

**Bail d'habitation : le contrat se poursuit au profit du descendant vivant avec le locataire et à sa charge au moment de son décès (Cass. civ. 2005)**

Identification			
<b>Ref</b> 17061	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 2896
<b>Date de décision</b> 20051101	<b>N° de dossier</b> 1170/1/3/2004	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Cession et Sous Location, Baux		<b>Mots clés</b> Transmission du bail, Rejet, Preuve par témoignage, Présomption de capacité, Descendant à charge, Dépendance économique, Décès du locataire, Continuation du bail, Condition de vie commune, Capacité à ester en justice, Bail d'habitation, Appréciation souveraine des juges du fond	
<b>Base légale</b> Article(s) : 359 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 18 - Dahir n° 1-80-315 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n° 6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel		<b>Source</b> Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

## Résumé en français

Une cour d'appel, qui constate souverainement par l'audition de témoins que le fils du locataire décédé vivait avec ce dernier dans les lieux loués et était à sa charge en raison de son incapacité de travail, en déduit à bon droit que les conditions de la continuation du bail prévues par l'article 18 du dahir du 25 décembre 1980 sont remplies. Par suite, c'est légalement qu'elle rejette la demande d'expulsion formée contre ce descendant, qui n'occupe pas les lieux sans droit ni titre. Est par ailleurs sans portée le moyen tiré du défaut de capacité à ester en justice de l'intéressé, dès lors que la capacité se présume et qu'il appartient à celui qui soutient le contraire d'en rapporter la preuve.

## Résumé en arabe

أهلية - الدفع بانعدام الأهلية - امتداد الكراء إلى الورثة - إفراغ (لا).  
الأصل هو تمام الأهلية وعلى من يدعي خلاف هذا الأصل إثباته.  
والمحكمة عندما ثبت لها من وثائق الملف أن المطلوب كفرع وارث للمكتري الأصلي كان يعيش مع هذا الأخير وتحت نفقته بالشقة موضوع الكراء بسبب عجزه عن الكسب واستخلصت من ذلك توفر شروط امتداد عقد الكراء إليه طبقا للفصل 18 من ظهير 24/12/1980 ورفضت دعوى الطالب الرامية إلى إفراغه تكون قد ناقشت ضمنا ما تمسك به الطالب حول انعدام أهلية المطلوب في التقاضي بسبب إصابته بإعاقة ذهنية وجاء بذلك قرار المحكمة معللا تعليلا قانونيا سليما وما بالوسيلة عديم الأساس.

## Texte intégral

القرار عدد: 2896، المؤرخ في: 01/11/2005، الملف المدني عدد: 1170/1/3/2004

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

فيما يخص الفرع الأول والثالث من الوسيلة الأولى مجتمعين:

حيث يستفاد من محتويات الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن استئنافية البيضاء بتاريخ 25/09/2003 في الملف عدد 2503/2/2002 أنه بمقتضى المقال المودع بابتدائية أنفا بنفس المدينة ادعى محمد الباهي أنه أكرى شقته الكائنة بالطابق الخامس رقم 228 شارع محمد الخامس الدار البيضاء للسيد رولدان كلفانتي وبعد وفاة هذا الأخير فوجئ بالمدع عليه رولدان مونوز يحتلها بدون سند ملتصا بالحكم بطرده، وعزز طلبه بشهادة الملك. وأجاب المدعى عليه بكون المكتري الهالك هو والده كان يقيم معه بمحل النزاع وظل يعيش تحت كفالته منذ سنة 1973 إلى أن توفي مما يكون معه عقد الكراء ممتدا إليه وأرفق جوابه بشهادة السكنى وشهادة طبية وموجب لفيافي ومحضر استجواب وشهادة بمنح المساعدة من القنصلية الإسبانية وحكمت المحكمة بإفراغ المدعى عليه من المدعى فيه واستأنفه المحكوم عليه مؤكدا ما سبق، وأجاب المستأنف عليه بكون المستأنف يتوفر على مقولة إصلاح الآلات الإلكترونية ويؤدي الضرائب، وبعد البحث والاستماع إلى الشهود قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا برفض الطلب بناء على أن الشهود أكدوا عدم مزاوله المستأنف لأي عمل وأنه يعيش مع والده المكتري الأصلي وتحت نفقته بالشقة المدعى فيها إلى تاريخ وفاة هذا الأخير وبذلك فهو يستفيد من مقتضيات عقد الكراء وفقا لأحكام الفصل 18 من ظهير 25/12/1980، وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

