CCass,29/04/2009,1514

Identification			
Ref 18088	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 1514
Date de décision 20090429	**N° de dossier** 3186/1/6/2007	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Poursuite du bail, Baux	**Mots clés** Poursuite du bail, Décès du locataire principal, Bail du local d'habitation
Base légale Article(s) : 18 - Loi n° 6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel	**Source** Revue : Rihab Al Mahakim رحاب المحاكم

Résumé en français

Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du preneur, le droit au bail du local d'habitation se poursuit au profit du conjoint du locataire décédé, de ses descendants et ascendants qui étaient légalement à sa charge et vivaient effectivement avec lui à la date de son décès.

Résumé en arabe

ليستمر عقد الكراء بالنسبة لزوجة المكتري المتوفى يتعين أن تكون الزوجة تحت كفالة المكتري الهالك بصفة قانونية وتعيش معه فعليا عند وفاته ، ولا فرق في ذلك بينها وبين الفروع أو الأصول .

Texte intégral

المجلس الأعلى القرار عدد : 1514 ملف تجاري عدد : 3186/1/6/2007 بتاريخ : 29/4/2009 ليستمر عقد الكراء بالنسبة لزوجة المكتري المتوفى يتعين أن تكون الزوجة تحت كفالة المكتري الهالك بصفة قانونية وتعيش معه فعليا عند وفاته ، ولا فرق في ذلك بينها وبين الفروع أو الأصول . باسم جلالة الملك بتاريخ 29/4/2009 ان الغرفة المدنية ق 6 من المجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه: بين: شركة رنا سيمون ، شركة مساهمة في شخص ممثلها القانوني ، الكائنة برقم 131 زنقة شولتر الدار البيضاء ينوب عنه الأستاذ الهادي ابو بكر أبو القاسم المحامي بهيئة الدار البيضاء ، والمقبول للتارفع أمام المجلس الأعلى الطالبة وبين : جلال عبد اللطف حسن بلال الساكن 3 زنقة أبو عمران الحارث (اوسلو سابقا) الدار البيضاء . المطلوب ملاحظة : يمكن لك كان تقرأ في هذا

العدد في باب مذكرات ومرافعات عريضة النقض التي كانت أساس لهذا القرار. بناء على مقال النقض المقدم بتاريخ 21/06/2007 من طرف الطالبة حوله بواسطة نائبها المذكور والرامي إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بالدار البيضاء رقم 389 الصادر بتاريخ 30/01/2007 في الملف 1838/2/2006 وبناء على تعيين السيد مصطفى الأمي كاتب الضبط بالمجلس الأعلى قيما عن المطلوب في النقض لتعذر تبليغ المقال إليه في موطنه . وبناء على المستندات المدلى بها في الملف . وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 17/3/2009 . وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 29/4/2009 . وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهما . وبعد تلاوة التقرير من الطرف المستشار المقرر احمد بلبكري والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الطهر احمروني . وبعد المداولة طبقا للقانون حيث يستفاد من الوثائق الملف انه بتاريخ 29/8/2005 قدمت شركة رنا سيمون مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها أكرت للمحروم عبد السلام عامر الشقة رقم 8 من عمارتها موضوع الرسم العقاري عدد 820 وبعد وفاته انتقلت العلاقة الكرائية إلى زوج المكتري المذكور فاطمة بنت العربي عفيفي والتي توفيت يوم 19/12/2002 ، إلا أن المدعي عليه عبد اللطيف حسن بلال احتل المحل بدون سند و ادعى انه زوج فاطمة عفيفي وان حق الكراء انتقل إليه مع ابنته منها منى بلال مع ان أرملة المكتري فقدت الصفة بمجرد زوجها ببلال جلال طالبة لذلك إفراغ المدعى عليه عبد اللطيف حسن بلال من المحل المذكور ، وأجاب المدعى عليه بأنه تزوج بفاطمة عفيفي بتاريخ 23/06/1980 وكانت هي المكترية للمحل موضوع النزاع وأنجب معها طفلة تسمي منى وان عقد الكراء يستمر مفعوله لفائدة الزوج والفروع طبقا للفصل 18 من ظهير 25/12/1980 ، وبتاريخ 23/2/2006 أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها رقم 726 في الملف عدد 3087/2005 برفض الطلب . استأنفته المدعية فأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى القرار المطعون فيه بنقض من طرفها في السبب الفريد بعدم الارتكاز على أساس قانوني وسوء تطبيق الفصل 18 من قانون 79/6 ذلك انه اعتبر ان شرط العيش تحت كفالة الهالك (المكتري) ينحصر فقط في الفروع والأصول دون الزوج مع ان الفصل المذكور لا يفيد أي تمييز بين الزوج أو الفروع أو الأصول الذين ينتقل إليهم حق الكراء عند وفاة المكتري ، وان الصياغة واضحة ولا تتضمن أي استثناء أو تمييز أو تفريق بين الزوج وبين الفروع وبين الأصول ، إدا حرف العطف "أو " في الفصل المذكور يفيد التقسيم وبيان الأنواع ولا يحتمل الاستثناء الذي ذهبت إليه محكمة الاستئناف بأي وجه من الوجوه . حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار ذلك انه علل قضاءه بأنه " يتبين من الفصل 18 المذكور ان شرط العيش تحت كفالة الهالك ينحصر فقط بالنسبة لفروعه وأصوله دون زوجه بدليل ان المشروع لم يستخدم واو العطف وإنما استعمل أو للتمييز بين زوج الهالك من جهة وفروعه وأصوله من جهة أخرى " ، في حين انه بمقتضى الفصل 18 المذكور " يستمر مفعول عقد الكراء في حالة وفاة المكتري بالنسبة للامكن المعدة للسكنى لفائدة زوج الهالك أو لفروعه أو أصوله الدين كانوا تحت كفالته بصفة قانونية ويعيشون معه فعليا عند وفاته " وعليه فانه لاستمرار عقد الكراء المذكور بالنسبة لزوج الهالك يتعين ان يكون الزوج تحت كفالة المكتري الهالك بصفة قانونية ، ويعيش معه فعليا عند وفاته لا فرق في ذالك بينه وبين الفروع أو الأصول وان القرار المطعون فيه لما استثنى الزوج من توفر الشرطين المذكورين فقد أساس تطبيق الفصل 18 المذكور مما عرضه للنقض والإبطال . وحيث ان حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة . لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبث فيها طبقا للقانون وتحميل المطلوب الصائر . كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة اثر القرار المطعون فيه أو بطرته . وبما صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه في قاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. الهيئة الحاكمة السيد محمد العيادي رئيس الغرفة . والسادة المستشارين احمد بلبكري مقررا ومحمد مخليص وميمون حاجي والمصطفى لزرق أعضاء وبحضور المحامي العام السيد الطاهر احمروني وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز. هيئة الدفاع الأستاذ الهادي أبو القاسم محام بهيئة الدار البيضاء.