Continuation du bail d’habitation : La notion de « prise en charge » (kafala) s’entend de la seule cohabitation effective avec le locataire (Cass. civ. 2016)

Identification			
Ref 15579	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 16
Date de décision 05/01/2016	**N° de dossier** 2015/3/1/1118	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract

Thème Poursuite du bail, Baux	**Mots clés** نقض, Cassation, Condition de cohabitation effective, Continuation du bail d'habitation, Décès du locataire, Descendants majeurs, Droit au maintien dans les lieux, Autonomie financière des ayants droit, Motivation viciée, تعليل, انفاق المكتري, استمرار عقد الكراء, فاسد, فرع بالغ, كفالة, معايشة فعلية, Notion de prise en charge (Kafala), Absence d'exigence d'une obligation alimentaire
Base légale 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	**Source** Revue : Arrêts de la Cour Suprême, Chambre Civile قرارات المجلس الأعلى الصادرة عن غرفة المدنية | Page : 11

Résumé en français

La notion de « prise en charge » (الكفالة), visée par l'article 18 du dahir du 25 décembre 1980 comme condition à la continuation du bail d'habitation, s'interprète au seul regard de la cohabitation effective et continue avec le preneur jusqu'à son décès. Censure est donc prononcée à l'encontre d'une cour d'appel qui, pour refuser le droit au maintien dans les lieux, avait assimilé cette notion à une obligation alimentaire et avait retenu, à tort, que l'autonomie financière des descendants majeurs faisait obstacle à l'application de ce texte.

En érigeant l'âge des ayants droit et leur capacité à subvenir à leurs besoins en critère d'exclusion, alors que la loi ne prévoit que la cohabitation, les juges du fond ont ajouté au texte une condition qu'il ne comporte pas. Ce faisant, ils ont entaché leur décision d'une motivation viciée, équivalente à un défaut de base légale, justifiant la cassation.

Résumé en arabe

عقد كراء – وفاة المكتري – شروط استمراره.

إن مفهوم الكفالة ضمن الفصل 18 من ظهير 1980/12/25 المتعلق بالكراء السكني والمهني لا يحمل على إنفاق المكتري على من يستمر عقد الكراء لفائدته، ولذلك لا يشترط الإنفاق ووجوبه، ويصدق مفهوم الكفالة في إطار الفصل المذكور حتى على غير من تجب نفقته من قبيل فرع بالغ أو أصل أو زوج أو أم نحو أولادها شريطة أن يعيش فعليا معه إلى وفاة المكتري الأصلي.

نقض وإحالة

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون
حيث يؤخذ من محتويات الملف، والقرار المطعون فيه الصادر تحت عدد 2014/2525 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2014/07/27

