القرار عدد 3184

المؤرخ في : 2005/11/30

الملف المدني عدد: 2003/6/1/4333

إفراغ للاحتياج – شروط استرداد المحل

إن للمالك الحق في استرداد محله الذي يرى أنه كاف لحاجياته إذا كان المقصود أن يسكنه بنفسه ولو كان يقيم خارج أرض الوطن ولو لم يدل بقرار إحالته على التقاعد، إذ ظهير 1980/12/25 لم يحدد كيفية السكنى ولا المدة اللازمة التي يقضيها المكري في محله، وإنما اشترط عدم شغله مسكنا في ملكه وكافيا لحاجياته وملكه لمدة ثلاث سنوات.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أن سمون باتريس وجون بول سيمون تقدما إلى المحكمة الابتدائية بمراكش بتاريخ 2002/9/12 بمقال عرضا فيه أن المدعى عليه عبد القادر أزماني يعتمر منهما على وجه الكراء الشقة الكائنة بداخل مساحة العمارة رقم 1 الكائنة بزنقة بن عائشة جليز مراكش. وأنهما يسكنان بشقة واحدة بها غرفتان يستقل كل واحد منهما بغرفة منها غير كافية لحاجياته وقد وجها للمدعى عليه إنذارا بالإفراغ توصل به شخصيا بتاريخ 2002/4/10 منحاه أجل ثلاثة أشهر قصد إفراغ المحل ليسكن به المدعي الثاني

جون بول سيمون وأنه رغم توصله بالإنذار لم يستجب ، طالبين لذلك المصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المدعى فيه.

وبعد جواب المدعى عليه أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2003/2/5 حكمها في الملف عدد 02/3/1031 بتصحيح الإشعار بالإفراغ الموجه للمدعى عليه الذي توصل به بتاريخ 2002/10/10 موضوع ملف عقود مختلفة عدد 02/2997 وبإفراغه ومن يقوم مقامه هو أو بإذنه من العين المكتراة موضوع الدعوى وتحميله الصائر وبرفض باقي الطلبات. استأنفه المحكوم عليه، فقضت محكمة الاستئناف بعد إجراءا بحث بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر وذلك بمقتضى قرارها المشار إليه أعلاه والمطعون فيه بالنقض. من المدعيين في الوسيلة الثانية بخرق مقتضيات الفصل 13 من ظهير 25-12-1980 وفي الوسيلة الثانية بانعدام التعليل ذلك أنه ألغى الحكم الابتدائي بعلة أن البحث المجرى أثبت أن عنصر الاحتياج المؤسس عليه طلب الإفراغ غير متوفر إذ المطلوب إسكانه لازال يقطن بفرنسا ولم يدل بقرار إحالته على التقاعد. وأن باقي الشقق المتكونة منها العمارة ليست مسكونة بكيفية تمنع من استغلال إحداها إذ هي مؤثثة ومؤجرة مفروشة والمستأنف عليه الأول يسكن بعيدا عنها مع أن ظهير 25-12-1980 يخول للمالك استرداد محله إذا كان المقصود منه سكنه بنفسه ولم يحدد كيفية سكنه ولا المدة الزمنية التي يقضيها في محله، إلا أن المحكمة قد ألزمت المطلوب إسكانه بالتواجد بالمحل طيلة السنة وأعطت للسكنى معنى الإقامة مع أن للمالك الحق في استرجاع ملكه الذي يكفي لحاجياته وأن العمارة إذا كانت تتوفر على شقق فإن الطاعنين اختارا الشقة المكتراة من المطلوب باعتبارها الشقة التي تفي بحاجيات الطاعن الثاني.

حيث صح ما عابه الطاعنان على القرار ذلك أنه اعتمد في قضائه على أن " عنصر الاحتياج المؤسس عليه طلب الإفراغ غير متوفر وأن المطلوب إسكانه

لازال يقيم بفرنسا و لم يدل بقرار إحالته على التقاعد رغم التزام الدفاع بذلك، وأن باقي الشقق المتكونة منها العمارة ليست مسكونة بكيفية تمنع من استغلال إحداها من طرف المستأنف عليه إذ هي مؤثثة ومؤجرة مفروشة " في حين أنه بمقتضى الظهير المشار إليه فإن للمالك الحق في استرداد محله الذي يرى أنه كاف لحاجياته إذا كان المقصود أن يسكنه بنفسه و لم يحدد الظهير كيفية السكنى ولا المدة اللازمة التي يقضيها في محله وإنما اشترط عدم شغله مسكنا في ملكه كافيا لحاجياته وملكه لمدة ثلاث سنوات الأمر الذي كان معه القرار معللا تعليلا ناقصا يوازي انعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لـــهـــذه الأســـبـــاب

وبصرف النظر عن البحث عن بقية الوسائل المستدل بها على النقض، قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار وتحميل المطلوب في النقض الصائر.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

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 السيد رئيس الغرفة محمد العيادي رئيسا والمستشارين السادة: المصطفى لزرق مقررا ومحمد مخليص وأحمد بلبكري والحسن أبا كريم أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.

الرئيس **المستشار المقرر** **الكاتب**