

Bail d'habitation : une clause de résiliation à la discrétion du bailleur constitue un motif légitime de congé (Cass. civ. 2016)

Identification			
Ref 39936	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 246/9
Date de décision 27/10/2016	N° de dossier 2016/9/1/3431	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Clause contractuelle de résiliation, Congé, Force obligatoire du contrat, Motif sérieux et légitime, Motifs d'éviction, Résiliation du bail, Caractère non limitatif de la liste des motifs, أسباب الإفراغ, إشعار بالإفراغ, الاتفاقات المنشأة، على وجه صحيح تقوم مقام القانون، شرط مخالف، عقد كراء المحل السكني، عقود كراء المحلات السكنية، على سبيل المثال Bail، وليس على وجه الحصر، أسباب جديدة ومشروعة d'habitation	
Base légale Article(s) : 45 - 48 - Dahir n° 1-13-111 du 15 moharrem 1435 (19 novembre 2013) portant promulgation de la loi n° 67-12 portant organisation des rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel Article(s) : 230 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail d'habitation, la liste des motifs de résiliation du contrat de location énoncée à l'article 45 de la loi n° 67-12 n'est pas limitative. La Cour de cassation précise que l'emploi de l'expression (« tels que ») indique que les motifs cités, comme la reprise pour usage personnel ou la démolition, ne sont donnés qu'à titre d'exemple.

Par conséquent, tout autre motif peut être considéré comme « sérieux et légitime » au sens de ladite loi pour justifier la validation d'un congé.

En application du principe de la force obligatoire des contrats édicté par l'article 230 du Dahir des obligations et des contrats, la clause d'un bail par laquelle le preneur s'engage à quitter les lieux sur simple demande du bailleur, moyennant le respect d'un préavis, constitue un motif sérieux et légitime justifiant la résiliation.

Dès lors, viole les dispositions des articles 45 et 48 de la loi n° 67-12, ainsi que l'article 230 du Dahir des obligations et des contrats, la cour d'appel qui refuse de valider un congé fondé sur une telle clause, au motif que les causes de résiliation seraient limitativement énumérées par la loi. La décision est donc cassée.

Texte intégral

محكمة النقض – الغرفة المدنية القسم التاسع – بتاريخ 2016/10/27 – القرار عدد 9/246 – ملف عدد 2016/9/1/3431

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 2016/03/17 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ المصطفى حيلي المحامي بهيئة الجديدة و الرامية إلى نقض القرار رقم 1786 الصادر بتاريخ 2015/12/14 في الملف عدد 15/1302/1571 عن محكمة الاستئناف بالجديدة.

و بناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 2016/07/22 من طرف المطلوب ضده النقض بواسطة نائبه الأستاذ عبد القادر شاكر و الرامية إلى رفض الطلب.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

و بناء على الأمر بالتخلي و الإبلاغ الصادر في 2016/09/08.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2016/10/27.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما و عدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد صوالح و الاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الإله مستقيم.

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف و من القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالجديدة تحت عدد 1786 بتاريخ 2015/12/14 في الملف رقم 15/1302/1571 أن المدعي أحمد ب تقدم بمقال أمام ابتدائية سيدي بنور بتاريخ 2015/02/05 يعرض فيه أن المدعى عليه محمد ه يكتري منه الدار الكائنة بعنوانه أعلاه حسب عقد الكراء المؤرخ في 2007/02/22 وأنه التزم في هذا العقد بإفراغ الدار المشار إليها دون قيد أو شرط متى رغب المكري في ذلك على أن يمنحه مهلة ثلاثة أشهر وأنه بعث له بإنذار توصل به بتاريخ 2014/10/29 بقي بدون جدوى و التمس الحكم بإفراغه، وأجاب المدعى عليه بأن أسباب الإفراغ محددة قانونا وعلى سبيل الحصر وأن الفصل 44 من قانون 67-12 ينص على أن عقود كراء المحلات السكنية لا تنتهي رغم كل شرط مخالف إلا بعد إشعار مستند على أحد الأسباب المحصورة.

