Reprise pour besoin personnel : la quittance de loyer au nom du conjoint suffit à prouver le besoin du bailleur (Cass. civ. 2008)

Identification			
Ref 17296	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 3634
Date de décision 29/10/2008	**N° de dossier** 1538/1/6/2006	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Reprise pour habiter, Baux	**Mots clés** وصل كراء الزوج, نقض وإبطال, ملكية المحل, سكنى المكري, حالة الاحتياج, تعليل فاسد, تصحيح الإشعار, إشعار بالإفراغ, Raisonnement vicié, Preuve du besoin, Pouvoir d'appréciation du juge, Logement au nom du conjoint, Congé pour reprise personnelle, Conditions légales de la reprise, Cassation, Bail à usage d'habitation
Base légale	**Source** Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى | N° : 70

Résumé en français

La preuve du besoin justifiant un congé pour reprise personnelle est rapportée par la production de quittances de loyer au nom du conjoint du bailleur, sans que ce dernier ait à justifier de la continuité de sa relation conjugale.

La Cour Suprême censure la décision des juges du fond ayant rejeté une telle demande au motif que la bailleresse ne prouvait pas la persistance de son lien matrimonial et n’avait pas régularisé la perception des loyers avec le locataire. Il rappelle que le droit de reprise, en application des articles 13 et 14 du dahir du 25 décembre 1980, est uniquement subordonné à la preuve d’une propriété d’au moins trois ans et à l’absence, pour le bailleur, d’un autre logement suffisant à ses besoins.

En imposant des conditions que la loi n’édicte pas, la cour d’appel a entaché son arrêt d’un raisonnement vicié assimilable à un défaut de base légale, justifiant ainsi sa cassation.

Résumé en arabe

إفراغ للاحتياج – الزوجة مكرية – إدلاء الزوج بوصل كراء سكن الزوجية (نعم) – إدلاء الزوجة المكرية بما يفيد استمرار العلاقة الزوجية (لا) بتواصيل كراء العين المكراة المطلوب إفراغها في اسمها (لا).
يكون معللا تعليلا فاسدا يوازي انعدامه و معرضا للنقض و الإبطال القرار الذي اشترط أن تكون المالكة هي التي تسلم تواصيل الكراء للمكتري و أن تدلي بما يفيد استمرار علاقتها بزوجها، مع أنه بمقتضى الفصلين 13 و14 من ظهير 1980/12/25 يمكن للقاضي تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان المقصود سكنى المكري بنفسه بالمحل شرط أن يكون المحل ملكا للمكري منذ ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الإشعار بالإفراغ و أن يكون المكري لا يشغل سكنا في ملكه وكافيا لحاجياته العادية.

Texte intégral

القرار عدد 3634، المؤرخ في 2008/10/29، الملف المدني عدد 2006/6/1/1538

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن جمعة امسيد قدمت بتاريخ 2003/9/1 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالحي الحسني عين الشق الدار البيضاء عرضت فيه أنها تكري العقار الكائن بشارع الناظور رقم 13 الدار البيضاء موضوع الرسم العقاري عدد 33/7957 المدعى عليه أحمد بن خياط وأنها أصبحت في حاجة للعقار المذكور من أجل سكناها الشخصي مع زوجها العاطل عن العمل وبنتها دنيا وأنها بعثت بإشعار بالإفراغ المكتري توصل به بتاريخ 2003/4/15 طالبة المصادقة على الإشعار بالإفراغ و الحكم بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل المؤجر له تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. وأجاب المدعى عليه بأن قصد المدعية هو المضاربة العقارية لأنها لو كانت ترغب في السكن لما اشترت محلا مسكونا من طرف الغير وأنه يكتري المحل المدعى فيه من الشركة العقارية لا رميطاج التي لم تشعره ببيعه للمدعية و لازال يتوصل منها بتواصل الكراء مع أن المدعية أصبحت مالكة منذ سنة 1999 . وبتاريخ 14 يناير 2004 أصدرت المحكمة المذكورة حكمها رقم 4 في الملف المدني عدد 03/501 بعدم قبول الطلب. استأنفته المدعية فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض من طرفها في الفرع الأول و الوسيلة الثانية بسوء التعليل وفساده الموازي لانعدامه، ذلك أنها أدلت بشهادة الملكية التي تثبت أنها المالكة الوحيدة للعقار المدعى فيه وبوصل كراء الشقة التي تسكنها مع زوجها العاطل وبنتهما و بشهادة بعدم ملكيتها لأي عقار آخر إلا أن المحكمة عللت قضاءها بأن « الوسائل المتمسك بها من طرف المستأنفة غير جديرة بالاعتبار لأنها وإن استدلت بمجموعة من الوثائق فإنها لم تستظهر بما يؤكد استمرار العلاقة الكرائية مع المسمى عبد السلام القرموشي ولم تبد أي تحفظ بشأن العلاقة الكرائية التي ظلت تربط المستأنف عليه بالشركة العقارية لارميطاج حسب تواصل الكراء المتعلقة بشتنبر 2004–2003 رغم أنها اقتنت المحل موضوع النزاع منذ سنة 1999 مع أن عبد السلام القرموشي هو زوجها و توصيل الكراء الذي استدلت به يحمل اسمه كمتري وليس كمكر ولم يدع أي أحد أنه ليس هو زوجها ولا انفصام العلاقة الزوجية بينهما وأن ما قامت به الشركة العقارية لارميطاج يدخل في نطاق عملها كشركة قابضة ولا يمكن للمكتري الذي يدفع الكراء للوسيطة أن يدفع بعدم ملكية المالك.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار ذلك أنه علل قضاءه بأن « الوسائل المتمسك بها من طرف الطاعنة تظل غير جديرة بالاعتبار

لأنها وإن استدلت بمجموعة من الوثائق من بينها تواصيل كرائية حاملة لاسم عبد السلام القرموشي لإثبات حالة الاحتياج المستند إليها في الإنذار فإنها لم تفلح في ذلك طالما أنها لم تستظهر بما يؤكد استمرار علاقتها بالمذكور ولم تبد أي تحفيظ بشأن العلاقة الكرائية التي ظلت تربط بين المستأنف عليه و الشركة المدنية العقارية لارميطاج حسب تواصيل الكراء المتعلقة بشتنبر2003و2004 رغم أنها اقتنت المحل موضوع النزاع منذ سنة 1999 » في حين أنه بمقتضى الفصلين 13و14 من ظهير 1980/12/25 يمكن للقاضي بالمحل بتصحيح الإشعار والإفراغ إذا كان المقصود سكنى المكري بنفسه بالمحل بشرط أن يكون المحل ملكا للمكري منذ ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الإشعار بالإفراغ، وأن يكون المكري لا يشغل سكنا في ملكه و كافيا لحاجياته العادية. وأن الطاعنة أدلت بشهادة من المحافظة العقارية تتضمن تاريخ تملكها للعقار وأقر المكتري بأنها شترت المحل سنة99 و بوصل كراء يفيد أن زوجها عبد السلام القرموشي يشغل سكنا بالكراء من الغير، أن القرار لما اشترط أن تكون المالكة هي التي تسلم تواصيل الكراء للمكتري وأن تدلي بما يفيد استمرار علاقتها بزوجها فقد جاء معللا تعليلا فاسدا يوازي انعدامه مما عرضه للنقض و الإبطال.

وحيث إن حسن السير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض و إبطال القرار المطعون فيه و إحالة الدعوى على نفس المحكمة للبث فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وتحميل المطلوب في النقض الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة أعلاه إثر القرار 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 رئيس الغرفة محمد العيادي رئيسا و المستشارين الحسن أبا كريم مقررا و محمد مخليص واحمد بلبكري وميمون حاجي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز .