

القرار عدد 51

الصاوير بتاريخ 20 يناير 2015

في الملف المرني عدد 2013/6/1/4379

طلب إفراغ بسبب الاحتياج - إدلاء بوثائق مؤيدة للطلب -
وجوب إجراء بحث - التأكد من شروط الفصل 14.

يمكن تصحيح الإشعار بالإفراغ للاحتياج إذا كان المكري أو أصوله أو فروعه حسب الأحوال لا يشغلون سكنا في ملكهم وكافيا لحاجياتهم العادية. والمحكمة لما أعرضت عن البت في الطلب على ضوء الوثائق المستند عليها لادعاء الإفراغ بسبب الاحتياج، ولم تجر بحثا للتأكد من عدم شغل الطاعنين لسكن في ملكهم وكافيا لحاجياتهم العادية حسب ما يقتضيه الفصل 14 من ظهير 1980، يكون قرارها ناقص التعليل المتزل منزلة انعدامه.

نقض وإحالة

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
باسم جلالة الملك وطبقا للقانون
محكمة النقض

حيث يستفاد من وثائق الملف، أن محمد (و) ومالكة (ن) وفاطمة (ش) قدموا مقالا افتتاحيا إلى المحكمة الابتدائية ببني ملال بتاريخ 2011/8/30 وآخر إصلاحيا، عرضوا فيهما أنهم يكرون للمدعى عليه حسن (د) الطابق السفلي من الدار الكائنة بالرقم 92 شارع الطائف الحي الإداري ببني ملال، وأن المدعين الأول والثاني كانا يعملان بالخارج فتقاعدا ولذلك يريدان الرجوع إلى المغرب والسكن بالدار محل الكراء وأن مالكة (ن) تعاني من التهاب جد متقدم في مفصل الركبتين ويمنع عليها صعود السلالم ونصحها الطبيب بالإقامة بالطابق السفلي، وأنهم بعثوا إلى المدعى عليه إشعارا بالإفراغ من أجل الاحتياج ظل بدون جدوى، طالبين الحكم بتصحيح الإشعار المذكور وإفراغ المدعى عليه هو أو من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 600 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ

الامتناع عن التنفيذ، وأرفقوا مقالهم بنسخة من إشعار وبنسخة طبق الأصل من عقد بيع ومن عقد كراء وصورة طبق الأصل من لفيف احتياج للسكنى وبشهادة طبية وترجمة لها. وأجاب المدعى عليه بأن سبب الاحتياج المبني عليه الإشعار غير جدي لعدم إدلاء الطرف المدعي بوصل كراء يفيد أنه يكتري محلا يسكن به، ولأنه سبق أن وجه إليه إشعار بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء كما أنه علقت لوحة إشهارية لبيع المحل إضافة إلى أن المحل يتكون من طابقين وأن الطابق العلوي شاغر وبإمكانه السكن فيه، فقضت المحكمة بتاريخ 2012/4/9 في الملف عدد 2011/262 برفض الطلب. استأنفه الطرف المدعي، فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفه بنقصان التعليل الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على أساس، ذلك أن المحكمة اعتمدت في تعليلها لعدم جدية السبب على قيامهم بتعليق لوحة لبيع العقار المتواجد به محل الكراء وعلى توجيههم للمطلوب إشعارا بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء قبل الإشعار موضوع الدعوى، مع أنهم نفوا تعليلهم للوحة المذكورة وأنه من حقهم تغيير سبب طلب الإفراغ، وأن مالكة (ن) أدلت بشهادة طبية مؤرخة في 2011/05/11 تفيد أنها تعاني من التهاب جد متقدم في الركبتين ويمنع عليها صعود السلالم ومن المستحسن أن تقيم بالطابق السفلي، وأن الإصابة بهذا المرض هي الداعي إلى تغيير سبب الطلب من الهدم أو عرض المنزل للبيع المزعوم إلى طلب الإفراغ.

حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار، ذلك أنه علل قضاءه: "بأنه غير صحيح ما ينعاه الطاعن على الحكم المستأنف ذلك أن المحكمة لم تعتمد في تعليلها على أحكام سابقة وإنما على وثائق مواكبة لتوجيه الإنذار بالإفراغ للاحتياج إذ داخل أجل شهر توصل المكثري بإنذار من جل الإفراغ للهدم وإعادة البناء على اعتبار أن المحل أصبح منطقة توجب إنجاز مشاريع العمارات، وأنهم يريدون هدم الفيلا لتشييد عمارة وفق التصميم المصادق عليه وشهادة بدأ الأشغال أواسط شهر مارس من سنة 2011 ليعقبه الإنذار من أجل الإفراغ للاحتياج في أبريل من سنة 2011 وقبله بشهرين علقت لوحة إشهارية على واجهة المنزل من أجل البيع، هذه اللوحة التي لا مصلحة لأحد من تعليلها إلا صاحب الملك، هذه اللوحة التي وإن نفاها مبدئيا الطاعن فإنه جاء بمناسبة المقال الاصلاحى الاستثنائي ليقول بأن قرار بيع العقار لا يعني أن صاحبه يصبح أسيرا لهذا

الموقف وأنه يمكنه تغييره والتراجع عنه، وأن سبب مرض الطاعنة مالكة (ن) وعدم قدرتها على صعود السلالم وحصولها هي وزوجها على التقاعد كلها تبرر ظروف تراجعها عن طلب الهدم والبيع. وأنه بالنظر إلى الإشعار بالمعاش المدلى به من قبل الطاعن محمد (و) نجد أنه أحيل على التقاعد بتاريخ 2009/5/1 قبل توجيه الإنذارات وتعليق اللوحة وأنه ليس بظرف طارئ حدث بعد الوقائع المذكورة حتى يمكن الركون إليه للقول بتغيير الظروف عقب الإعلان عن الرغبة في البيع تم الرغبة في الهدم وإعادة البناء هذا من جهة، ومن جهة ثانية فإن الطاعن وإن أدلى بلفيف معنون بلفيف للاحتياج للسكن فإنه يقتضي مضمونه للحاجة للسكن نجد أن شهوده يشهدون بتاريخ 2010/01/11 وهو تاريخ سابق بحوالي سنة وما يزيد على تاريخ تعليق اللوحة الاشهارية بالبيع وكذا على توجيه الإنذار بالإفراغ للهدم، وهي تصرفات واقعية وقانونية تجب ما قبلها وتستبعداها، أما عن الشهادة الطبية فإن كانت تثبت المرض فإنه لا يمكنها أن تثبت الحاجة للسكن أمام وجود تصرفات وأعمال قانونية تفند هذه الحاجة وتتم عن الرغبة في الحصول على منافع مالية ومضاربة عقارية، وهو ما يعتبر مخالفا لما ينص عليه الفصلان 13 و14 من ظهير 1980 اللذين يستلزمان قيام حالة الاضطرار للسكن لعدم التوفر على محل آخر ولعدم كفايته للحاجة ويبقى بذلك وللعلة المذكورة الحكم الابتدائي في محله ويتعين تأييده. في حين أنه بمقتضى الفصل 14 من ظهير 1980/12/25: يمكن تصحيح الإشعار بالإفراغ للاحتياج إذا كان المكري أو أصوله أو فروعه حسب الأحوال لا يشغلون سكنا في ملكهم وكافيا لحاجياتهم العادية"، وأنه يتجلى من وثائق الملف أن الطاعنين أدلوا بموجب احتياج مؤرخ في 2010/6/11 يشهد شهوده أن الطاعنين محمد (و) ومالكة (ن) في حاجة إلى محل الترع ولا يعلمون أن لهما دارا أخرى سواها وكذا شهادة طبية صادرة عن مستشفى باريس بتاريخ 11 ماي 2011 تفيد أن مالكة (ن) تعاني من التهاب متقدم في مفاصل الركبتين ويمنع عليها صعود السلالم ومن المستحسن أن تقيم بالطابق السفلي، وأن ما تم الدفع به من توجيه إشعار من أجل الإفراغ للهدم وإعادة البناء أو تواجد لوحة إشهارية من أجل بيع المحل لا يمنع المالك وهو محتاج للسكن فيه حسب ظروفه الطارئة ومن تغيير سبب الإفراغ وفقا لرغبته الآتية، وأنه بمقتضى الفصل 17 من الظهير المذكور: "يحق للمكري بعد إفراغه للمحل تنفيذا للحكم القاضي بالتصحيح أن يطالب المكري بتعويض يعادل الضرر الذي لحقه إذا ثبت أن السبب غير مطابق للواقع"، والمحكمة لما أعرضت عن البت في الطلب

قضاء محكمة النقض عدد 80 ————— قرارات الغرفة المدنية

على ضوء الوثائق المستند عليها للإدعاء بسبب الإفراغ للاحتياج ولما لم تجر عند الاقتضاء تحقيقا للتأكد من عدم شغل الطاعنين لسكن في ملكهم وكافيا لحاجياتهم العادية حسب ما يقتضيه الفصل 14 جاء قرارها ناقص التعليل المترل مترلة انعدامه، مما عرضه للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد المصطفى لزرق - المقرر: السيد سعيد أملو - المحامي العام: السيد عبد الله أبلق.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض