

**CCass,Rabat,13/11/2001,2218/1/3
/01**

Identification			
Ref 20786	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3900
Date de décision 20011113	N° de dossier 2218/1/3/01	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Reprise pour habiter, Baux		Mots clés Reprise pour habiter, Eviction, Conditions	
Base légale		Source Ouvrage : Arrêts de la Chambre Civile , 50 ans Edition : Cour suprême , Centre de publication et de Documentation Judiciaire , Année : 2007 Page : 55	

Résumé en français

La reprise pour habiter invoquée par le bailleur dans la lettre de congé doit être identique à celle invoquée en cours d'instance. Elle ne peut être considérée comme un motif valable de congé que si le bailleur rapporte la preuve qu'il est propriétaire du bien depuis plus de trois ans et qu'il n'est pas par ailleurs propriétaire d'un bien qui suffit à ses besoins.

Résumé en arabe

إذا كان سبب طلب الإفراغ المذكور في الإنذار هو السبب الذي أسس عليه الطلب في المقال الافتتاحي من جهة وتأكد للمحكمة أن مدة تملك العقار تفوق الثلاث سنوات وأن المراد إسكانه لا يشغل في ملء وكافيا ل حاجياته العادية تكون المحكمة قد طبقت الفصل 14 من ظهير 25/12/80 تطبيقا سليما.

Texte intégral

القرار رقم 3900، الصادر بتاريخ 13 نونبر 2001، في الملف رقم 2218/1/3/01 باسم جلالة الملك بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ

23/03/2001 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ محمد بومزوج والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بالدار البيضاء الصادر بتاريخ 13/02/2001 في الملف عدد 4894/2000. وبناء على الأوراق الأخرى المدللي بها في الملف. وبناء على المسطرة المدنية المؤرخ في 28 سبتمبر 1974. وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 13/11/01. وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم. وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيدة فوزية العراقي والاستئناف إلى الملاحظات المحامي العام السيدة فطومة مصباحي علمي. وبعد المداولة طبقاً للقانون حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالبيضاء بتاريخ 2001/02/13 تحت رقم 1447 ملف مدني عدد 2000/1894 أن المطلوبين في النقض محمد عمور وفاطمة عمراني حسني وليلي عمور تقدموا بمقابل افتتاحي لدى المحكمة الابتدائية بنفس المدينة عرضوا فيه بأن المدعى عليه يعمر على وجه الكراء منهم شقة بالطابق الأرضي للفيلا الكائنة بزنقة كامبوجي رقم 6 الوازيسي الدار البيضاء إلا أنهما أصبحوا في أشد الحاجة إلى محلهم خصوصاً بعد أن تزوج الابن محمد عمور الذي فضل أن يسكن بالجزء المكتري ليرعى أنه وأخته لذا وجها إشعاراً بالإفراغ للمدعى عليه توصل به ولم يستجب له من أجله يتlossen المصادر على الإشعار بالإفراغ والحكم بإفراغه. وحيث أجاب المدعى عليه بأن المدعين لم يرفقاً مقالهم بالوثائق والمستندات التي تؤكد طلبهم كما أن العنوان المدعى فيه يختلف عما جاء في الإنذار والمقال الافتتاحي وأن المدعين لم يدلوا بما يفيد تملکهم للمدعى فيه لأكثر من ثلاث سنوات ملتمساً عدم قبول الطلب. صدر الحكم الابتدائي القاضي وفق الطلب. استأنفه المدعى عليه فأيدته محكمة الاستئناف بعلة أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد وأن الخطأ المادي الوارد بعنوان المستأنف ريض بمصلحته باعتبار أنه توصل بصفة شخصية بالإنذار المبلغ له بتاريخ 29/11/93 والذي استطاع أن يجيب عن الدعوى الموجهة ضده ابتدائياً واستئنافياً، وأنه بالاطلاع على وثائق الملف يتبين بأن الدفع الشكلي المثار بشأن عدم إثبات ملكية العقار لمدة ثلاث سنوات مردود باعتبار أن رسم الإراثة المدللي به وشهادة الملكية يثبتان الشرط الأول من الفصل 14 من ظهير 25/12/80 وأنه بالإطلاع كذلك على وثائق الملف يتبين أن المستأنف ضده السيد عمور محمد سواء كان مكترياً لدى الغير أو ساكناً مع والدته وأخته فإن الفصل 14 من ظهير 25/12/80 يمكنه من استغلال محله بصفة خاصة أنه متزوج حسب عقد النكاح مما يكون الإنذار المبلغ للمستأنف مؤسساً على سبب وجيه. في شأن الوسيلة الأولى والفرع الأول من الوسيلة الثالثة المستمدتين من خرق الفصل 8 من ظهير 1980 وانعدام التعليل ذلك أن الطاعن سبق له خلال المرحلة الابتدائية أن أشار أن الإنذار الموجه له يشير إلى أن العقار المراد إفراغه هو الكائن بزنقة كونفو رقم 6 هي الوازيسي الدار البيضاء وأن المقال الرامي للمصادقة على الإنذار بالإفراغ يتعلق بإفراغ المحل الكائن بزنقة كامبو رقم 6 الوازيسي الدار البيضاء وأن هناك تناقض بين الإنذار المراد المصادقة عليه والعنوان المطالب بإفراغه في المقال وهذا يعد خرقاً للفصل 9 من ظهير 1980 الذي يحكم ضرورة تضمين المقال للمحالات المراد إفراغها وكذا للأسباب والأجل وأن القرار المطعون فيه حينما أيد الحكم الابتدائي القاضي بالمصادقة على الإنذار على الرغم من التناقض الوارد في العنوانين قد جانبه الصواب وأن القرار المطعون فيه علل عدم أخذه بالدفع المتعلق بالعنوان يكون لم يمس مصالح الطاعن وأنه توصل به بصفة نظامية وهذا التعليل يعتبر ناقصاً لأن القرار لم يميز بين الدفوع الشكلية والطعون المتعلقة بعدم احترام المقتضيات القانونية. لكن حيث أن المحكمة المطعون فيه قرارها حينما صرحت في تعليها بأن الخطأ الوارد بالعنوان لا يضر بمصلحة الطاعن مادام قد توصل شخصياً بالإنذار المبلغ له بتاريخ 29/11/93 واستطاع أن يجب على الدعوى الموجهة ضده مما يجعل مقتضيات الفصل 9 من ظهير 1980 المحتاج به قد احترمت والقرار معلل تعليلاً كافياً وسليماً والوسيلة على غير أساس. وفي شأن الوسيلة الثانية المستمددة من خرق الفصل 14 من ظهير 25/12/80 ذلك أن الطاعن أثار بأن المطلوبين في النقض لم يدلوا بما يثبت تملکهم للعقار موضوع النزاع لمدة تفوق ثلاث سنوات بالإضافة أنهم أشاروا في الإنذار أن ليلي عمور لها سكنى مستقلة وتقوم بزيارة أمها في حين أنهما في المقال الافتتاحي للدعوى يؤكدون بأنها تسكن بالعقار هي وأمها وأخوها وأن الطاعن أولى خلال المرحلة الابتدائية بمعاينة تؤكّد بأنها تسكن في فيلا مستقلة وأن المعاينة المدللي بها من طرف المطلوبين تشير إلى أن الطابق العلوي يتكون من صالونين وغرفتين للنوم وغرفة صغيرة ومطبخ وحمام ومرافق أخرى وأن هذه المرافق تعتبر كافية ل حاجيات الابن والأم وأنه رغم هذه التناقضات صدر القرار المطعون فيه. لكن حيث أن المحكمة المطعون في قرارها لما اعتبرت بأن الاحتجاج كسبب لطلب الإفراغ هو سبب صحيح اعتماداً على توفر الشروط المنصوص عليها في الفصل 14 من ظهير 25/12/80 وعلى ما ثبت لديها من الوثائق المعروضة عليها من رسم الإراثة وشهادة الملكية التي تفيد تملك المطلوبين في النقض للمحل المراد إفراغه لا يزيد عن ثلاث سنوات وشهادة من إدارة الضرائب التي تفيد بأن المراد إسكانه لا يشغل سكاناً في ملکه وكافياً ل حاجياته العادلة تكون قد طبقت مقتضيات الفصل المحتاج به تطبيقاً سليماً والوسيلة على غير

