

**Inopposabilité du droit au
maintien dans les lieux par le
conjoint occupant après
résiliation du bail (C.S novembre
2006)**

Identification			
Ref 17161	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3478
Date de décision 22/11/2006	N° de dossier 613/2005/1/6	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Extinction du Contrat, Baux		Mots clés ملكية على الشياخ, Conjoint divorcé, Expulsion, Indivision, Mise en demeure, Occupant sans droit ni titre, Ordonnance de référé, Qualité pour agir, Résiliation du bail, Bail d'habitation, إفراغ, إنهاء العلاقة الكرائية, حجية الشيء, قضاء استعجالي, كراء, محتل بدون سند, المقضي به, صفة, طلاق, إنداز, Autorité de la chose jugée	
Base légale Article(s) : 692 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : مجلة القضاء المدني N° : 2 Année : 2010	

Résumé en français

La qualité à agir du bailleur est établie, nonobstant l'indivision de l'immeuble, dès lors que la relation locative est attestée par les quittances et la reconnaissance du preneur initial.

Le conjoint divorcé ne saurait revendiquer le statut de locataire ni la protection légale, notamment celle du dahir du 25 décembre 1980 ou de l'article 692 du Dahir des Obligations et Contrats, lorsque le titulaire du bail a validement résilié le contrat. Devenu occupant sans droit ni titre, il ne peut exiger la notification d'une mise en demeure préalable à l'expulsion.

L'exception de chose jugée ne peut être soulevée sur le fondement d'une ordonnance de référé, décision provisoire dépourvue d'autorité sur l'action au fond en paiement et en expulsion.

Résumé en arabe

– كراء – زوج المكترية – الاستفادة من عقد الكراء عند انفصام العلاقة الزوجية (لا).
 إن المحكمة بما لها من سلطة في تقييم الحجج استخلصت من تواصل الكراء المدلى بها، و البحث الذي أجرته أن العلاقة الكرائية بشأن محل النزاع تربط المكري بمفارقة الطاعن، و أن هذه الأخيرة أشعرت المكري بفسخ العلاقة الكرائية، إذ زوج المكترية لا يستفيد من عقد الكراء عند انفصال العلاقة الزوجية بينهما بالطلاق، و بالتالي فمقتضيات الفصل 692 من قانون الالتزامات و العقود و ظهير 25/12/1980 لا تطبق عليه باعتباره ليس مكتريا و لا مستفيدا من عقد كراء مفارقتة، تكون قد ركزت قضائها على أساس سليم.

Texte intégral

قرار عدد 3478، مؤرخ في 22/11/2006، ملف مدني عدد 613/2005/1/6

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى؛

و بعد المداولة طبقا للقانون؛

حيث يستفاد من وثائق الملف أن المدعى أحمد بوكرين قدم بتاريخ 2 غشت 2001 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بأنفا الدار البيضاء عرض فيه أنه يملك الشقة رقم 37 زنقة موسى الأيوبي بالدار البيضاء، و التي أكرأها بواسطة وكيله للسيدة قدرى رشيدة و التي فسخت العقد و التزمت بإخلاء الشقة و ذلك بمقتضى تنازل كتابي، إلا أنها لم تسلم له الحيازة و لم تؤد الوجيبة الكرائية منذ فاتح شهر مارس 1999 تاركة بها مطلقا ادريس مكتمل أنها لم تسلم له الحيازة و لم تؤد الوجيبة الكرائية منذ فاتح شهر مارس 1999 إلى متم غشت 2001، و بتعويض عما لحقه من ضرر قدره خمسة آلاف درهم بالتضامن مع ادريس مكتمل و إفراغها و من يقوم مقامها أو بإذنها من الشقة المذكورة. و أجابت المدعى عليها أن العلاقة الكرائية تربطها بالمسمى بوكرين بو شعيب و أنها و بمقتضى التنازل المصادق عليه بتاريخ 25/3/1999 المبلغ على صاحب المحل بالبريد المضمون بتاريخ 30/3/1999 فإنها أخلت المحل و اعتقدت أن مالكة يشغله، إلا أنه يبدو أن مطلقها ادريس مكتمل احتله و كان على المدعي رفع الدعوى ضد المحتل. و أجاب ادريس مكتمل أنه ليس أجبيا عن السيدة رشيدة قدرى فهو كان متزوجا بها و له معها أولاد و قد طلقها، و أنه المكترى الحقيقي للشقة المدعى فيها و ليس من حقها التنازل عن عقد الكراء و أن المدعي استصدر أمرا استعجاليا بإفراغه إلا أنه ألغى من طرف محكمة الاستئناف. و بتاريخ 25 يونيو 2002 أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها عدد 1468 في الملف المدني رقم 1571/22/01 على المدعى عليها بأدائها للمدعي مبلغ 23100 درهم كراء المدة المطلوبة، و بإفراغها و من يقوم مقامها أو بإذنها من الشقة المدعى فيها. استأنفه ادريس مكتمل فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفه بثلاث وسائل.

