

Travaux de réhabilitation structurelle et évacuation d'un locataire : légalité de la rupture du bail pour péril imminent (Cass. civ. 2025)

Identification			
Ref 32876	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 6/30
Date de décision 21/01/2025	N° de dossier 2023/6/1/2959	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Vétusté de l'immeuble, Urgence sécuritaire et sanitaire, Travaux impérieux, Risque sanitaire et sécuritaire, Réparations indispensables, Obligation de sécurité du bailleur, Maintien dans les lieux, Expulsion, Expertise judiciaire contradictoire, Baux, Autorisation de rénovation structurelle	
Base légale Article(s) : 50 - Dahir n° 1-13-111 du 15 moharrem 1435 (19 novembre 2013) portant promulgation de la loi n° 67-12 portant organisation des rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel		Source Cabinet Bassamat & Laraqui	

Résumé en français

Une société, propriétaire d'un immeuble acquis en mai 2018, a requis l'évacuation d'un appartement locatif, arguant de la vétusté avancée de la construction, datant d'un siècle, et des risques sécuritaires et sanitaires qu'elle présentait, nécessitant des travaux de rénovation substantiels autorisés en novembre 2019. Une lettre de congé en ce sens fut adressée au locataire en juillet 2020.

Saisie du litige, la juridiction d'appel s'est appuyée sur des expertises techniques qui, malgré la condition satisfaisante de l'appartement concerné, ont établi que l'immeuble, transformé en chantier actif, requérait une évacuation complète pour garantir la sécurité des occupants et la bonne exécution des travaux. Ces conclusions ont conduit à appliquer l'article 50 de la loi n° 67-12, lequel autorise la résiliation du bail pour des motifs graves, tels que des réparations indispensables à la salubrité ou à la sécurité.

La Cour de cassation a entériné cette décision, estimant que les juges du fond avaient justement apprécié la portée des textes et des rapports d'experts. Elle a rejeté le pourvoi du locataire, confirmant que l'impératif de sécurité prévalait sur le droit au maintien dans les lieux dès lors que les travaux, dûment permis, s'imposaient.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف انه بتاريخ 2020/09/17 قدمت الشركة العقارية ق. ا. في شخص ممثلها القانوني مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها أصبحت. مالكة لإقامة فلورياتل موضوع الرسم العقاري عدد 35031 س منذ شهر ماي 2018 وان المدعى عليه محمد س. يكتري منها الشقة رقم 13 الكائنة بالطابق الأول من العمارة التي أصبحت بحكم عامل القدم مخالفة لضوابط وقواعد البناء ومعرضة للانهياب الكامل بسبب تصدع الاعمدة الاسمنتية والجدران وفق الثابت من تقرير مكتب الخبرة الهندسية المدلى به وانها حصلت على رخصة الإصلاح واحداث تغييرات جوهرية بالبناء بتاريخ 2019/11/08 وانها وجهت اشعاراً للمدعى عليه للإفراغ توصل به بتاريخ 2020/07/02 بقي بدون جدوى طالبة المصادقة عليه وافراغه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من الشقة المذكورة تحت طائلة غرامة تهيديية قدرها 5000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، ولم يجب المدعى عليه رغم امهاله وبتاريخ 2021/06/17 أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها في الملف رقم 2020/1302/564 وفق طلب الافراغ تحت طائلة غرامة تهيديية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. استأنفه المدعى عليه وبعد اجراء خبرة أولى بواسطة الخبير محمد الغلاوي وثانية بواسطة الخبير جبران البزي أيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفه بوسيلتين.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بخرق مقتضيات الفصل 59 وما يليه من في م.م والمادتين 10 و 19 من القانون رقم 12.67 ذلك أن مهمة الخبير تقتصر على النقط التقنية اما النقط القانونية فتبقى من اختصاص المحكمة وان القول بان الاشغال وإن كانت مرخصة المالكة العقار لإحداث تغييرات غير ضرورية في شقة تحت الحيازة المادية والقانونية للمكتري لا بعد سببا للإفراغ المنصوص عليه قانونا خاصة ان ما آل إليه الخبير مخالف لما آلت اليه جميع الخبرات التوجيهية الأخرى التي اعتبرت بان هيكل البناية يمتاز بصلابته وإن الشقق في حالة جيدة وان الاشغال غير ضرورية ولا تستوجب الافراغ وهي مجرد اشغال صيانه عادية جد محدودة خارجية وسطحية فيكون قد خالف القانون الذي يجعل على عاتق مالكة العقار القيام بأشغال الصيانة والإصلاح للأجزاء الخارجية طبقا للمادة 10 من القانون رقم 12.67 وأن الشقة التي يعتمرها في حالة جيدة وإن الإصلاحات التي أشار اليها الخبير بخصوصها تبقى على عائق الطالب طبقا للفصل 19 من القانون المذكور وإن الاشغال جارية منذ مارس 2021 في الشقق الأخرى الفارغة مما يثبت أن هاته الاشغال لا تستوجب افراغه من الشقة موضوع الدعوى وهي الخلاصة التي أنت إليها جميع الخبرات التوجيهية المتعلقة بالشقق موضوع ملفات الافراغ الأخرى وان ما خلص اليه الخبير من ضرورة افراغ يخرج عن اختصاصه والدعوى تحكمها مقتضيات المادة 50 من القانون المشار اليه التي حددت بصفة حصرية حالات الافراغ ولا يدخل ضمنها الحصول على رخصة إدارية للقيام بتغييرات.

وبعبه في الوسيلة الثانية بخرق مقتضيات المادة 50 من القانون رقم 12.67 بعدم الجواب على دفع قانونية وفساد التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن الخبير خلص في تقريره بأن الشقة رقم 13 التي يعتمرها لا تعاني من أي اضرار وقابلة للسكن ونفس الملاحظة خلص اليها الخبير السابق في الصفحة السابعة من تقرير الخبرة الذي جاء فيه بان الشقة تمتاز بصيانتها وهو ما يخالف ما ورد بالإشعار الموجه له فيكون غير جدي ومخالف للواقع وان المطلوبة باشرت الاشغال بالعمارة في وقت لازالت المساطر جارية بخصوص الشقق المكونة لها بصفة غير قانونية ومخالفة للتصاميم المرخصة وهو ما جعل الخبير يشير إلى أن الاشغال تشكل خطرا على ساكني الشقق وإن ما بني على باطل فهو باطل وإنه لا يمكن للمطلوبة ان تستفيد من سلوكها الغير قانوني.

لكن ردا على الوسيطتين معا لتدخلهما فإنه بموجب المادة 45 من القانون رقم 12.67 يجب على المكري الذي يرغب في إنهاء عقد الكراء أن يوجه اشعارا إلى المكترى يستند على أسباب جدية ومشروعة ومنها ضرورة هدم المحل المكترى وإعادة بنائه أو ادخال إصلاحات ضرورية تستوجب الهدم، وبمقتضى المادة 50 منه يتعين تصحيح الاشعار بالإفراغ اذا كان هدم المحل أو ادخال تغييرات هامة عليه ضروريا ويكون الهدم أو ادخال التغييرات ضروريا اذا اقتضته وضعية البناء لانعدام الشروط الصحية والأمنية.. وانه يستفاد من وثائق الملف أن الأشعار المبلغ للطاعن تضمن كون الإقامة التي توجد بها الشقة واعتبارا لعامل القدم أصبحت في وضعية خطيرة لانعدام الشروط الصحية والأمنية وتستدعي ادخال اصلاحات وتغييرات مستعجلة ضرورية عليها وإن الخبير المعين جبران البزي أشار في تقريره الى ان العمارة التي توجد بها الشقة موضوع الدعوى أصبحت عبارة عن ورش بحيث ان جميع الحيطان الداخلية للشقق قد قدمت باستثناء خمس شقق التي لم تبدى فيها عملية هدم الحيطان الداخلية ومن بينها شقة الطاعن وان الحيطان الداخلية هدمت تطبيقا للتصاميم المعمارية المرخصة بتاريخ 2019/11/08 من طرف السلطات المختصة وهي مجلس المدينة والجماعة الحضرية لأنها والوكالة الحضرية للدار البيضاء عدد gucas.0899/2019 وأضاف الخبير بانه باطلاعه على التصاميم المرخصة تبين له بأن ما هو مرخص به يعتبر تغييرا جذريا لداخل الشقق بما فيها الشقة موضوع الدعوى وجود الخبير في القريرة الحالة التي أصبحت عليها العمارة بكاملها من تشققات وتصدعات في جميع الحيطان وخاصة عند مكان تثبيت الحديد الواقي للشرفات وتدهر الصباغة واقتلاع المرطوب وظهور القضبان الحديدية وتشققات أسفل الساريات الموجودة بالسطح وتدهور المسافة وكذا تدهور قنوات الصرف الصحي والمياه والكهرباء وكل ذلك راجع إلى كون العمارة قديمة وقد مر على بنائها ما يقارب 100 سنة وعدم صيانتها وبخصوص شقة الطالب افاد الخبير بانها لا تعاني من اية اضرار وقابلة للسكن الا انها أصبحت داخل ورش وفوقها الاشغال وذلك يشكل خطرا على ساكني هذه الشقة وكذلك الشقق التي لم تفرغ وخلص إلى أن أعمال الإصلاح والترميم والتدعيم للبنية يتطلب الافراغ وإن عملية اجلاء الساكنة وأجبة كما أن الخبير محمد الغلاوي وإن أشار في تقرير إلى كون شقة الطاعن تمتاز بصيانتها فانه بعد جرده للإصلاحات والتغييرات المزمع القيام بها خلس إلى أن الوضع يتطلب الفراغ البنائية ولو اقتصر الأمر على الإصلاحات ولا يستفاد أن الطاعن نازع جديا في مضمون تقرير الخبيرين المذكورين والمحكمة مصدره القرار المطعون فيه وفي اطار تقديمها للأدلة المعروضة عليها وتقييمها الحالة الضرورة الواردة بمقتضىات المادة 50 التي تعتبر ادخال تغييرات هامة وضرورية على المحل ككل موجبة للإفراغ وتبين لها خاصة من تقرير الخبيرين المشار اليهما أن الإصلاحات والتغييرات المرخص بها توجب ضرورة افراغ البنائية بأكملها بما فيها شقة الطاعن وتؤكد لها قيام موجب الافراغ وعرضت للدفع المثارة امامها وعللت قضاءها بأن الطلب يرمي إلى المصادقة على الاشعار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2020/07/02 والحكم بإفراغه من محل النزاع تكون الإقامة التي تضم الشقة المكراة ونظرا لعامل القدم أصبحت في وضعية خطيرة على المكترى لانعدام الشروط الصحية والأمنية ما يستدعي ادخال تغييرات مستعجلة وضرورية عليها وان الاشعار بدوره مبني على نفس السبب ولم يؤسس على مقتضىات القانون رقم 12.94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وأن المستأنف عليها هي المالكة للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 35031 س الذي تتواجد به الشقة التي يكتريها محمد س. على وجه السكن وإن الثابت من الرخصة المدلى بها أنها سلمت للمالكة من أجل القيام بإصلاحات العمارة السكنية المتكونة من طابق سفلي وخمس طوابق علوية وأن التصميم الهندسي الصادر عن المهندس المكلف بالورش رضى شرابي يبين الإصلاحات والتغييرات المتعين اجراؤها حسب دفتر الورش الصادر عن المجلس الجهوي لهيئة المهندسين المعماريين رقم 16242/36082 بتاريخ 2019/01/08 وإن الطلب قدم في اطار المادة 50 من القانون رقم 12.67 .. وان المحكمة بعد المنازعة الجدية في سبب الاشعار وموضوع الطلب وفي الخبرة المثلى بها في المرحلة الابتدائية من طرف المدعية ورغبة منها في الوصول إلى الحقيقة والاحاطة بالنازلة ارتأت الأمر بإجراء خبرة قضائية انجزها الخبير محمد الغلاوي الذي أوضح في تقريره بان شقة المستأنف تمتاز بصيانتها بسبب وجودها بالطابق الأول وبان البداية تستدعي مجرد الإصلاحات والترميم ليخلص إلى أن الوضع يتطلب الافراغ من البنائية كما أمرت بخبرة جديدة حاسمة عهد بها للخبير جبران البزي الذي جاء في تقريره « بعد الاطلاع على التصاميم القديمة والتصاميم المرخصة وبعد المعاينة الميدانية وبعد الاطلاع على شهادة الملكية للعقار بكامله تبين له ... بان العمارة أصبحت عبارة عن ورش وأن جميع الحيطان الداخلية للشقق هدمت باستثناء خمس شقق والتي لا زالت لم تبتدئ في عملية هدم الحيطان الداخلية والتي توجد من بينها شقة المستأنف وان الحيطان الداخلية للشقق تطبيقا للتصاميم المعمارية المرخصة بتاريخ 2019/11/08 من طرف السلطات المختصة وموضوع الرخصة هو القيام بالتغييرات داخل الشقق وانه باطلاع الخبير على التصاميم تبين له بأن ما هو مرخص يعتبر تغييرا جذريا بداخل الشقق بحيث ان المطبخ قد تقلصت مساحته في جميع الشقق حتى

