

L'autorité de la chose jugée ne s'attache pas à une décision d'irrecevabilité d'une demande d'éviction pour besoin personnel, cette condition étant susceptible d'évoluer (Cass. civ. 2009)

Identification			
Ref 17330	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1638
Date de décision 20090506	N° de dossier 1971/1/6/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Autorité de la chose jugée, Procédure Civile		Mots clés Rejet, Preuve du besoin, Nouvelle demande, Irrecevabilité, Éviction pour besoin personnel, Droit de reprise, Congé, Changement de circonstances, Bail d'habitation, Autorité de la chose jugée, Action en justice	
Base légale Article(s) : 345 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 451 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 14 - Dahir n° 1-80-315 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la 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	

Résumé en français

La condition du besoin du bailleur pour justifier la résiliation d'un bail d'habitation étant une situation de fait susceptible d'évoluer avec le temps, une décision antérieure déclarant la demande d'éviction irrecevable faute pour le bailleur de rapporter la preuve de son besoin à ce moment-là ne jouit pas de l'autorité de la chose jugée quant au fond. Par conséquent, c'est à bon droit qu'une cour d'appel accueille une nouvelle demande d'éviction fondée sur la démonstration d'un besoin personnel actuel, écartant ainsi l'exception de chose jugée.

Résumé en arabe

- إن الدفع بعدم تحقق أسباب الإفراغ للاحتياج، هو دفع بعدم القبول، لا برفض الطلب لأن حالة الاحتياج تتغير بتغير ظروف المكري.
- لا حجية للحكم القاضي برفض طلب الاحتياج، و الذي سبق للقضاء أن فصل فيه، لأن الحجية لا تثبت الا للأحكام الفاصلة في الموضوع.
- تقدير الاحتياج من اختصاص محكمة الموضوع، والمالك أولى باستغلال ملكه في حالة ثبوت احتياجه، و للمكثري الحق في التعويض، إذا كان سبب الإفراغ مخالف للواقع بعد ثبوت الافراغ.

Texte intégral

قرار عدد: 1638 ، بتاريخ: 06/05/2009، ملف مدني عدد: 1971/1/6/2007

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أن نزهة توماني ومن معها قدمن بتاريخ 7 يوليوز 2005 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بمراكش، عرضن فيه أنهن يملكن الدار الكائنة بروض الزيتون القديم درب سيدي بولقات رقم 29 قديما وحاليا 24 مراكش كما هو مضمن برسم الشراء عدد 474 ص 473 ش: 3، وأنهن يؤجرن سفلى الدار المذكورة والمتكون من ثلاث غرف ومطبخ ومرحاض وفناء للمدعى عليهم ورثة الدخشوني الهاشمي بوجيبة شهرية قدرها 330 درهم ، وأن نزهة وليلى وحياة، أصبحت في حاجة ماسة للمحل قصد السكن فيه، لعدم شغلهن لسكن في ملكهن وكاف لحاجياتهن العادية، وأنهن يعتمرن رفقة والدهن المحل الكائن بشارع المدارس رقم 100 سيدي يوسف، وأنهن بعثن بإشعار بالإفراغ إلى الطرف المكثري توصل به بتاريخ 06/07/2004، طالبات المصادقة على الإشعار بالإفراغ والحكم بإفراغ المدعى عليهم ومن يقوم مقامهم من المحل المؤجر لهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وأجاب المدعى عليهم بأن الهدف من إفراغهم هو المضاربة العقارية، وبعد إجراء بحث، أصدرت المحكمة المذكورة بتاريخ 08/2/2006 حكما في الملف عدد 03-600-5 تحت عدد 428 بالمصادقة على الإشعار الموجه للمدعى عليهم وبإفراغهم وكل من يقوم مقامهم من سفلى المنزل المدعى فيه، استأنف المحكوم عليهم الحكم التمهيدي والبات فأيدتهما محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض من طرفهم بثلاث أسباب:

السبب الأول خرق مقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية،

ذلك أن المطلوب ضدّهن يتمثلن في أربع سيدات وهم نزهة، زكية، ليلى، حياة لقبهن جميعا توماني، إلا أن القرار المطعون فيه، اقتصر على توماني زكية ونزهة دون غيرهن وأن مقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية لم تحترم لعدم إدراج جميع الأطراف لاسيما المطلوب ضدّهن،

لكن حيث إن الحكم المستأنف المؤيد بالقرار المطعون فيه أشار إلى أسماء المدعيات وهن نزهة ونزكية وليلى وحياة التوماني ولذلك فإن القرار عندما نص في صفحته الثانية على أن المستأنف عليهن نزهة توماني ومن معها فهو لم يخرق مقتضيات الفصل 345 المذكور وما بالسبب غير مؤثر.