وبعد مناقشة القضية صدر الحكم بتاريخ 2015/07/02 في الملف 2015/13 تحت عدد 15/137 وفق الطلب، طعن فيه المدعى عليه بالاستئناف وركز أسباب استئنافه على أن الإطار القانوني لهذه الدعوى هو قانون 67/12 الذي نصت مادته 45 على أسباب إنهاء عقود الكراء وأضاف المادة 48 منه على أنه لا يمكن للمحكمة أن تصحح الإشعار بالإفراغ إلا للأسباب الواردة في المادة 45 ونصت المادة 44 قبلهما على أنه رغم كل شرط أو مقتضى قانوني مخالف لا تنتهي عقود كراء هذه المحلات إلا بعد الإشعار بالإفراغ وتصحيحه طبق الشروط المحددة في هذا الباب، وبعد جواب المستأنف عليه بتأكيد طلبه والأسباب التي استند عليها أصدرت محكمة الاستئناف قرارها بإلغاء الحكم المستأنف والتصدي برفض الطلب وهو القرار المطلوب نقضه.

في شأن وسيلة النقض الوحيدة :

حيث يعيب الطاعن على القرار خرقه لمقتضيات المادة 45 من قانون 67/12 التي اعتبرها واردة على سبيل الحصر مع أنها بصريح المادة وردت على سبيل المثال من خلال عبارة « من قبيل » التي تعني على سبيل المثال ولما تحقق الشرط الذي التزم به المكثري بعث له بإنذار بالإفراغ معتمدا في ذلك على مقتضيات الفصل 230 من ق ل ع الذي تم خرقه أيضا دون ما يسوغ ذلك.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه عملا بالمادة 45 من قانون 67/12 يجب على المكثري الذي يرغب في إنهاء عقد الكراء أن يوجه إشعارا بالإفراغ إلى المكثري يستند فيه على أسباب جدية ومشروعة من قبيل : - استرجاع المحل المكثري لسكنه الشخصي أو لسكن زوجه أو أصوله أو فروعه - ضرورة هدم المحل المكثري وإعادة البناء أو إصلاحات ضرورية عليه تستوجب الإفراغ - التماطل في الأداء. وعملا بالمادة 48 من نفس القانون لا يمكن للمحكمة أن تصحح الإشعار بالإفراغ إلا للأسباب الواردة في المادة 45 ، وعملا بالفصل 230 من ق ل ع فإن الاتفاقات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها. ولما كان الثابت من وثائق الملف أن المطلوب التزم بإفراغ المدعى فيه متى رغب المكثري في ذلك شرط أن يوجه إليه إنذارا يمنحه فيه أجل ثلاثة أشهر والطالب التزم بذلك، فإن القرار المطعون فيه لما ألغى الحكم الابتدائي وقضى برفض الطلب بعلّة >> وإن تمت الإشارة بعقد الكراء إلى أن المكثري يفرغ العين المكراة إذا رغب المكثري في ذلك فإن الإفراغ يجب أن يكون مطابقا لما نص عليه القانون وأن يكون مستندا على سبب وجيه ومنصوص عليه في قانون الكراء << ، في حين أن المادة 48 بصيغتها المشار إليها تتحدث عن الأسباب المشار إليها في المادة 45 ومن ضمنها كل سبب جدي ومشروع يبرر الإفراغ طالما أن تلك الأسباب الواردة في المادة المشار إليها جاءت على سبيل المثال وليس على وجه الحصر، ولا يفيد السبب المؤسس عليه طلب الإفراغ إلا كونه جديا ومشروعا، والقرار يكون قد خالف مقتضيات المشار إليها في المادتين 45 و 48 من قانون 67/12 والفصل 230 من ق ل ع ولم يؤسس قضاءه على أساس سليم.

و حيث إن حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه و إحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيأة أخرى طبقا للقانون و تحميل المطلوب المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا في سجلات المحكمة التي أصدرته إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

و به صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيسة الغرفة السيدة سمية يعقوبي خبيزة رئيسا والمستشارين السادة : محمد صواليح مقررا - عبد الهادي الأمين - امحمد لفتح - وردة المكنوزي أعضاء بحضور المحامي العام السيد عبد الإله مستقيم و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة آيت عمي حدو.

الرئيس

المستشار المقرر

كاتب الضبط