

Continuation du bail au décès du locataire : l'héritier doit prouver sa cohabitation et sa prise en charge légale (Cass. civ. 2006)

Identification			
Ref 17132	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1948
Date de décision 20060614	N° de dossier 711/1/4/2004	Type de décision Arrêt	Chambre Foncière
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux		Mots clés Transmission du bail, Rejet, Prise en charge légale, Occupation sans droit ni titre, Kafala, Héritier du locataire, Expulsion, Décès du locataire, Continuation du bail, Conditions, Cohabitation effective, Charge de la preuve, Bail d'habitation, Action en revendication	
Base légale Article(s) : 345 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Revue : Al Mi3iar "Le Critère" مجلة المعيار	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour ordonner l'expulsion d'un occupant sans droit ni titre, retient que ce dernier ne peut se prévaloir de la continuation du bail conclu par son défunt père. En effet, il appartient à l'héritier qui revendique la transmission du contrat de location à son profit de rapporter la preuve qu'il se trouvait, au moment du décès, sous la charge légale (kafala) du locataire et qu'il cohabitait effectivement avec lui. À défaut d'une telle preuve, l'occupation des lieux est dépourvue de fondement juridique.

Résumé en arabe

- عدم إثبات الفرع الوارث بكونه يعيش تحت كفالة والده ويعيش معه حتى ينتقل إليه عقد الكراء، يجعل وجوده بهذا الملك غير ميرر.

Texte intégral

ملف رقم 711/1/4/2004، قرار رقم 1948 بتاريخ 14/06/2006

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 235/2003 الصادر بتاريخ 04/06/03 في الملف العقاري عدد 300/02/08 عن استئنافية فاس أن المطلوبين في النقض (الطرف المدعى) تقدموا بتاريخ 08/11/99 بمقال افتتاحي أمام الابتدائية فاس عرضوا فيه أنهم يملكون على الشيعاء بينهم بنسبة النصف للطرف الأول المطلوب في النقض والنصف الثاني للطرف الثاني المطلوب في النقض بمجموع الدار المكونة من سفلي الدار وفوقي الموصوفة والمحددة بالمقال وأن المدعى عليه (الطالب) استولى على سفلي الدار وبيت بالفوقي دون سبب مشروع ملتصين الحكم بالاستحقاق ومدلين بملكية وموجب إصلاح ورسم إرائه. وأجاب المدعى عليه بأنه يقيم بالدار موضوع النزاع على وجه الكراء لمدة ثلاثين سنة مدليا بوصولات الكراء. وبعد تعقيب الطرف المدعى أصدرت المحكمة حكمها القاضي برفض الطلب.

فاستأنفه هذا الأخير على أساس أن عقد الكراء يجب إثباته بالطرق القانونية وأن الحجج المدلى بها من طرف المدعى عليه هي وثائق إدارية وأن العلاقة الكرائية غير ثابتة.

وأجاب المستأنف عليه بأن الطرف المستأنف لم يثبت التزامي على العقار وأن العلاقة الكرائية استمرت بعد وفاة والده كما هو ثابت بصورة حكم الكفالة والوثائق الإدارية تثبت الإقامة بمحل النزاع لمدة تفوق العشرين سنة وبعد التعقيب وانتهاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة قرارها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم باستحقاق المستأنفين من يد المستأنف عليه البيت بالدار أعلاه وبخلبه عنه. وهو القرار المطعون فيه بوسيلة فريدة وقد أجاب دفاع الطرف المطلوب والتمس رفض الطلب. وسيلة فريدة:

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق 345 من ق.م.م وانعدام التعليل ذلك أن التعليل الذي أوردته المحكمة اعتمد على ما أثاره الطرف المطلوب في ادعائه من كون الطاعن ترامي على ملك الغير منذ ثمان سنوات دون الإشارة إلى دفوعاته وأجابته على ذلك بالوثائق والنفي لواقعة الترامي. فكان على المحكمة أن تكلف الطرف المطلوب بإثبات واقعة الترامي والاستيلاء على العقار لأن القضية تتعلق بالاستحقاق والطاعن لا ينازع في الملك وأصله بل دفع بكون العلاقة كرائية وأدلى بوصولات الكراء. كما أن المحكمة حرفت الوقائع حين اعتمدت حيثية لم يثرها الطرف المطلوب نفسه وهي استمرارية الكراء ووجوب إثبات الكفالة وقد أدلى الطاعن بنسخة من حكم الكفالة ووثائق تثبت حيازته للعقار بطريقة شرعية وهادئة. فكان على المحكمة أن تناقش حجج الطاعن وتوضح عيوبها وتذكرها في تعليلها للقرار سيما وأن القضية عقارية.

ولكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللت قضاءها بأن ادعاء الكراء من طرف المستأنف عليه لم يقم دليلا وعلى قيام أركانها وشروطه « فإنها تكون قد بينت في تعليلها أن الطالب لم يبرر تواجده بالمحل موضوع الدعوى.

وحسب الثابت من أوراق الملف فإن الطاعن ادعى أن المرحوم والده الذي اكترى المحل موضوع الدعوى وأن المحكمة لما علنت قضاءها بأن المستأنف عليه الذي ادعى الكراء بواسطة والده المتوفى لم يدل بما يفيد أنه كان تحت كفالة والده بصفة قانونية ويعيش معه فعليا عند وفاته وفق ما تقتضيه مقتضيات القانونية في هذا الباب تكون قد علته تعليلها سليما لأن الطالب لا يدعي أنه هو المكتري للمحل وإنما يدعي أن المكتري هو المرحوم والده، لم يدل للمحكمة بكونه أثناء وفاة والده كان تحت كفالته ويعيش معه فعليا حتى ينتقل إليه عقد الكراء مما يبقى وجوده هذا المحل غير مبرر وبالتالي فإن تعليل المحكمة المشار إليه المشار أعلاه تعليلها كافيا يبرر نتيجة ما قضى به وبالتالي لم يرد أي خرق لمقتضيات الفصل 345 المذكور فالوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد الغرفة محمد الخيامي رئيسا والمستشارين السادة: عبد القادر الرفاعي مقرر وعبد النبي قديم وعبد السلام البركي

ومحمد عثمانى أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.