وحيث يعيب الطالب على القرار خرق مقتضيات الفصلين 335 و345 من قانون المسطرة المدنية ذلك أنه ليس ضمن وثائق الملف ما يدل على وجود تقرير المستشار المقرر وعلى تبليغ الأمر بالتخلي إلى الأطراف كما نص على ذلك القرار المطعون فيه.

لكن حيث إنه بمقتضى الفصل 359 من ق.م.م فإن خرق قاعدة مسطرية لا يكون سببا للنقض إلا إذا أضر بأحد الأطراف والطالب لم يبين الضرر الذي لحقه من وجود أو عدم وجود تقرير المستشار المقرر بالملف ومن جهة أخرى فإن عدم تبليغ قرار التخلي إلى الطالب إنما يترك الباب مفتوحا أمامه ليبيدي ما لديه إلى حين حجز القضية في المداولة مما كان ما أثير غير مؤثر.

وفيما يخص الفرع الثاني من الوسيلة الأولى والوسيلة الثانية والثالثة مجتمعة المتخذة من خرق الفصول 1 من ق.م.م و18 من ظهير 24/12/1980 إلى 216 و223 من مدونة الأسرة وانعدام الأساس القانوني وخرق القانون ذلك أن المطلوب تمسك تارة بكونه مريضا عقليا وتارة بكونه مصابا بإعاقة ذهنية وكلاهما من أسباب التحجير عليه التي لا تثبت إلا بحكم قضائي ولا تكفي في إثباتها الشهادة الطبية المدلى بها من طرفه ومع ذلك فقد تقاضي بصفته تلك رغم عدم توفره على أهلية التقاضي ولم يثبت أنه كان فرعا وارثا للمكتري الأصلي والشهود المستمع إليهم من طرف المحكمة لم يصرحوا بكونه مكفولا من طرف المكتري ولم يبين القرار ماهية الوثائق التي تفيد ذلك ولم

يناقش حجج الطالب التي تثبت عدم كفالتة وأنه يتوفر على مقاومة ويؤدي الضرائب مما يؤكد استقلال ذمته المالية عن ذمة والده. لكن حيث إن صفة المطلوب كفرع وارث للمكتري الأصلي رولدان كالفانتي ثابتة من خلال شهادة شهود اللفييف العدلي عدد 692 الذين أكدوا بعد أدائهم اليمين في جلسة البحث أمام المحكمة أن المطلوب هو ابن المكتري المذكور وكان يعيش معه وتحت كفالتة ونفقتة في شقة الطالب محل الكراء بسبب عجزه عن العمل، والمحكمة عندما استخلصت من الشهادة المذكورة توفر شروط امتداد عقد الكراء لدى المطلوب المنصوص عليها بالفصل 18 من ظهير 24/12/1980 واعتبرته تبعا لذلك غير محتل لمحل الكراء تكون أقامت قضاءها على أساس صحيح وناقشت ضمنا ما استدل به الطالب من حجج ورفضته وما تمسك به هذا الأخير بخصوص انعدام أهلية التقاضي لدى المطلوب غير مبني على أساس مادام أن الأصل في الإنسان هو تمام أهليته والطالب باعتباره من أقام الدعوى على المطلوب لم يدل بما يثبت انعدام أهلية هذا الأخير وادعاء المطلوب إصابته بإعاقة ذهنية منعتة من الكسب والعمل لا يكفي للقول بانعدام أهليته والمحكمة بعدم ردها على هذا الدفع تكون قد رفضته ضمنا مادام ليس صحيحا وغير مؤثر على ما انتهت إليه في قضائها مما كان معه قرارا معللا بما فيه الكفاية وما أثير أعلاه غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب 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: محمد وافي - مقررا - فؤاد هلاي - الحسن فايدي - الحنافي المساعدي وبمحضر المحامي العام السيد محمد عنبر - وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعدة الدغمي.