

CCass,24/04/1985,989

Identification			
Ref 20658	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 989
Date de décision 19850424	N° de dossier 5873	Type de décision Arrêt	Chambre Néant
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Portée, Mentions obligatoire, Détail des lieux loués	
Base légale Article(s) : 9 - Loi n° 6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية Page : 62	

Résumé en français

La nécessité d'indiquer dans le congé qu'il porte sur l'ensemble des lieux loués ne se justifie que si le bien loué peut être divisé en plusieurs locaux ou en raison d' une stipulation contractuelle. L'expression "annexes" signifie celles qu'on peut exploiter en toute indépendance.

Résumé en arabe

ن ما يهدف اليه المشرع بمقتضى الفصل التاسع من القانون الجديد للسكنى من وجوب التنصيص في الإنذار بالإفراغ تحت طائلة البطلان على إفراغ مجموع المحلات المكراة بكافة مرافقها هو ضمان المحافظة على وحدة عقد الكراء ولهذا يجب ان يراعى في تفسير هذا النص ما يحقق غاية المشرع دون التوسع فيه الى حد إلزام المتقاضين بالإشارة الى ضرورة إفراغ كل أجزاء ومستلزمات المحل الواحد فعبارة مجموع المحلات الواردة بصيغة الجمع لا تعني قطعاً وجوب التنصيص تحت طائلة الجزاء المذكور على كل جزء من أجزاء المحل الواحد أو المكتب المعني الواحد أو الشقة الواحدة كوحدة سكنية لا تقبل التجزئة بحيث يقال ان إرادة المشرع تقتضي أن يتضمن الإنذار تنبيه المكتري الى وجوب إفراغ جميع غرف المحل ومرحاضه ومطبخه وغيره من المرافق الضرورية للسكنى أو المكتب المهني فوحدة العقد في مثل هذه الحالات تفرضها طبيعة الأشياء إذ ان أجزاء المحل الواحد تعد من مستلزماته لا يتحقق الانتفاع ببعضها دون البعض فمسألة احتمال تجزئة العقد غير واردة في مثل هذه الحالة ولا موجب للتذكير بها ضمن الإنذار بالإفراغ وان ما يعنيه المشرع هو تلك الحالات العكسية التي تكون فيها تجزئة العقد واردة إما بحكم طبيعة العقار المكري كما في حالة اشتغال العقد على اكثر من المحل الواحد أو بمقتضى شرط وارد في العقد ففي هذه الحالات يكون تذكير المكتري بضرورة إخلاء جميع المحلات شرط واجبا

كما أن عبارة المرافق تعني الملحقات التي يمكن الانتفاع بها باستقلال.

Texte intégral

المجلس الأعلى قرار رقم : 989 - بتاريخ 24/04/1985 - ملف عدد: 5873 فيما يتعلق بالوسيلة الوحيدة للنقض، بناء على الفصل التاسع من القانون الجديد للسكنى فان الشرط الأول من شروط صحة الإنذار بالإفراغ الواردة في هذا الفصل لا يعني الحالات التي يكون فيها العقار المكري محلا واحدا يشكل وحدة سكنية غير قابلة للانتفاع ببعضها باستقلال عن البعض الآخر فليس من اللازم في مثل هذه الحالات أن يشتمل الإنذار تحت طائلة البطلان التنصيص على إفراغ جميع غرف المحل الواحد ومرافقه من مطبخ ومرحاض وغيره . حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطلوب نقضه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ مايو 1983 أن الطاعة رحمة بنت عبد الله التي كانت قد أكرت للمطلوب في النقض عبد الكريم بن عبد الله شقة للسكنى تقع بدرب بوشنتوف بالدار البيضاء وجهت لهذا الأخير إنذارا بالإفراغ بتاريخ 14 مايو 1981 معلله أي بسبب عدم أداء الكراء طالبة منه أداء ما تخلد بذمته والا فتكون مضطرة أن تطلب من القضاء المصادقة على الإنذار بإفراغه من المحل وجميع مرافقه بعد مضي أجل ثلاثة اشهر من تاريخ توصله بالإنذار ولما ظل هذا الإجراء بدون نتيجة فقد أقامت دعوى أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء وتطلب فيها المصادقة على الإنذار والحكم بإفراغ المكثري فأصدر القاضي الابتدائي حكما بالإفراغ ألغته محكمة الاستئناف وقضت بعدم قبول الدعوى استجابة للدفع ببطلان الإنذار الذي أثاره المكثري بدعوى انه لا ينص على إفراغ جميع مشكلات المحل المكري. حيث تعيب الطاعة القرار بإساءة تأويل القانون لكون الفصل التاسع من القانون الجديد للسكنى يحرص على منع المطالبة بإفراغ جزء واحد من المحل المكري دون الباقي مما قد يكون تابعا له من مرافق ولا يوجب التنصيص على جميع أجزاء المحل المكري من غرف ومرحاض ومطبخ وأن المحكمة لما قضت ببطلان الإنذار لعدم الإشارة الى جميع مشتملات المحل تكون قد أولت هذا الفصل تأويلا خاطئا . حقا : فان ما يهدف اليه المشرع بمقتضى الفصل التاسع من القانون الجديد للسكنى من وجوب التنصيص في الإنذار بالإفراغ تحت طائلة البطلان على إفراغ مجموع المحلات المكراة بكافة مرافقها هو ضمان المحافظة على وحدة عقد الكراء ولهذا يجب ان يراعى في تفسير هذا النص ما يحقق غاية المشرع دون التوسع فيه الى حد إلزام المتقاضين بالإشارة الى ضرورة إفراغ كل أجزاء ومستلزمات المحل الواحد فعبارة مجموع المحلات الواردة بصيغة الجمع لا تعني قطعاً وجوب التنصيص تحت طائلة الجزاء المذكور على كل جزء من أجزاء المحل الواحد أو المكتب المعني الواحد أو الشقة الواحدة كوحدة سكنية لا تقبل التجزئة بحيث يقال ان إرادة المشرع تقتضي أن يتضمن الإنذار تنبيه المكثري الى وجوب إفراغ جميع غرف المحل ومرحاضه ومطبخه وغيره من المرافق الضرورية للسكنى أو المكتب المهني فوحدة العقد في مثل هذه الحالات تفرضها طبيعة الأشياء إذ ان أجزاء المحل الواحد تعد من مستلزماته لا يتحقق الانتفاع ببعضها دون البعض فمسألة احتمال تجزئة العقد غير واردة في مثل هذه الحالة ولا موجب للتذكير بها ضمن الإنذار بالإفراغ وان ما يعنيه المشرع هو تلك الحالات العكسية التي تكون فيها تجزئة العقد واردة إما بحكم طبيعة العقار المكري كما في حالة اشتغال العقد على أكثر من المحل الواحد أو بمقتضى شرط وارد في العقد ففي هذه الحالات يكون تذكير المكثري بضرورة إخلاء جميع المحلات شرط واجبا كما أن عبارة المرافق تعني الملحقات التي يمكن الانتفاع بها باستقلال ولهذا فإن المحكمة لما ألغت الحكم الابتدائي وقضت ببطلان الإنذار لعدم التنصيص فيه على إفراغ جميع مشتملات المحل موضوع العقد تكون قد حملت الفصل التاسع من القانون المذكور ما لم يحتمله وعرضت قرارها للنقض . لهذه الأسباب: قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة الطرفين والتراجع على نفس المحكمة لتبث فيه من جديد طبق القانون وهي متركة من هيئة أخرى وعلى المطلوب في النقض بالصائر. كما قرر إثبات حكمه هذا في سجلات محكمة الاستئناف بالدار البيضاء اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته . وبه صدر الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور حوله بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى الكائن بساحة الجولان بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركة من رئيس الغرفة المدنية السيد محمد عمور والمستشارين السادة : احمد عاصم مقررا محمد بوهراس . الاسماعيل عبد السلام مولاي جعفر سليطن وبمحضر المحامي العام السيد اليوسفي وبمساعدة كاتب الضبط السيد لحسن الخيلي .