السبب الثاني خرق مقتضيات الفصل 451 من قانون الالتزامات والعقود،

ذلك أنه سبق للمطلوب ضدّهن أن أقمن دعوى تتعلق بنفس الموضوع في إطار ملف أكرية عدد 1123-3-2004 صدر بشأنها حكم بتاريخ 3 مارس 2005 قضى بعدم قبول الطلب، وهو يتعلق بنفس الموضوع وبين نفس الأطراف ونفس السبب، وأنه يبدو أن الذي جعل المطلوب ضدّهن تعاودن مرة ثانية إقامة نفس الدعوى، بخصوص نفس القضية هو الاعتقاد أن قضاء الحكم السابق بعدم قبول الطلب لا يحول دون مباشرة نفس الدعوى مرة ثانية، بينما الحكم بعدم قبول الدعوى لأسباب تهم الموضوع، فصل في جوهر الدعوى، وبالتالي

لا يمكن معه إعادة الدعوى الأسبقية الفصل في الموضوع، وأن حيثيات الحكم المدلى به في المرحلة الابتدائية يلاحظ أنه قضى بعدم قبول الدعوى لعدم توفر مقتضيات الفصل 14 من ظهير 25/12/1980 وبذلك فإن دعوى المطلوب ضدّه سبق البت فيها بمقتضى الحكم المشار إليه.

لكن حيث إن الحكم المحتج به قضى بعدم قبول الدعوى، وأنه باعتبار أن حالة الاحتياج إلى السكن تتغير بتغير ظروف المكري، فإن القرار المطعون فيه لما صادق على الإشعار بالإفراغ يكون قد رفض الدفع بأسبقية البت ضمناً وهو غير ملزم في تتبع الأطراف في مناحي أقوالهم التي لا تأثير لها على قضائه، يكون معه القرار غير خارق للفصل 451 المذكور، وما ورد بالسبب غير جدير بالاعتبار. السبب الثالث خرق الفصل 14 من ظهير 25/12/1980،

ذلك انه لم يحترم الشرط الثاني للفصل المذكور، والمتمثل في أن طالب الإفراغ لا يشغل سكناً في ملكه وكافياً لحاجياته العادية، لأن القرار المطلوب نقضه اعتبر شواهد السكنى المدلى بها والرسم العدلي كافية لإثبات عنصر الاحتياج، وأن ما دون بمحضر الإنذار الاستجوابي لا يرقى إلى درجة الاعتبار لصدوره عن شخص أجنبي، مع أنه بالرجوع إلى وثائق الملف يلاحظ أن المطلوب ضدّه، لم يستطع إثبات أنه لا يشغل سكناً آخر، وأن المنزل الجاري على ملكيتهن وهو موضوع النزاع كافٍ لحاجياتهن العادية، وأن خلو الملف من هذه الوثيقة يجعل الدعوى غير جديرة بالاعتبار، وما يؤكد هذه الحقيقة هو محضر المعاينة والإنذار الاستجوابي الذي أثبت أن المطلوب ضدّه لا يسكن بالمحل الكائن بشارع المدارس مولاي يوسف بن علي، بل كل واحدة تقطن ببيتها الخاص بها، وهو ما صرح به والدتهن أثناء استجوابها والذي اعتبرته المحكمة الاستئنافية أنه لاصفة لها للدلاء به، وغير دليل هو توصلهن بمحل إقامتهن، المشار إليه بالمقال، وعدم إدلائهن بوثيقة رسمية تبت عدم تملكهن لمنزل غير المنزل المدعى فيه.

لكن حيث إن المحكمة في نطاق سلطتها استخلصت توفر الاحتياج عندما عللت قضاءها « بأن المالك أولى باستغلال ملكه في حالة ثبوت احتياجه، وأن المشرع حافظ على حقوق المكثري في حالة ما إذا ثبت أن السبب الذي وقع الإفراغ على أساسه مخالف للواقع»، فإنه نتيجة لذلك، يكون القرار غير خارق للمقتضى المحتج بخرقه وغير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.