نضاف غرفة في كل شقة وهو ما يتطلب الهدم والبناء من جديد مع تجديد جميع القنوات الخاصة بالماء والتطهير والكهرباء وأضاف بأن البناية تعاني من تشققات وتصدعات في جميع الحيطان وخاصة عند مكان تثبيت الحديد الواقي للشرفات وتدهور الصباغة واقتلاع المرطوب وظهور القضبان الحديدية في بعض الضاللات وتشققات في اسفل الساريات الموجودة بالسطح وتدهور المسبكة التي أصبحت تؤدي دورها في منع تسربات المياه الشتوية وتشققات وتصدعات في الاسمنت الذي يكون الشريط الذي يوجد فوق النوافذ وتدهور قنوات الصرف الصحي والمياه والكهرباء وبين بان شقة المستأنف لا تعاني من آية اضرار وقابلة للسكن الا انها أصبحت داخل ورش يشكل خطرا على ساكنيها وكذلك الشقق التي لم تفرغ واستخلص الخبير بان اعمال الإصلاح والترميم والتدعيم للبناية يتطلب الافراغ وان عملية اجلاء الساكنة واجبة وان المحكمة بكامل هذا التوضيح لا يسعها الا المصادقة على خبرة الخبير جبران البزي وتأييد الحكم المستأنف وبذلك جاء القرار مرتكزا على أساس ومعل لا تعليلا كافيا وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.

Version française de la décision

Après délibération conformément à la loi

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier que la société immobilière « Qalb Anfa », représentée par son mandataire légal, a introduit une requête devant le Tribunal de Première Instance de Casablanca le 17 septembre 2020, exposant qu'elle est devenue propriétaire de la résidence « Floréal », objet du titre foncier n° 35031/S depuis mai 2018 ; que le défendeur, Mohamed S., occupe l'appartement n°13 situé au premier étage de l'immeuble, lequel, en raison de son ancienneté, est non conforme aux normes et règles de construction et exposé à un effondrement total en raison de la fissuration des piliers en béton et des murs, tel que constaté dans le rapport d'expertise technique déposé ; qu'elle a obtenu un permis de réparation et de modifications substantielles de la construction le 08 novembre 2019 ; qu'elle a notifié au défendeur un avis d'évacuation, reçu le 02 juillet 2020, resté sans suite ; et qu'elle a demandé la validation de cet avis, l'expulsion du défendeur et des occupants de l'appartement concerné sous astreinte de 5000 dirhams par jour de retard.

Que le défendeur n'a pas répondu malgré la mise en demeure ;

Que le 17 juin 2021, le Tribunal de Première Instance a rendu un jugement dans le dossier n° 2020/1302/564, ordonnant l'expulsion sous astreinte de 100 dirhams par jour de retard ;

Que le défendeur a interjeté appel ;

Qu'après une première expertise confiée à l'expert Mohamed El Galaoui et une seconde à l'expert Jebrane El Bazzi, la Cour d'Appel a confirmé le jugement par la décision attaquée en cassation par le défendeur, via deux moyens.

