الاحتياج، وخلصت إلى نتيجة عكسية عندما تبنت الحكم الابتدائي مما جعل قرارها متناقضا في أجزائه ومنعدم التعليل.

لكن حيث إن محكمة الاستئناف قد تبنت لديها من خلال وثائق الملف المعروضة عليها ومن إجراءات البحث الذي أنجزه المستشار المقرر، أن المراد إسكانها في حاجة للسكنى بالمحل موضوع الطلب. ذلك أنها تقطن وزوجها الذي يشغل سكنا وظيفيا وأن جميع الشقق بالعمارة التي لها فيها حصص مشاعة، يشغلها الورثة المستأنف عليهم الذين استقل كل واحد منهم بشقة منها، وأن أرملة الهالك هي التي قامت بتقسيم شقتها وأكرت جزءا منها لمواجهة مصاريف الحياة، وبذلك فإن قرارها قد جاء معللا لموجب الاحتياج للسكنى تعليلا سليما ومبينا على أساس قانوني. هذا فضلا على كون ما أثير بشأن مقتضيات مدونة الأحوال الشخصية قد تم الدفع به لأول مرة، فإن موجب الإفراغ للاحتياج للسكنى من طرف المالك يبقى حقا يضمنه القانون بموجب القواد الواردة بظهير 25/12/1980 ويكون معه ما تم التمسك به في مجمل الأوجه الواردة أعلاه عديم الأساس.

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: المصطفى لزرقي مقورا ومحمد مخلص وأحمد بلكري والحسن أبا كريم وبمحضر المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة أسماء بلهاشمي.