فيما يتعلق بالوسيلة الأولى؛

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية المتعلقة بالصفة، ذلك أنه دفع بكون العقار مملوكا لأشخاص آخرين على الشيعاء، و لا يوجد بالملف ما يثبت قسمته و لا بالرسم العقاري عدد 5093 د ما يحدد نصيب المكري الذي رفع الدعوى باسمه وحده دون بقية المالكين، إلا أن القرار لم يجب على الدفع الشكلي مما يكون معه عديم الأساس.

لكن خلافا لما بالوسيلة، فالقرار المطعون فيه أجاب عن الدفع « بأن الثابت من أوراق الملف أن المطعون ضده المدعي يملك شياعا العقار الذي يكري منه شقة للمسماة رشيدة قدرى بإقرار هذه الخيرة، و كذا بتواصل ضده المتعلقة بالشهور يونيو 1998 و دجنبر 1998 و يناير و فبراير 1999، و التي تحمل اسم بوكرين أحمد الذي ينوب عنه المسمى بوكرين بوشعيب بمقتضى الوكالة المحررة في 2/11/1990 و المصادق على توقيعه لدى المصالح المختصة، مما تبقى معه الصفة في تقديم الدعوى الحالية قائمة ». و بذلك يكون القرار غير خارق للفصل المنسوب إليه خرقة، و ما بالوسيلة خلاف الواقع و غير مقبول.

و فيما يخص الوسيلة الثانية، حيث يعيب الطاعن القرار فيها بخرق مقتضيات ظهير 8/1999 و الفصل 692 من قانون الالتزامات و العقود، ذلك أن المكري قدم دعواه في إطار الظهير المذكور للمطالبة بالداء و الإفراغ، إلا أن الملف خال من أي إنذار أو حتى ما يثبت المطالبة بالأداء، و رفضه للتأكد من حالة المطل المبرر للإفراغ إضافة إلى أن القرار أشار إلى أن الطاعن فقد صفته و حقه في التمتع بحماية ظهير 25/12/1980، إلا أن الطلاق الذي اعتمده القرار جاء بعد مقاضاته و مطلقته التي غادرت بيت الزوجية، فجاء بذلك غير مبني على أساس.

لكن حيث أن المحكمة بما لها من سلطة في تقييم الحجج استخلصت من تواصل الكراء المدلى بها و البحث الذي أجرته أن العلاقة الكرائية بشأن محل النزاع تربط المطلوب في النقص بمفارقة الطاعن رشيدة قدرية، و أن هذه الأخيرة أشعرت المكري بإنهاء العلاقة الكرائية، و تحللها من التزامها، مما لا مجال معه لإنذار الطاعن بأداء الكراء قبل المطالبة بفسخ العلاقة الكرائية، إذ زوج المكترية لا يستفيد من عقد الكراء عند انفصال العلاقة الزوجية بينهما بالطلاق، و بالتالي فمقتضيات الفصل 692 من قانون الالتزامات و العقود و ظهير 25/12/1980 لا تطبق عليه باعتباره ليس مكتريا و لا مستفيدا من عقد كراء مفارقتة، مما كان معه القرار غير خارق للفصلين المذكورين، و الوسيلة لا تركز على أساس.

و فيما يخص الوسيلة الثالثة، حيث يعيب الطاعن القرار فيها بخرق قاعدة قانونية جوهرية، ذلك أن المدعي سبق له أن استصدر حكما بتاريخ 16/7/2001 تحت عدد 1885 في الملف الاستعجالي عدد 1976/1/01 قضى برفض طلب الإفراغ، و لذلك فإن الطلب سبق البت فيه مما يكون معه الحكم الابتدائي و القرار الاستئناف المؤيد له قد خرقا القاعدة المذكورة.

لكن حيث أن القرار المعتمد في الوسيلة و المستدل بنسخة منه صحبة المقال الاستئنافية هو قرار استعجالي وقتي لا تأثير له على دعوى الموضوع التي صدر فيها القرار المطعون فيه، مما يكون معه القرار غير خارق للمقتضيات المنسوب إليه خرقتها، و ما بالوسيلة غير مرتكز على أساس.

لهذه السباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و تحميل الطالب الصائر.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد العيادي رئيسا و المستشارين السادة: الحسن أبا كريم مقررا و محمد مخليص و احمد بلكري و ميمون حاجي أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد عبد الرحمن الفراسي و بمساعدة كاتب الضبط السيد مصطفى الأمي.