

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, إشعار بالإفراغ, تعليل فاسد, تصحيح الإشعار, Raisonement 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 مكزية - إءاء الزوج بوصول كراء سكن الزوجية (نعم) - إءاء الزوجة المكزية بما يفيد استمرار العلاقة الزوجية (لا) بتواصل كراء العين المكزية 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 تواصل كراء للمكزري و أن تدلي بما يفيد استمرار علاقتها بزوجه، مع أنه بمقتضى الفصلين 13 و 14 من ظهير 1980/12/25 يمكن للقاضي تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان المقصود سكنى المكزري بنفسه بالمحل شرط أن يكون المحل ملكا للمكزري منذ ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الإشعار بالإفراغ و أن يكون المكزري 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 حكما 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 2003-2004 رغم أنها اقتنت المحل موضوع النزاع منذ سنة 1999 مع أن عبد السلام القرموشي هو زوجها و توصيل الكراء الذي استدلت به يحمل اسمه كمكزري وليس كمكزري 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 للمكزري الذي يدفع الكراء للوسيلة أن يدفع بعدم ملكية المالك.

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

لأنها وإن استدلت بمجموعة من الوثائق من بينها تواصل 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 تواصل الكراء المتعلقة بشتبر 2003 و 2004 رغم أنها اقتنت المحل موضوع النزاع منذ سنة 1999 « في حين أنه بمقتضى الفصيلين 13 و 14 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 سنة 99 و بوصل كراء يفيد أن زوجها عبد السلام القرموشي يشغل سكنا بالكراء من الغير، أن القرار لما اشترط أن تكون المالكة هي التي تسلم تواصل 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 للبحث 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 مخلص و احمد بلبكري وميمون حاجي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز .