

Bail et reprise pour besoin personnel : valeur probante de l'acte de notoriété et des quittances de loyer (Cass. civ. 2002)

Identification			
Ref 16854	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1718
Date de décision 16/05/2002	N° de dossier 1508/1/6/2001	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Reprise pour habiter, Baux		Mots clés نقض وإحالة, Bail d'habitation, Besoin personnel d'habitation, Cassation pour défaut de base légale, Cassation pour défaut de motivation, Congé pour reprise, Force probante du témoignage adoulaire, Obligation de motivation des décisions de justice, Preuve du besoin d'habiter, Appréciation des preuves par les juges du fond, Violation de la loi, إنذار بالإفراغ, انعدام الأساس القانوني والواقعي, توصيل الكراء من الغير, حاجة ماسة للسكنى, رقابة محكمة النقض على تعليل القرارات, فساد التعليل, مناقشة حجية الوثائق, موجب الاحتياج, إثبات الاحتياج الشخصي, Acte de notoriété	
Base légale		Source Revue : مجلة الملف N° : 2 Année : 2003 Page : 129	

Résumé en français

La Cour Suprême censure, pour défaut de base légale au visa de l'article 345 du Code de procédure civile, un arrêt de cour d'appel ayant rejeté une demande de congé pour reprise personnelle. Les juges du fond avaient écarté la demande au motif que le titre de propriété manquait de précision et qu'une attestation de non-propriété n'était pas produite.

La haute juridiction rappelle que les juges sont tenus d'examiner toutes les pièces versées au débat et d'en discuter la valeur probante. En l'espèce, la cour d'appel a ignoré un acte adoulaire qui attestait du besoin impérieux de la bailleresse et de son absence d'autre résidence, ainsi que les quittances prouvant qu'elle était elle-même locataire. En omettant d'analyser ces preuves déterminantes et en se fondant sur des motifs inopérants, notamment la prétendue imprécision du titre foncier qui n'avait jamais été contestée par le locataire, la cour d'appel a rendu une décision dont la motivation viciée équivaut à une absence de motifs, justifiant ainsi la cassation.

Résumé en arabe

عدم مناقشة المحكمة للقيمة التدليلية لموجب الاحتياج ووصل الكراء من الغير المعزز له لتبرير الافراغ للاحتياج أو عدمه يجعل القرار المطعون فيه مشوبا بالقصور في التسبيب ومعرضا للنقض.

Texte intégral

القرار عدد : 1718 – المؤرخ في : 16/5/2002 – ملف مدني عدد : 1508/1/6/2001

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

في شان الوسيلة الثانية

بناء على الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية حيث انه بمقتضى هذا الفصل فان قرارات محكمة الاستئناف يجب ان تكون معلة تعليلا كافيا من الناحيتين الواقعية والقانونية، وان فساد التعليل يوازي انعدامه.

وحيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالجديدة بتاريخ 25/10/2000 تحت عدد 672 في الملف رقم 6/447/2000 ان الطالبة ل ز قدمت مقالا افتتاحيا أمام المحكمة الابتدائية بالمدينة المذكورة بتاريخ 19/1/2000 عرضن ان المدعى عليه المطلوب الحاج م د يشغل منها بالكراء بيتا يقع بالدار الكائنة ب، الا انها اصبحت في امس الحاجة للسكنى بملكها، ولذلك وجهت إليه انذارا بافراغها توصل به بتاريخ 12/10/99 وانصرم الاجل دون ان يقوم بافراغها، لذلك تطلب الحكم عليه بالمصادقة على الإنذار المذكور وبالحكم عليه هو ومن يقوم مقامه بافراغ البيت المذكور وتحمله الصائر.

واستدلت بنسخة طبق الأصل من الإنذار وبشهادة وبنسخة طبق الأصل لشهادة الرسم العقاري عدد 36472 ج وبنسخة طبق الأصل لموجب الاحتياج عدد 486 ص 326 وبتوصيل كرائها من الغير وبنسخة طبق الأصل لانذار استجوابي.

