

**Action en expulsion : le locataire
est sans qualité pour contester la
validité de la donation fondant le
droit de propriété du bailleur
(Cass. civ. 2009)**

Identification			
Ref 17355	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3154
Date de décision 20090916	N° de dossier 1235/1/6/2008	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés Titre de propriété du bailleur, Simulation, Reprise pour habiter, Rejet, Qualité à agir, Expulsion, Donation, Défaut de qualité, Contestation, Congé, Bail d'habitation, Action réelle, Action personnelle	
Base légale		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, saisie d'une action en expulsion pour reprise personnelle, retient que le locataire est sans qualité pour contester la validité de l'acte de donation par lequel le bien loué a été transmis au bailleur. En effet, la contestation de la validité ou du caractère simulé d'une donation ne peut être soulevée que par les parties à l'acte ou leurs ayants droit, et non par le locataire dans le cadre d'une action relative au contrat de bail, laquelle constitue une action personnelle et non une action réelle en revendication.

Résumé en arabe

إفراغ
 - عدم جدوى منازعة المكتري في صحة سند تملك المكري.
 يكون غير مجد دفع المكتري في دعوى الإفراغ بعدم صحة عقد الهبة، المعتبرة سندا لتملك الموهوب له العين المكتراة، بزعم افتقارها لعنصر الحيابة الشرعية، على اعتبار انه أجنبي عن هذا العقد، و أن موضوع الدعوى لا يتعلق باستحقاق الملك، و إنما يتعلق بدعوى فسخ العلاقة الكرائية الثابتة بين الطرفين المتنازعين.

Texte intégral

القرار عدد 3154، الصادر بتاريخ 16 شتنبر 2009، في الملف عدد 1235/1/6/2008

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف بتاريخ 03/05/2005 قدمت سعاد مقالا إلى المحكمة الابتدائية بطنجة عرضت فيه أنها أكرت للمدعى عليه عبد الله المحل السكنى المشار إليه بعنوانه بمقتضى عقد كتابي مع والدها، وأنها أشعرت المكتري برغبتها في إفراغ المحل موضوع الكراء قصد السكن فيه مع زوجها، فتوصل به بتاريخ 6/1/2005 وبقي بدون جدوى، طالبة لذلك تصحيح الإشعار المذكور وإفراغه من العين المكراة، معززة مقالها برسم الهيئة ونسخة إشعار مع محضر تبليغه و لفيف الاحتجاج وشهادة من إدارة الضريبة. وأجاب المدعى عليه بأن الهيئة لا تكون صحيحة إلا إذا تمت حيازة الشيء الموهوب، وأن أب المدعية هو الذي يتوصل بالكراء ورفع به دعوى قصد مراجعة الكراء، وعقد الهيئة غير مسجل بالمحافظة العقارية والاحتجاج غير ثابت. و بتاريخ 28/12/2005، أصدرت المحكمة المذكورة حكمها رقم 3153 في الملف عدد 1144/05/13 بإفراغ المدعى عليه من العين المكراة له، استأنفه المحكوم عليه فأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفه لسببين:

حيث يعيب الطاعن القرار في السبب الأول بعدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل، ذلك أن رسم الهيئة المحتج به هو رسم صوري مشكوك في صحته لأنه حرر خلال سنة 1996، و المالك الحقيقي هو الحاج الفضيل بصفته الواهب تقدم ضده بدعوى مراجعة الكراء خلال سنة 1998 و صدر حكم لصالحه برفع السومة الكرائية بتاريخ 20/02/1999، وأن مالك العقار لا زال يتصرف في ملكه و رسم الهيئة يبقى حبرا على ورق بعدما انتقلت ملكية المطلوبة إلى الواهب، كما أن جميع الوصولات المتعلقة بأداء الكراء يسلمها المالك الحقيقي له و يتسلم الكراء، إلا أن القرار اعتبر العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين، مع أن المكتري هو الحاج الفضيل و هو صاحب الملك و طلب مراجعة الكراء، وبالتالي فإن حق الطالب مناقشة عقد الهيئة لأنه السند الوحيد المعتمد عليه في طلب الإفراغ بعد تراجع الواهب عن عقد الهيئة بالتصرفات المذكورة.

و يعيبه في السبب الثاني بخرق الفصل 14 من ظهير 1980 الذي حصر المستفيدين في من كان تحت رعاية الوالدين و في كنفهما و ملزمين بالإنفاق عليهم من البنين و البنات، و أن المطلوب لا يستفيد من مقتضيات الفصل المذكور لأنها توجد تحت رعاية زوجها المكلف بنفقتها.

لكن ردا على السببين معا لتداخلهما، فإن المطلوبة استندت في طلب المصادقة على الشعار بالإفراغ على ملكيتها للعين المكراة و ليس بصفقتها فرعا للمكري، و أن المنازعة في حيازة المطلوبة للشيء الموهوب و صحة الهيئة و كونها صورية تهم الواهب و خلفه و الموهوب لها، و أن الطاعن لم يدع أنه من هؤلاء حتى يمكن له الطعن في صحة الهيئة، و لذلك فإن القرار المطعون فيه عندما علل قضاءه بأن « المستأنف لا صفة له في مناقشة عقد الهيئة الذي آلت بمقتضاه العين المكراة للمستأنف عليها ما دام أن الدعوى ليست استحقاقية، وإنما تتعلق بعلاقة كرائية ثابتة بين الطرفين المستأنف نفسه، و أن واقعة احتياج المستأنف عليها للعين المكراة من أجل سكنائها الشخصية ثابتة من خلال لفيف الاحتجاج المستفسر و المعزز بشهادة صادرة عن مصلحة الضرائب، و هي وثائق ظلت سليمة من أي طعن جدي ينال من حجيتها الثبوتية، و أن المستأنف لم يدل بما يثبت ما يخالفها »، فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار مرتكزا على أساس قانوني و لم يخرق الفصل المحتج بخرقه و السببان بالتالي بدون أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

السيد محمد العيادي رئيسا، و السادة المستشارين: أحمد بلكري مقررًا، و محمد مخلص و ميمون حاجي و المصطفى لزرقي أعضاء، و بحضور المحامي العام السيد الطاهر أحمروني، و بمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.