Sur le premier moyen :

Le pourvoi reproche à la décision de violer les dispositions de l'article 59 et suivants du Code de

Procédure Civile, ainsi que des articles 10 et 19 de la loi n° 12.67, en ce que la mission de l'expert se limite aux aspects techniques, tandis que les questions juridiques relèvent de la compétence de la Cour ; que l'autorisation administrative obtenue par la propriétaire pour effectuer des modifications non nécessaires sur un logement sous jouissance matérielle et légale du locataire ne constitue pas un motif légal d'expulsion ; que les conclusions de l'expert contredisent celles des autres expertises contradictoires ayant établi la solidité de la structure, le bon état des appartements, et le caractère non impératif des travaux, lesquels relèvent de simples réparations superficielles externes à la charge de la propriétaire selon l'article 10 de la loi n° 12.67 ; que les travaux ont débuté en mars 2021 dans d'autres appartements vacants, prouvant que l'évacuation n'est pas requise ; et que la décision excède les cas restrictifs d'expulsion prévus à l'article 50 de ladite loi.

Sur le deuxième moyen :

Le pourvoi reproche en outre à la décision de violer l'article 50 de la loi n° 12.67, en omettant de répondre à des arguments légaux et en fondant sa motivation sur des constats erronés : l'expert a conclu que l'appartement n°13, occupé par le défendeur, ne présente aucun dommage et est habitable, ce qui contredit l'avis d'expulsion notifié ; que les travaux engagés par la propriétaire sur l'immeuble pendant le déroulé des procédures relatifs aux autres appartements sont illégaux et non conformes aux plans autorisés, induisant un danger pour les résidents selon l'expert ; et qu'une décision fondée sur un acte illégal est elle-même nulle.

Réponse aux deux moyens, en raison de leur connexité :

Aux termes de l'article 45 de la loi n° 12.67, le bailleur souhaitant résilier le bail doit notifier au locataire un avis fondé sur des motifs sérieux et légaux, tels que la nécessité de démolir ou de réhabiliter le local. L'article 50 exige la régularité de l'avis d'expulsion si des travaux de démolition ou de modifications substantielles, rendus nécessaires par l'état du bâtiment (défaut de sécurité ou d'hygiène), sont envisagés.

Il ressort du dossier que l'avis notifié au défendeur invoquait le caractère dangereux de l'immeuble en raison de son ancienneté, exigeant des réparations urgentes. L'expert Jebrane El Bazzi a relevé dans son rapport que l'immeuble est devenu un chantier : la plupart des murs intérieurs des appartements ont été démolis (sauf cinq, dont celui du défendeur), conformément aux plans architecturaux approuvés le 08 novembre 2019 par les autorités compétentes (ville, commune urbaine et Agence Urbaine de Casablanca, n° 0899/2019.GUCAS). Il a constaté des fissures généralisées, la corrosion des armatures, la détérioration des peintures, des canalisations et des installations électriques, attribuées au manque d'entretien et à l'âge centenaire de l'immeuble. Bien que l'appartement du défendeur soit en bon état, sa localisation au sein d'un chantier actif expose ses occupants à un danger, nécessitant l'évacuation pour permettre les travaux de consolidation.

L'expert Mohamed El Galaoui, bien qu'ayant initialement souligné le bon état de l'appartement, a conclu à la nécessité de l'évacuation après examen des travaux projetés.

La Cour d'Appel, en évaluant les preuves et les rapports d'expertise, a validé le motif d'expulsion au titre de l'article 50, considérant que les modifications autorisées (réduction des cuisines, ajout de chambres, renouvellement des réseaux) constituent des transformations radicales exigeant la vacance. Elle a rejeté les défenses du locataire, estimant que la propriétaire agit dans le cadre légal et que les travaux, bien qu'impactant l'ensemble de l'immeuble, sont justifiés par l'urgence sécuritaire et sanitaire.

Par ces motifs,

La Cour de Cassation rejette le pourvoi et condamne le requérant aux dépens.