أساس. في شأن الفرع الثاني من الوسيلة الثالثة المستمد من انعدام التعلل ذلك أن القرار المطعون فيه أشار في حيثياته أنه بالاطلاع على وثائق الملف يبين أن المطلوب في النقض عمور محمد سواء كان مكتريا لدى الغير أو ساكنا مع والدته وأخته فإن الفصل 14 يمكنه من استغلال محله بصفة خاصة أنه متزوج في حين أن الفصل 9 من ظهير 80 يحتم ضرورة تضمين الإنذار لثلاث أسباب من بينها المثاردة من طرف المكري للمطالبة بالإفراج وأن إلزامية ذكر الأسباب يعطي للمحكمة إمكانية الاطلاع على وثائق للتأكد من توفر هذه الأسباب إلا أن هناك فرق كبير بين المطالبة بالإفراج لكون الملك يقطن في ملك خاص به ويريد التوسيع لكون المحل الذي يقطنه لا يكفيه وحاجياته وبين المطالبة بالإفراج لكونه يسكن لدى الغير وأن هذا الفرق يتجل في وسائل إثبات كل واحد منها لأن عدم الكفاية يتم بمحضر معاينة أو بخبرة إجماعية في حين أن السكن لدى الغير يثبت بالتوصيل الكراية وبشهادة السكني وأن القرار المطعون فيه حينما سوى بين السببين ورتب عنهما نفس النتائج قد جانب الصواب. لكن حيث أنه ثابت من المقال الافتتاحي للدعوى أن المطلوبين في النقض قد رکزوا طلبهم أساسا على سبب احتياجهم للسكنى بمحلهم المطلوب إفراجه وذلك لإسكان أحدهم وهو عمور محمد وهو نفس السبب الوارد في الإشعار بالإفراج الذي وجه للطاعن لذلك فإن القرار المطعون فيه لما اعتمد في تعليه على كون الطلب يرمي إلى إفراج العين المكررة للاحتجاج لإسكان أحدهم وهو عمور محمد وعلى كون الإشعار بالإفراج جاء مستوفيا لجميع الشروط المتطلبة قانونا وقضى بالمصادقة على هذا الإشعار يكون قد ارتكز على سبب واحد وارد في الإشعار وفي المقال وليس فيه أي خرق للفصل التاسع المحتاج به وجاء وعلاوة تعليلا كافيا والوسيلة على غير أساس. لأجله 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 السادة: رئيس الغرفة عبد الله الشرقاوي رئيسا والمستشارين فوزية العراقي مقررة ونور الدين لوبارييس وعبد القادر الرافعي وبشرى العلوي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد فاطمة المصباحي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواги.