

Transmission du bail au décès du preneur : le bénéficiaire d'un tanzil n'est pas au nombre des ayants droit légaux (Cass. civ. 2004)

Identification			
Ref 16967	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2793
Date de décision 20041006	N° de dossier 3833/2/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux		Mots clés Transmission du bail, Rejet du pourvoi, Qualité d'héritier, Énumération légale limitative, Décès du preneur, Continuation du bail, Conditions de la transmission, Charge effective du locataire, Bénéficiaire d'un tanzil, Bail d'habitation, Ayants droit, Action en expulsion	
Base légale Article(s) : 3 - 140 - 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		Source Revue : Al Mi3iar "Le Critère" مجلة المعيار	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel retient que le bénéficiaire d'un acte de tanzil ne figure pas au nombre des personnes limitativement énumérées par l'article 18 du dahir du 25 décembre 1980 pouvant prétendre à la continuation du bail au décès du preneur. Ayant constaté, d'une part, que le demandeur n'entrait pas dans le champ des ayants droit légaux et, d'autre part, qu'il ne justifiait pas avoir été à la charge effective de la défunte, elle en déduit exactement qu'il est sans qualité pour agir en expulsion des occupants du logement.

Résumé en arabe

- إن الطاعن الذي يدعي امتداد حق الكراء بوفاة المكترية الأصلية ليس من فروع هذه الأخيرة وإنما هو منزل منزلة الابن وأنه حتى على فرض تحقق الشرط الأول واعتبار الطاعن من الورثة الذين يستفيدون من الكراء فإنه يثبت كونه كان يعيش تحت كفالة المكترية الأصلية بصفة قانونية وفعلية فإنها لم تكن في حاجة إلى مناقشة ما ورد بالاستئناف الفرعي المقدم من طرف الطاعن ولا شرعية عقد التنزيل لعدم تعلقه بموضوع الدعوى مما يجعل قرارها معللا تعليلا كافيا.

Texte intégral

ملف رقم 3833/2/2003، قرار رقم 2793 بتاريخ 06/10/2004

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس بتاريخ 24/02/2003 تحت عدد 505 أن محمد مريوش بن عبد الله تقدم بمقال عرض فيه أن المرحومة فاطمة المنور أنزلته منزلة ابنها وأنها كانت تكتري قيد حياتها سكتانها من الشركة المغربية للأموال العقارية: وبعد وفاتها فوجئ بتواجد المدعى عليهم رقية الحياتي - عبد الله الراجي ومريم بسكنى المرحومة زاعمين أن لهم قرابة معها. طالبا الحكم بانتداب خبير لتقدير السومة الكرائية للمحل وتقدير التعويض المستحق عن الحرمان من استغلاله منذ 07/07/2000 إلى تاريخ الخبرة والحكم تبعا لذلك بطرد المدعى عليهم لاحتلالهم المحل بدون سند ولا قانون.

وبعد جواب المدعى عليهم بانعدام صفة المدعى لأنه ليس بالمالك ولا بالحائز تقدم المدعي بمقال طعن بموجبه بالزور الفرعي في رسم الإثارة عدد 89 وفي الموجب العدلي عدد 17. فأمرت المحكمة بإجراء خبرة على يد الخبير عبد الرحمان المرنيسي الذي أنجز تقريرا حدد فيه واجب المدعى فيه (5040,00 درهم) ثم أمرت بإجراء بحث مع الطرفين وأصدرت حكما على المدعى عليهم رقية الحياتي وعبد الله الراجي ومريم البركي بأدائهم لفائدة المدعي محمد مريوش بن عبد الله بن بنعييس مبلغ (5040,00 درهما) واجب حرمانه من استغلال حق السكنى محل النزاع عن المدة من تاريخ وفاة المرحومة فاطمة منور وهو 07/07/2000 إلى تاريخ 16/07/2001 وبطردهم من السكنى أعلاه.

استأنفته المحكوم عليها مريم البركي استئنافا أصليا طالبة إلغاءه كما استأنفته مريوش محمد بن عبد الله طالبا الحكم على رقية الحياتي وعبد الله الراجي ومريم لبركي بأدائهم لفائدته واجب حرمانه من استغلال حق السكن محل النزاع عن المدة اللاحقة التي تبتدئ من 18/10/2002 على أساس سومة كرائية قدرها (420,00 درهما) عن مدة 15 شهرا أي ما مجموعه (6300,00 درهما). فقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب بعلته أن المستأنف عليه محمد مريوش الذي يدعي امتداد حق الكراء إليه بوفاة المكترية الأصلية فاطمة لمنور ليس من فروع هذه الأخيرة وإنما هو منزل منزلة الابن حسب عقد التنزيل عدد 648 صحيفة 408 وبالتالي فالفصل 18 من ظهير 25/12/1980 يخرج من دائرة المستفيدين من الكراء لأن الورثة الذين أشار إليهم النص ورد تعدادهم على سبيل الحصر ولم يأت ذكر المنزل منزلة الابن، وأنه حتى على فرض تحقق الشرط الأول واعتبار المستأنف عليه المذكور من الورثة الذين يستفيدون من الكراء فإنه لم يثبت كونه كان يعيش تحت كفالة المكترية الأصلية بصورة قانونية وفعلية وبالتالي فحق الكراء لم يمتد إليه ولا يحق له المطالبة بإفراغ من يتواجد بالشقة المدعى فيها ... إلخ وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

فيما يتعلق بالوسيلة الأولى المتخذة من خرق الفصل 140 من ق.م.م.

ذلك أن الطاعن تقدم أمام محكمة الاستئناف بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي مؤرخة في 30/10/2002 التمس فيها الحكم بعدم قبول استئناف السيدة لبريكي مريم لمخالفته مقتضيات الفصل 140 من ق.م.م، لعدم استئنافها للحكم الفاصل في الموضوع مع الحكم

التمهيدي الذي تريد الطعن فيه في نفس الوقت مع الحكم الفاصل في الموضوع، وأن الحكم الابتدائي أصبح نهائيا في حق السيدة رقية الحياتي وعبد الله الراجي لعدم الطاعن فيه بالاستئناف من طرفهما لكونهما بلغا بالحكم بتاريخ 25/07/2002، إلا أن المحكمة لم تجب عن هذا الدفع لا سلبا ولا إيجابا.

لكن خلاف لما بالوسيلة فإن الاستئناف انصب على الحكم القطعي وليس التمهيدي، وأن المحكمة لم تكن ملزمة بالجواب عن دفع ليس له أساس قانوني فالوسيلة في جزء منها غير مقبولة وفي الجزء الآخر غير مرتكزة على أساس. حول الوسيلة الثانية المتخذة من خرق الفصل الثالث من ق.م.م.

ذلك أن الطاعن لم يؤسس مقاله على الفصل 18 من ظهير 25/12/1980 ولم يطالب الحكم له بالكراء وإنما تقدم بالدعوى بصفته منزلا منزلة الابن حسب عقد التنزيل مطالبا فقط بطرد المطلوبين في النقض من محل المنزلة وتقدير التعويض عن الحرمان من استغلال المحل بينما أسست محكمة الاستئناف قضاءها على الفصل 18 من ظهير 25/12/1980 الذي لم يطلب منها وبذلك تكون قد خرقت الفصل الثالث من ق.م.م. وخرقت الوقائع وغيرت سبب الدعوى وموضوعها.

لكن حيث إن اعتماد المحكمة في تبرير قضائها على الفصل 18 من ظهير 25/12/1980 لا يشكل تغييرا لسبب الدعوى ولا خرقا للفصل 3 من ق.م.م. مادام الطاعن نفسه لم يرتكز في دعواه على أي حق عيني أو شخصي يبرر مطالبته بإفراغ المطلوبين في النقض ومادام اعتماده على كونه منزلا منزلة الابن يعني أنه مستفيد من أحكام الفصل 18 من ظهير 25/12/1980 مما يجعل الوسيلة غير مرتكزة على أساس.

حول الوسيلة الثالثة المتخذة من انعدام التعليل. حيث يعيب الطاعن على القرار أنه قلب قواعد الإثبات لأن المحكمة كلفته بإثبات أنه كان يعيش تحت كفالة المنزلة ولم تناقش رسم التنزيل وجلسات البحث التي أجرتها المحكمة الابتدائية التي استمعت إلى شهود رسم إرثه الطاعن مما يجعل قرارها منعدم التعليل. لكن حيث إن الطاعن نفسه في الوسيلة الثانية تمسك بأن الفصل 18 لا ينطبق على الدعوى، وأن المحكمة حين اعتمده تكون قد حرفت دعواه وسببها وخرقت الفصل 3 من ق.م.م. مما يجعل الوسيلة غير مقبولة.

حول الوسيلة الرابعة المتخذة من انعدام التعليل وخرق المادتين 214 و216 من مدونة الأحوال الشخصية. ذلك أن الطاعن تقدم باستئناف فرعي وأن المحكمة لم تناقش ما جاء فيه لا سلبا ولا إيجابا إضافة إلى أنها رغم أنها افترضت على أنه قد يكون الطاعن من الورثة فإنها لم تناقش شرعية عقد التنزيل المدلى به من عدمه رغم أنه صحيح من الناحية الشكلية والجوهرية ورغم أن المنزلة كسرا لم يكن في مسألتها أي ذي فرض على اعتبار أنه لا يشترط لقبول التنزيل أن يكون للمنزل (كسرا) ابن في حين أن قرار المحكمة رغم ما ثبت لديها من كون المنزلة كسرا لم يكن لها أي ابن فقد عملت على حرمانه من صفة الوارث وتنزله منزلة الابن وأخرجته من دائرة الورثة خارقة بذلك المادتين 214 و216 من مدونة الأحوال الشخصية التي تقضي بأن كل ما لم يشمل هذا القانون يرجع فيه إلى الراجح أو المشهور أو ما جرى به العمل من مذهب الإمام مالك، ورغم إثبات أن الطاعن هو الوارث الوحيد حسب محاضر البحث المنجزة من طرف المحكمة الابتدائية فإن محكمة الاستئناف لم تلتفت إليها ولم تناقشها عن طريق إجراء بحث.

لكن حيث إن المحكمة المطعون في قرارها ألغت الحكم الابتدائي برمته لعدم ارتكاز الدعوى على أساس اعتبارا على أن الطاعن الذي يدعي امتداد حق الكراء بوفاة المكترية الأصلية فاطمة لمنور ليس من فروع هذه الأخيرة وإنما هو منزل منزلة الابن وأنه حتى على فرض تحقق الشرط الأول واعتبار الطاعن من الورثة الذين يستفيدون من الكراء فإنه لم يثبت كونه كان يعيش تحت كفالة المكترية الأصلية بصفة قانونية وفعلية وعليه فإنها لم تكن في حاجة إلى مناقشة ما ورد بالاستئناف الفرعي المقدم من طرف الطاعن ولا شرعية عقد التنزيل لعدم تعلقه بموضوع الدعوى مما يجعل قرارها معللا تعليلا كافيا وغير خارق للفصلين المحتج بهما وما بالوسيلة بدون أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وعلى الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد نور الدين لبريس رئيسا والمستشارين السادة: الصافية المزوري مقررة، محمد الخيامي، سعيدة بنموسي وعبد السلام بوزيدي أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة الزهراء فتحي الإدريسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد محمد الإدريسي.