(ع) ادعى أمام انحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنه يملك زينة سكنى فوق المحل الكائن ب (...) المدينة القديمة الدار البيضاء، وأنه استصدر أمرا بإجراء معاينة أثبت أن السكن المدعى فيه يشغله المدعو جمال (م) والذي صرح بأنه يسكنه منذ صغره مع والده المكتري الأصلي قيد حياته أحمد، وأنه استمر بالسكن فيه بعد وفاته وأن المدعى عليه مطالب بالإدلاء بما يفيد انتقال مشروع لعقد الكراء إليه وإثبات صفة والده كمكتري وإثبات خلفه العام، والتمس الحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه وأرفق مقاله برسم زينة ومحضر معاينة واستحواب. أجاب المدعى عليه بأن هناك دعاوى سابقة بين الطرفين تثبت وجود علاقة كرائية بينهما، وأن المدعى عليه من ورثة احمد (م) الذي توفي بتارخ 1992/02/18 وترك زوجته وأولاده الذين كانوا يعيشون معه قيد حياته وتحت كفالته وبتاريخ 2004/12/19 توفيت والدتهم وتركت أولادها. عقب المدعي مع مقال إصلاحي يلتمس بمقتضاه الحكم بإفراغ كل من جمال (م) وليلى وسعاد. وبعد الأمر تمهيديا بإجراء بحث وإنجازه والتعقيب عليه وتمام الإجراءات، قضت الحكمة برفض الطلب. استأنفه المدعي بناء على أنه بتاريخ وفاة المكتري الأصلي في 1992/02/18 كان آنذاك المستأنف عليه جمال (م) يبلغ من العمر 36 سنة وسعاد (م) 34 سنة وليلى (م) 29 سنة، وأن الكفالة القانونية لا تثبت بعيش الأبناء الراشدين مع آبائهم ولو كان الأمر كذلك، لما عمد المشرع في ظهير 1980 إلى النص صراحة على كفالة الفروع والأصول واكتفى بالنص على الامتداد القانوني لفائدة جميع الفروع والأصول دون استثناء. وبعد جواب المستأنف عليهم الرامي للتأييد وتبادل الردود وتمام الإجراءات، قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليهم ومن يقوم مقامهم من العقار المدعى فيه وهو القرار المطلوب نقضه.
حيث إن من جملة ما يعيبه الطالبون على القرار ضمن الوسيلة المستدل بها والمتخذة من نقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق مقتضيات الفصل 18 من ظهير 1980/12/15، ذلك أن مفهوم الكفالة المقصود في الفصل المذكور المتعلق بالكراء السكني والمهني لا يحمل انفاق المكتري عليه من يستمر عقد كرائه لقائدته، ولذلك فإن المخولين حق استمرار عقد كراء سلفهم لا يطردون بحسب ورثة المكتري أو من تجب نفقتهم عليه أو ينفق عليهم بالفعل إذ لا يشترط إنفاقه عليهم ولا تجب نفقتهم عليه، وأن مفهوم الكفالة في إطار الفصل المذكور يصدق حتى على غير من تجب نفقته من قبيل فرع بالغ أو أصل أو زوج وأن يعيشا فعليا معه إلى وفاته، وهو ما استقر –

عليه المجلس الأعلى سابقا محكمة النقض حاليا في اجتهاداته، وأن القرار المطعون فيه عندما ألغى الحكم الابتدائي واعتبر أن الطالبين في وضع المحتل بدون سند وقضى بإفراغهم، يكون قد خرق مقتضيات الفصل المذكور مما يستوجب نقضه.

حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار، ذلك أن كل حكم يجب أن يكون معللا تعليلا صحيحا و سائغا وإلا كان باطلا عملا بمقتضيات الفصل 345 من ق.م.م وأن مفهوم الكفالة المقصود ضمن الفصل 18 من ظهير 1980/12/25 المتعلق بالكراء السكني والمهني لا يحمل على انفاق المكتري على من يستمر عقد الكراء لفائدته، ولذلك لا يشترط الإنفاق أو وجوبه ويصدق مفهوم الكفالة في إطار الفصل المنكور حتى على غير مين تجب نفقته من قبيل فرع بالغ أو أصل أو زوج أو أم نحو أوالادها، شريطة أن يعيش فعليا معه إلى وفاة المكتري الأصلي. والحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت ضمن تعليلالها أنه وإن كان موجب السكن المستدل به من قبل المستأنف عليهم يثبت أنهم كانوا يسكنون جميعا مع السيد أحمد (م) وعلى كفالته ونفقته ومن بعده زوجته، فإن ذلك لا يرقى إلى درجة إثبات الكفالة القانونية المشروطة بموجب الفصل 18 من ظهير 1980/12/25 ، واعتبرت أن الطالبين كانوا يتجاوزون سن القادر على الكسب وقت وفاة والدهم، تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا ينزل منزلة انعدامه وعرضته للنقض

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتارخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد الحنافي المساعدي رئيسا والمستشارين السادة: أمينة زياد مقررة – سمية يعقوبي خبيزة – عبد الهادي الأمين– مصطفى بركاشة أعضاء بحضور المحامي العام السيد سعيد زياد و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة آيت عمي حدو.