

**Bail de biens habous :
interdiction de la cession ou de
la sous-location sans
l'autorisation écrite de
l'administration (Cass. civ. 2009)**

Identification			
Ref 17356	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3155
Date de décision 20090916	N° de dossier 1271/1/6/2008	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Action paulienne, Civil		Mots clés Sous-location, Résiliation du bail, Rejet, Pouvoir souverain des juges du fond, Occupation sans droit ni titre, Mesure d'instruction, Interdiction de sous-louer, Expulsion, Cession de bail, Biens Habous, Bail, Autorisation écrite de l'administration	
Base légale Article(s) : 4 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

Ayant constaté, par une appréciation souveraine des déclarations des parties, que l'occupation d'un local relevant des biens habous procédait d'une sous-location par le preneur principal, une cour d'appel en déduit à bon droit que cette sous-location, faite sans l'autorisation écrite de l'administration des habous, est contraire à la législation spéciale régissant ces biens. En conséquence, elle justifie la résiliation du bail et l'expulsion de l'occupant, sans qu'il soit nécessaire d'ordonner une mesure d'instruction devenue inutile.

Résumé en arabe

أملاك حبسية
– تولية الكراء تتوقف وجوبا على الترخيص الإداري.
المحكمة التي ثبت لها أن مكترى الملك الحبسي قام بتوليته إلى زوجه وقضت بإفراغ هذا الخير منه للاحتلال بدون سند أو قانون تكون قد بنت قرارها على أساس، لأن مقتضيات القانون المتعلق بنظام تحسين حالة الأحباس قرارها على أساس، لأن مقتضيات القانون

المتعلق بنظام تحسين حالة الأحباس تمنع المكتري من أن يحيل أو يكري للغير جميع الملك المحبس المكري له أو بعضه إلا بإذن كتابي من إدارة الأحباس، وإلا فإن لهذه الخيرة الحق في فسخ عقد الكراء، علاوة على حقها في الاحتفاظ بما دفع لها من تسبيق للكراء.

Texte intégral

القرار عدد 3155، الصادر بتاريخ 16 شتنبر 2009، في الملف عدد 1271/1/6/2008

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 18/05/2006 قدمت وزارة الأوقاف في شخص وزير الأوقاف و ناظر أوقاف سلا مقالا إلى المحكمة الابتدائية بسلا عرض فيه أنه أكرى لمحمد بن علي المحل الحبسي رقم 45 الصف مدينة سلا إلا أنه معتمر الآن من طرف فاطمة التي تستغل في الخياطة، وأنه أنذرهما بالإفراغ و توصلت به و بقي بدون جدوى، طالبا لذلك الحكم بإفراغها من المحل الحبسي المذكور من أجل الاحتلال بدون سند، مدليا بعقد الكراء مع محمد بن علي و نسخة إنذار مع محضر تبليغه و مشاهدة تفيد أن المعتمر للمحل المذكور هي المدعى عليها، و أجابت المدعى عليها بأن صفة المدعية غير ثابتة.

و بتاريخ 24/5/2007 أصدرت المحكمة المذكورة حكمها رقم 184 في الملف عدد 183/06/18 وفق المقال، استأنفته المحكوم عليها فأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفها بأربعة أسباب:

فيما يخص السبب الأول:

حيث تعيب الطاعنة القرار المطعون فيه بخرق مقتضيات الفصل 335 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أنه لم يشر إلى كون القاضي المقرر أصدر أمره بالتخلي.

لكن حيث إن المحكمة اعتبرت القضية جاهزة و حجزتها للمداولة طبقا للفصل 333 من قانون المسطرة المدنية مما كان معه السبب لا يرتكز على أساس.

و فيما يتعلق ببقية الأسباب:

حيث تعيب الطاعنة القرار في السبب الثاني بخرق قواعد الإثبات و عدم الاستجابة لدفع الطاعنة المؤدي إلى سوء تطبيق القانون، ذلك أن المطلوبة أدلت بمحضر استجواب لإثبات ادعائها و الطاعنة أدلت بلفيف عدلي يرد مزاعم المطلوبة في النقض و طلبت إجراء بحث بين الطرفين، إلا محكمة الاستئناف تجاهلته و خرقت بذلك الفصل 359 من قانون المسطرة المدنية.

و تعيبه في السبب الثالث بخرق قاعدة مسطرية جوهرية بإعمال مقتضيات الفصل 27 من ظهير 24/05/1955، ذلك أن العقارات الحبسية غير خاضعة للظهير المذكور، و أن الإنذار وجه إليها من المطلوبة في هذا الإطار و ليس بناء على الاحتلال بدون سند، و أن هذا السبب يكتسي صبغة جنحية و ليس مدنية، مما يكون معه إعمال الفصل 13 من ظهير 21/7/1913 في النازلة غير قائم على أساس.

و تعيبه في السبب الرابع بانعدام التعليل و الأساس و خرق القانون، ذلك أن المحل موضوع النزاع يتعلق بمحل معد للخياطة فهو محل تجاري، و الطالبة تستغل بناء على توليه الكراء من زوجها الهالك الذي توفي منذ أزيد من 10 سنوات، و أنها تؤدي الكراء بانتظام للمطلوبة، مما تكون معه واقعة الاحتلال بدون سند مردودة، و أن العلاقة الكرائية ثابتة بشهادة الشهود طالما أن الطاعنة زوجة الهالك المكتري الأصلي، و أن القانون الواجب التطبيق هو الفصل 692 من قانون الالتزامات و العقود الذي يعطي للمكري حق إخلاء المكتري كلما أخل بأحد شروط العقد، و أنها طلبت إجراء بحث و أدلت بلفيف عدلي و القرار لم يجب على ذلك و أخذ بمحضر الاستجواب الذي اعتبره المجلس العلى لا يثبت واقعة الترامي و يبقى حجة ناقصة، و رغم إثبات الطاعنة استغلالها لمحل النزاع الذي ورتته من زوجها الهالك و الذي آل إليها عن طريق التولية، و تتصرف فيه بوجه حق، و المحكمة عوض أن تأخذ بتولية الكراء (موجب السكن) أخذت بمحضر المعاينة و الاستجواب.

لكن ردا على الأسباب المذكورة مجتمعة لتداخلها، فإن إجراء بحث موكل لسلطة المحكمة، لا تأمر به إلا إذا كان ضروريا للفصل في النزاع بأن محل النزاع هو محل حبسي، و بمقتضى الفصل 4 من ظهير 24/05/1955 لا يطبق هذا الظهير على الأملاك و الأماكن التابعة

للأحباس و الخالية من حقوق المنفعة، و أن الطاعنة صرحت في مقالها الاستثنائي بأنها غير محتلة للمحل بدون سند، و إنما تحتله و تعتمره بناء على إذن من محمد بن علي، باعتباره هو المكتري الأصلي لهذا المحل، و أنه منحها الإذن باستغلاله باعتبارها حارسة له و بأمره، و أن المكتري المذكور ما زال يؤدي وجيبة كراء هذا المحل لنظارة الأوقاف بصفة منتظمة و مستمرة. و عليه فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه في نطاق سلطتها عندما استخلصت من هذا التصريح و الحجج المدلى بها تولية المكتري كراء المحل الحبسي للطاعنة، و طبقت ظهير نظام تحسين حالة الأحباس الذي يمنع على المكتري أن يحيل أو يكري للغير جميع المحل المكري له أو بعضه إلا بالإذن كتابة من إدارة الأحباس، و إلا فالإدارة تفسخ كراءه و يخرج من المحل من غير أن يرجع له الكراء المسبق للأحباس، و رفضت إجراء بحث و حكمت بإفراغ الطاعنة من المحل الحبسي، فهي لم تخرق القواعد المشار إليها و عللت قضائها تعليلا كافيا و كان ما بالأسباب جميعها لا يرتكز على أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس العلى برفض الطلب.

السيد محمد العيادي رئيسا، و السادة المستشارين: أحمد بلبكري مقررا، و محمد مخلص و ميمون حاجي و المصطفى لزرقي أعضاء، و بحضور المحامي العام السيد الطاهر أحمروني، و بمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.