القرار عدد : 3428
المؤرخ في : 2005/12/21
الملف المدني عدد : 2004/3/1/964

إفراغ – إنذار – ثبوت عدم صحة السبب بعد الحكم – تعويض (نعم)

ثبوت عدم صحة سبب الإنذار بالإفراغ بعد الحكم به يخول للمكتري طلب التعويض المستحق له من المكري. والمحكمة لما صرحت بأن سبب الإنذار بالإفراغ غير مطابق للواقع وقضت للمكتري بالتعويض فإنها تكون قد التزمت مقتضيات الفصل 17 من ظهير 1980/12/25.

باسم جلالة الملك

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه رقم 3431 الصادر عن محكمة الاستئناف بمكناس بتاريخ 2003/11/19 في الملف عدد 2984-2002، أن المدعي الرامي ميلود قدم مقالا أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة ادعى فيه أنه كان مكتريا من المدعى علي الصنهاجي أحمد المحل الكائن برقم 1 ساحة 8 ماي قدماء المحاربين برج مولاي عمر مكناس، وأن هذا الأخير وجه له إنذارا في إطار ظهير 1980/12/25 أخبره فيه، بأنه أحيل على التقاعد وسيكون مضطرا لإفراغ السكن الإداري الممنوح له، وأنه أصبح محتاجا إلى عقاره من أجل

استغلاله شخصيا، وأن المحكمة قضت ابتدائيا واستئنافيا بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وتم إفراغه خلال شهر يونيو 1998، وأنه قام بإجراء مشاهدتين أفادت الأولى بأن المدعى عليه يسكن بالعنوان الكائن بعمارة س 9 رقم 1 قطاع س البساتين مكناس، وأفادت الثانية بأنه وقع تفويت المحل موضوع التراع إلى المسمى شهاب الصنهاجي، وأن المدعى عليه تحايل على القانون، واسترجع المحل قصد تفويته لشخص آخر بغية المضاربة العقارية، والإثراء على حساب الغير وأن العارض وفي إطار الفصل 17 من ظهير 1980/12/25 يلتمس الحكم على المدعى عليه بأدائه له تعويضا عن الضرر الذي لحقه من جراء إفراغه من السكنى التي كان يستقربها قدره 100.000 درهم، وأرفق مقاله بصورة مطابقة للأصل من قرار استئنافي عدد 495-97 وصورة قرار الإحالة على المعاش، أجاب المدعى عليه بأن العقار ما زال في ملكه ولم يفوته، وقد أسكن به ولده شهاب أحمد وفضله على نفسه، لأنه لا يملك سكنا، وأدلى بشهادة الملكية من المحافظة العقارية وفاتورات أداء قيمة الماء والكهرباء والهاتف، ورسم ازدياد وشهادة الحياة، وشهادة إدارية، وثبوت سكنى واحتياج، وبعد الانتهاء من الردود وتمام الإجراءات قضت المحكمة برفض الطلب استأنفه المدعى فأيدته محكمة الاستئناف طعن فيه المستأنف بالنقض فنقضه المجلس الأعلى بمقتضى قراره عدد 590 الصادر بتاريخ 2002/2/14 في الملف 2001/2445 بعلة أن السبب الذي أسس عليه الإنذار والحكم القاضي بالإفراغ تبين أنه غير حقيقي لأن المكري لم يستعمل المحل الذي أفرغ منه المكترى لاستعماله الشخصي وإنما سلمه لابنه شهاب، الشيء الذي حرم المكترى والمحكمة من مناقشة السبب الحقيقي للإفراغ، والتحقق من ابن المكرى وتوفره على الشرط المنصوص عليه في الفصل 14 من ظهير 1980/12/25، وبعد الإحالة وتقديم الأطراف لمستنتجاتهم بعد النقض، وانتهاء الإجراءات قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف، والحكم

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

تصديا على المستأنف عليه أحمد الصنهاجي بأدائه للمستأنف ميلود الرامي تعويضا مدنيا قدره 30،000،00 ألف درهم، وهذا هو القرار المطلوب نقضه من الطالب بمقال قدمه محاميه وضمنه الوسيلة الوحيدة المتخذة من عدم الارتكاز على أساس والنقص في التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن المحكمة غير مقيدة في نازلتنا، بقرار المجلس الأعلى، لأنه لم يصدر عن مجموع الغرف، باعتبار هذا الأخير هو وحده الملزم للمحكمة وأن تنازل الأب لابنه عن السكن في المنزل الذي أفرغ منه المكتري بسبب تقاعد الأب واحتياجه للسكن فيه، لا يدخل في نطاق الفصل 14 من ظهير 1980/12/25، لأن المشرع لم يمنع المالك من استعمال الدار التي أفرغت لأغراض عائلية وإنما منع التصرف الذي تشم منه رائحة المضاربة على حساب المكترى، باعتبار أن مدار الأحقية في طلب الإفراغ طبقا للفصل 14 المذكور هو قيام سبب الإفراغ أو تخلفه يوم توجيه الإنذار، والمحكمة لما خالفت ذلك وقضت بالتعويض لفائدة المطلوب فإنها قد عللت قرارها تعليلا ناقصا الموازي لانعدامه وتعرض بذلك للنقض.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لكن حيث إنه وبمقتضى الفقرة الثانية من الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية، فإنه إذا بت المجلس الأعلى في قراره في نقطة قانونية تعين على المحكمة التي أحيل عليها الملف أن تتقيد بقرار المجلس الأعلى، في هذه النقطة، ولا يشترط فيه لكي يكون ملزما لمحكمة الإحالة أن يصدر عن مجموع الغرف كما في الوسيلة لأن الفقرة الثانية من الفصل 369 المذكور وردت بلفظ العموم، والعموم يبقى على عمومه إلى أن يرد ما يخصصه، ومن جهة أخرى، فإنه وبمقتضى الفصلين 9-14 من ظهير 1980/12/25 فإن الإشعار بالإفراغ يتضمن تحت طائلة البطلان بيان الأسباب المثارة من طرف المكري، وأن يكون المكرى أو أصوله أو فروعه حسب الأحوال لا يشغلون سكنا في ملكهم وكافيا لحاجياتهم العادية، وعليه، فإنه إذا كان الإنذار بالإفراغ الذي وجه إلى المكترى

مبنيا على إرادة المالك استرداد المحل لاستعماله الشخصي، ثم ثبت فيما بعد أن السبب المذكور في الإنذار بالإفراغ كان غير حقيقي، وأن الهدف منذ البداية هو إفراغ المكترى من العين المكراة فإنه يكون قد خالف الفصل 9 الذي يلزمه تحت البطلان ببيان السبب الحقيقي للإفراغ خاصة وأن حالة الاحتياج الشخصي تختلف عن حالة احتياج الفرع أو الأصول والمحكمة لما صرحت بأن السبب الذي بنى عليه الإنذار بالإفراغ غير مطابق للواقع، فإنها تكون قد التزمت النقطة القانونية التي فصل فيها المجلس الأعلى وأحال القضية عليها، وطبقت مقتضيات الفصل 14 المذكور أعلاه تطبيقا سليما وعللت قرارها تعليلا كافيا، وما بالوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطاعن المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد أحمد اليوسفي العلوي والمستشارين السادة: الحسن أوبحوض – مقررا – فؤاد هلالي – الحسن فايدي – محمد وافي – وبمحضر المحامي العام السيد محمد عنبر – وبمساعـــدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
المحكمة النقض

الرئيس **المستشار المقرر** **الكاتب**