واجاب المدعى عليه بخرق مقتضيات الفصل 9 من ظهير 25/12/80 وعدم توضيح ما إذا كانت المدعية مالكة لمدة تفوق ثلاث سنوات طبقا للفصل 14 من الظهير المذكور فاصدرت المحكمة المذكورة حكما بتاريخ 13/4/2000 تحت عدد 59 في الملف رقم 1/57/2000 قضى برفض الدعوى بعله ان المحكمة بعد تصفحها لوثائق الملف ومستنداته لا سيما الحجج المستدل بها من طرف المدعية انها لم تستطع اثبات انها لا تملك أي سكن اخر في ملكها وكافيا لحاجياتها العادية.

استأنفته المدعية : فاصدرت محكمة الاستئناف قرارها المشار إليها أعلاه والقاضي بتأييد الحكم المستأنف وترك الصائر على المستأنفة بعلم منها ان المحكمة بعد اطلاعها على الوثائق التي عززت بها الطالبة طلبها خاصة شهادة الرسم العقاري تبين لها انها لا تشير إلى المنزل الذي تدعي المستأنفة ان المستأنف عليه يشغل منه بيتا بالكراء، كما انها لم تدل في سبيل اثبات حاجتها الماسة بشهادة عدم ملكية عقار اخر يفيد هذه الحاجة، وان الحكم الابتدائي مصادف للصواب حينما اعتبر ان الوثائق المدلى بها قاصرة بشأن اثبات الحاجة الماسة للمستأنفة للعين المكراة ويتعين بذلك التصريح بتأييده.

وهذا هو القرار المطلوب نقضه

حيث تعيب الطالبة على القرار انعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس، وخرق الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية، ذلك ان الثابت من نسخته ومن الحكم الابتدائي انها ادلت بما يثبت احتياجها واضطرارها للسكن بالعين المكراة للمطلوب اذ ادلت بوصول الكراء وبرسم الاحتياج عدد 486 ص 326 اضافة إلى سند الملكية، الا ان القرار المذكور علل ما قضى بكون شهادة الرسم العقاري لا تثير إلى موقع

المنزل، وان العارضة لم تدل بشهادة عدم ملكية عقار اخر، الا ان هذا التعليل يعتبر والعدم سواء، لان شهادة الرسم العقاري المدلى بها تتعلق بنفس العقار، والمطلوب لم ينازع في عدم انطباقها على محل النزاع مما يعتبر معه التعليل المذكور في غير محله، زد على ذلك انها ادلت لاثبات احقيتها للسكن بوصولات الكراء وبموجب الاحتياج عدد 486 والقرار المطعون فيه لم يناقش اطلاقا مصداقية وحجية هذه الوثائق سيما وان الموجب عدد 486 ورد فيه بالحرف ما يلي: لا يعلمون لهم دارا وغيرها. مما يكون معه القرار المذكور منعدم التعليل. حيث ان ما عابته الطالبة على القرار المطلوب نقضه صحيح ذلك ان المطلوب لم يجادل في انطباق شهادة الرسم العقاري المستدل بها من طرف الطالبة على محل النزاع اضافة على ان الرسم العدلي المستدل به من طرفها تحت عدد 486 يتضمن شهادة شهوده بان الطالبة في امس الحاجة للاضطرار للسكنى بدارها حسب نفس عنوانها المبين بمقال الدعوى وانه ليس لها دار غيرها بمدينة الجديدة وانها تسكن بالكراء ولا يعلمون لها دارا غيرها وقد استدلت بوصول كرائها من الغير لمحل سكناها حاليا، مما يكون معه تعليل القرار المذكور غير مرتكز على أساس واقعي وقانوني سليم وبالتالي فاسدا وخارقا لمقتضيات الفصل 345 المشار إليه أعلاه ما دام لم يتعرض لمناقشة قيمة وحجية المستندين المذكورين أعلاه وبدون تعليل سليم قانونا من الناحية الواقعية والقانونية، الشيء الذي جعله عرضة للنقض

ونظرا لحسن سير العدالة ومصلحة الطرفين.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار وباحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة مصدرته لتبت في موضوعها من جديد طبقا للقانون. وبتحميل المطلوب الصائر.

كما قرر اثبات حكمه هذا بسجلات المحكمة المذكورة أعلاه اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

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 : ادريس كثيري مقررا، مليكة الدويب ، محمد مخلص، الحسن ابا كريم وبمحضر المحامي العام السيد احمد الموساوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة ايت عمى.