

CCass,4/04/1988,1525/86

Identification			
Ref 20669	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 901
Date de décision 19880404	N° de dossier 1525/86	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés Mentions obligatoires, Limites, Droit de priorité, Congé, Composantes du local, Bail d'habitation et professionnel, Autorisation de construction	
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 Ouvrage : Arrêts de la Chambre Civile - 50 ans Auteur : Cour Suprême - Centre de publication et de Documentation Judiciaire Année : 2007 Page : 190	

Résumé en français

En matière de baux à usage d'habitation et professionnel l'exigence posée par l'article 9 de la loi 679 de mentionner toutes les composantes du bien immobilier ne se justifie que lorsqu'il y a plusieurs biens loués. L'absence d'indication de la date d'autorisation de construire n'a aucun effet dès lors que l'autorisation a été produite en cours de procédure. Le droit de priorité du locataire est garanti par la loi de sorte qu'il n'est nul besoin d'exiger du propriétaire la production des plans de construction.

Résumé en arabe

ان ما يوجبه الفصل 9 من القانون رقم 679 المنظم للكراء السكني والمهني من الاشارة الى مجموع المحلات بكافة مرافقها يكون له محل في حالة كراء اكثر من سكنى واحدة مستقلة عن بعضها البعض في الانتفاع بها . لا اثر اطلاقا لتاريخ رخصة البناء على الانذار بالافراغ واقامة الدعوى .. ما دام ان هذه الرخصة قدمت للمحكمة كوسيلة اثبات قبل البت في دعوى الافراغ . ان حق الاسبقية في الكراء محفوظ للمكثري بمقتضى القانون ولا اهمية في هذا الشأن لنوع التصميم المقدم الى المحكمة .

Texte intégral

قرار رقم : 901 - بتاريخ 04/04/1988- ملف عدد : 86/1525 باسم جلالة الملك وبعد المداولة طبقا للقانون، فيما يخص الوسيلة الاولى . حيث يؤخذ من اوراق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر من محكمة الاستئناف بالرباط في تاريخ : 4 دجنبر 1985 تحت رقم : 5233، ان عمر بريتيل اصالة عن نفسه ونيابة عن ابنه القاصرين يونس ويوسف، وزوجته انيسة بنت مبارك قدموا مقالا الى المحكمة الابتدائية بهذه المدينة يعرضون فيه انهم يملكون على الشياخ العقار ذا الرسم عدد : 5352 ر والواقع بشارع الابطال رقم 7 الرباط وان المدعى عليها ايليان مولين تشغل فيه المنزل السفلي على وجه الكراء، وانه نظرا لكونهم يريدون هدم هذا العقار واعادة بنائه فقد وجهوا للمكترية انذارا في نطاق ظهير 25 دجنبر 1980 بافراغها منه توصلت به في تاريخ 25 نونبر 1983 من دون ان تستجيب له. لذا يطلبون المصادقة عليه والحكم بافراغ المدعى عليها من المنزل المذكور هي ومن يقوم مقامها تحت غرامة تهديدية. مؤيدين طلبهم بشهادة من المحافظة العقارية كحجة على تملكهم للعقار وبمحضر تبليغ الانذار ورخصة البناء وتصميمه ، وبعد ما اجابت المدعى عليها بان المدعين لم يملكوا المحل الا بتاريخ : 9 دجنبر 1981 ولم تمر على تملكهم هذا مدة ثلاث سنوات التي يشترطها الفصل 14 من ظهير 25 دجنبر السابق الذكر - اعتبرت المحكمة حينئذ ان الافراغ لاجل الهدم و اعادة البناء لا يستوجب توفر شرط مرور ثلاث سنوات على التملك. كما هو الحال بالنسبة للافراغ من اجل الاحتياج. ورات بالتالي ان طلب الافراغ المؤيد بالحجج المشار اليها يعد مبررا، وحكمت لذلك على المدعى عليها بافراغها من المحل هي ومن يقوم مقامها تحت غرامة تهديدية قدرها ثلاثون درهما عن كل يوم يتاخر فيه عن التنفيذ ابتداء من تاريخ الامتناع فاستأنفته هذه الاخيرة لدى محكمة الاستئناف التي ايدته فيما قضى به . وحيث تعيب الطالبة القرار المطعون فيه. بخرقه قواعد الصفة والتوكيل. ذلك انها كانت اثار امام محكمة الموضوع مقتضيات الفصول الاول و الثالث والرابع من قانون المسطرة المدنية والفصل الرابع من قانون المحاماة الذي يحيل على الفصل الثالث الانف الذكر، اذ ان الانذار بالافراغ قد وجه اليها باسم عمر بريتيل اصالة عن نفسه ونيابة عن ابنه القاصرين وكذا عن زوجته وهي غير قاصرة ولا يتمتع بحق النيابة عنها لوجود فصل بين اموالهما، كما ان المقال الافتتاحي للدعوى قدم هو الآخر بنفس الحالة التي وجه بها الانذار أي نيابة عن زوجته ومن دون ادلائه بسند التوكيل عنها. لانه وان كان له حق تمثيلها اما القضاء حسب الفصل 23 من قانون المسطرة المدنية والفصل 34 من قانون المحاماة. الا انه لا يملك هذا الحق الا اذا ادلى بسند رسمي او عرفي مصادق عليه يثبت توكيل زوجته له، تطبيقا لما يقتضيه الفصل 34 من قانون المسطرة المدنية، الشيء الذي لم يتوفر في النازلة، وبالتالي فانه لم يثبت نيابته على زوجته بوكالة قانونية يرجع تاريخها الى ما قبل تاريخ الانذار والدعوى . لكن حيث من جهة، فان توجيه الانذار لا يخضع لاية اجراءات شكلية ولا يشترط لصحته قانونا في حالة بعثه بالنيابة اثبات صفة هذه النيابة قبل توجيهه، بل يكفي ان يبين فيه من هو المنيوب عنه كما هو الشأن في النازلة . ومن جهة اخرى، فان المقال الافتتاحي للدعوى حسبما يتضح منه قد قدم باسم عمر بريتيل اصالة عن نفسه ونيابة عن ابنه القاصرين وباسم زوجته انيسة بنت مبارك شخصا من دون ان يكون هو نائبا عنهم في الدعوى، مما تكون معه الوسيلة غير مرتكزة على اساس في وجهها الاول ومخالفة للواقع في وجهها الثاني . وفيما يرجع للوسيلة الثانية : حيث تطعن الطالبة في القرار، بعدم اشارة في الانذار الى مرافق المحل المطلوب افراغه، اذ انه بالاطلاع على الانذار الموجه اليها يتبين انه لا يتضمن محتويات المحل عدد البيوت والمطبخ والحمام والمرافق الاخرى. وانما اشار الى المحل الذي تسكنه الطالبة وجميع المحلات المكراة ومرافقها من دون تحديد هذه المحلات، مع ان ظهير 25 دجنبر 1980 نص على ضرورة الاشارة الى محتويات المحل المطلوب افراغه . لكن حيث ان ما يهدف اليه ظهير 25 دجنبر 1980 المحتج به في فصله التاسع من وجوب شمول الانذار لمجموع المحلات المكراة بكافة مرافقها، هي تلك الحالة التي يكون فيها عقد الكراء يتعلق باكثر من سكنى واحدة مستقلة عن بعضها البعض في الانتفاع بها بجميع مرافقها اوفي حالة وجود شرط منصوص عليه في العقد، لا الحالة التي ينصب فيها عقد الكراء على محل واحد يشكل بمجموع اجزائه ومرافقه وحدة سكنية لا تقبل التجزئة في الانتفاع بها، كما هو الشأن في النازلة، اذ في هذه الحالة تكفي الاشارة في الانذار الى المحل المذكور في عقد الكراء من دون وجوب ذكر عدد غرفه ومرافقه، الامر الذي تكون معه الوسيلة غير مرتكزة على اساس . وفيما يتعلق بالوسيلة الثالثة : حيث تقدح الطالبة في القرار، بخرقه مقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية، اذ ان هذا القرار لم ينص فيه على الاسماء العائلية والشخصية لكل المستأنف عليهم مع محل سكناهم . لكن حيث المستأنف عليهم جميعهم يتكونون -

حسبما تقدمت الإشارة إليه اعلاه - من اسرة واحدة متماسكة مؤلفة من اب وزوجته ولديها القاصرين وان اسماءهم العائلية والشخصية وموطنهم مبنية بكامل الوضوح في وثائق ملف الموضوع من بينها المقال الافتتاحي للدعوى وهو ما هو منصوص عليه في هذا المقال "عمر بريتيل اصالة عن نفسه ونيابة عن ابنيه القاصرين يونس ويوسف، وزوجته انيسة بنت مبارك معلمة المتقاضين من اجل مصلحة مشتركة والساكنين بالرباط زنقة كابورال فالزوى رقم 17 الطيارات" ولذلك فان اغفال القرار المطعون فيه عن التنصيص على جميع الاسماء العائلية والشخصية وموطن هؤلاء المستانف عليهم المكونين لاسرة واحدة والاقتصار فيه على ذكر الاسم العائلي والشخصي لرئيس هذه الاسرة وهو "عمر بريتيل ومن معه" لا يلحق أي ضرر بالطاعة لاسيما ان هذه الاخيرة لم تبين ما هو الضرر الذي سيلحقها من جراء الاغفال المذكور، مما تكون معه الوسيلة غير جديرة بالاعتبار . وفيما يخص الوسيلة الرابعة : حيث تنتقد القرار، بعدم ثبوت اداء اليمين القانونية لكاتبة الضبط الوارد اسمها في هذا القرار، ذلك ان نسخة القرار المذكور المسلمة لها والمدلى بها رفقة المقال هي موقعة على الاشهاد بمطابقتها للاصل من طرف رشيدة المنصوري على اساس انها رئيسة مصلحة كتابة الضبط، في حين انها مجرد كاتبة في المحكمة ولا تتمتع بصلاحيات الاشهاد بالمطابقة للاصل، لانه لم يثبت للطاعة ولا لدفاعها كون هذه الكاتبة ادت اليمين القانونية حتى تكون لها صفة كاتبة الضبط، وكذلك الشأن بالنسبة لكاتبة الجلسة المعاود بشرى الوارد اسمها باصل القرار . لكن من جهة، حيث ان الاشهاد بمطابقة النسخة لاصل الحكم الذي اخذت منه يصح ان يقوم به كل كاتب ضبط موظف بصفة قانونية لدى المحكمة التي اصدرت الحكم الماخوذة منه النسخة المسلمة، ولو لم يكن هذا الكاتب مكلفا بمهمة رئيس كتابة الضبط، ومن جهة اخرى فان الاصل في كل عون من اعوان كتابة الضبط ان يؤدي اليمين القانونية قبل مزاوله عمله، ولم تدل الطاعة بما يثبت عكس ذلك، مما تكون معه الوسيلة غير مرتكزة على اساس . وفيما يخص الوسيلة الخامسة : حيث تواخذ الطالبة القرار، بالمس بحقوق الدفاع، ذلك ان المالك قد وجه اليها الانذار بالافراغ على اساس الهدم واعادة البناء وعلى انه يتوفر على تصميم ورخصة لهذا البناء، في حين انه بالاطلاع على هذه الرخصة يتضح انها مؤرخة في 27 فبراير 1985 وان الطلب المتعلق بها مقدم في يوم 31 اكتوبر 1984 أي بعد توجيه الانذار المؤرخ في شهر نونبر 1983 بحوالي سنة تقريبا، وكذلك الامر بالنسبة لمقال افتتاح الدعوى فهو الاخر قبل الحصول على الرخصة، مما تبين معه ان المدعي تقدم بالانذار والدعوى قبل ان يعرف ما اذا كانت المصالح البلدية ستوافق على اعادة البناء ام لا، مع ان الحصول على رخصة البناء امر ضروري قبل اقامة الدعوى كما ان التصميم لا يستفاد منه ما اذا كان هناك محلات للسكنى ام لا. حتى تظل حقوق الطالبة محفوظة فيما يخص عودتها الى نفس المحل طبقا لما يقضي به الفصل 15 من ظهير 25 دجنبر 1980 . وكما ان شهادة المحافظة العقارية المدلى بها مؤرخة في 27 فبراير 1985، أي بعد تاريخ تقديم الدعوى، مما كانت معه الطالبة غير عادلة بها اذا كان المالك قد وجه انذاره قبل ان يصبح مسجلا بالرسم العقاري الذي هو مصدر الملكية ام بعده، لان توجيه الانذار قبل ثبوت التملك يكون باطلا لكونه صدر من شخص لا صفة له . لكن حيث من جهة، فانه فضلا عن كون رخصة البناء التي ادلى بها المطلوبون للمحكمة هي كما يتضح منها مسلمة من طرف المصلحة المختصة بتاريخ 30 نونبر 1984 لا 27 فبراير 1985 وان الدعوى قدمت بعد ذلك في تاريخ 21 دجنبر 1984، فان توجيه الانذار وتقييد الدعوى بالافراغ لاجل الهدم واعادة البناء لا اثر لهما اطلاقا على تاريخ رخصة البناء سواء وقعا قبل الحصول عليها او بعده، ما دام ان هذه الرخصة قدمت للمحكمة كوسيلة للاثبات قبل البت في موضوع النزاع واعتبرتها المحكمة حجة كافية في تبرير ضرورة الهدم لاعادة بنائه . ومن جهة ثانية، فان حقوق الطالبة الناشئة عن الافراغ لاعادة البناء هي محفوظة لها قانونا بمقتضى الفصلين 15 و17 من ظهير 25 دجنبر المحتج به . ومن جهة ثالثة، فان ملكية المطلوبين للعقار موضوع النزاع هي ثابتة - حسبما يتضح من وثائق ملف الموضوع وتعترف به الطالبة نفسها في مذكراتها المقدمة للمحكمة - منذ تاسع دجنبر 1981، وبذلك يكون كل من الانذار والدعوى المشار الى تاريخهما اعلاه مقدمين معا ممن له الصفة، الامر الذي تكون معه الوسيلة في جميع وجوها غير مرتكزة على اساس . لهذه الاسباب قضى برفض الطلب . الرئيس : السيد بنعزو - المستشار المقرر : السيد الجيدي . المحامي العام : السيد عزمي . الدفاع : الاستاذ كديرة - الاستاذ كراكشو .