

Éviction sans indemnité du sous-locataire : Inapplicabilité des garanties prévues par la loi n°49.16 (Cass. com. 2023)

Identification			
Ref 34533	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 132
Date de décision 23/02/2023	N° de dossier 2021/2/3/416	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Sous-location, Sous-locataire, Relation locataire principal-sous-locataire, Rejet du pourvoi, Locataire principal, Inopposabilité des droits au locataire principal, Fonds de commerce, Exploitation personnelle, Exclusion des droits légaux spécifiques, Eviction, Droits du sous-locataire, Congé, Bail commercial, Application du droit commun, Absence d'indemnité d'éviction	
Base légale Article(s) : 24 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Il résulte des dispositions de l'article 24, alinéa 4, de la loi n° 49.16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal, que le sous-locataire ne peut se prévaloir envers le locataire principal d'aucun des droits spécifiquement garantis par cette loi.

Cette exclusion législative explicite implique que la relation contractuelle établie entre le locataire principal et le sous-locataire échappe aux protections particulières conférées par le statut des baux commerciaux.

Par suite, le sous-locataire d'un fonds de commerce ne peut valablement réclamer au locataire principal l'exercice des prérogatives que la loi précitée réserve exclusivement au locataire principal vis-à-vis du bailleur originaire, telles que le droit au renouvellement du bail ou l'indemnité d'éviction prévue en cas de congé.

Cette relation demeure, dès lors, exclusivement régie par les principes généraux du droit commun des obligations et des contrats, à l'exclusion du régime protecteur spécial institué par la loi n° 49.16 en matière de baux commerciaux.

En conséquence, la Cour de cassation confirme que la cour d'appel a correctement appliqué ces principes en validant l'expulsion sans indemnité d'éviction d'un sous-locataire, sollicitée par le locataire principal sur le fondement d'un congé pour reprise personnelle, considérant justement que les dispositions protectrices de la loi n°49.16 ne sont pas opposables dans ce cadre.

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2021/03/05 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ع.ز) والرامي إلى نقض القرار رقم الصادر بتاريخ 2021/01/05 عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس في الملف عدد 2020/8206/1232. وبعد المداولة طبقا للقانون: حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوب (...) تقدم بمقال إلى المحكمة التجارية بوجدة جاء فيه أنه يملك الأصل التجاري الكائن بوجدة بعدما حصل على رخصة استغلاله من الجماعة الحضرية لوجدة التي تملك حق رقابته وتقييده بالسجل التجاري، وأنه أجره للطالب (أ.خ.) مقابل سومة شهرية قدرها 2.300 درهم.

ونظراً لرغبته في إنهاء عقد الكراء لاستغلال أصله التجاري شخصياً وجه للمدعى عليه إنذاراً بالإفراغ توصل به بتاريخ 2019/04/29 بقي بدون جدوى، والتمس تبعا لذلك فسخ عقد الكراء والحكم بإفراغه المحل المذكور هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية.

وبعد جواب المدعى عليه بكون العلاقة الكرائية التي تربطه بالمدعي خاضعة للمادة 26 من قانون رقم 49.16، والتمس رفض الطلب الأصلي لعدم جدية السبب، وبمقتضى طلب مقابل التمس الحكم له بتعويض مسبق قدره 10.000 درهم وإجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل مقابل الإفراغ، فصدر الحكم بإفراغه الأصل التجاري موضوع الدعوى هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه ورفض باقي الطلبات بما فيها الطلب المقابل، أي دته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطالب على القرار في وسيلة النقض الفريدة عدم الارتكاز على أساس قانوني وسوء التعليل المعتبر بمثابة انعدامه بدعوى أنه اعتبر في تعليقه بأن العلاقة الكرائية التي تربطه بالمطلوب علاقة كرائية فرعية تتعارض مع الفقرة الرابعة من المادة 24 من قانون 49.16 التي نصت على أنه لا يحق للمكتري الفرعي التمسك بأي حق من الحقوق التي نص عليها القانون المذكور اتجاه المكري الأصلي، والحال أن الطالب لم يسبق له أن دفع بوجود علاقة كرائية فرعية مع المطلوب، بل تمسك في جميع مراحل الدعوى بكونه يكتري المحل المدعى فيه كراءاً حقيقياً ومادياً ولا يكتري منقولاً معنوياً وأنه هو من جهز الأصل التجاري بكل ما يلزمه واستمر في ممارسة نشاطه التجاري لمدة تزيد عن 20 سنة وأن الإنذار الذي توصل به يتضمن مقتضيات المادة 26 من نفس القانون وهو إقرار من المطلوب بكون العلاقة الكرائية التي تجمعها تخضع لهذا القانون وليس للقواعد العامة كما ذهب إلى ذلك المحكمة، فأتى قرارها تبعا لذلك غير مرتكز على أساس وخارفاً للمقتضيات المذكورة مما تعين نقضه.

لكن، حيث إنه خلافاً لما ورد بالوسيلة فإن الطالب تمسك في مقاله الاستئنافي بكونه يكتري الأصل التجاري موضوع الدعوى من المطلوب كراءاً من الباطن، والكراء من الباطن تنظمه أحكام المادة 24 من القانون رقم 49.16، والتي نصت في الفقرة الرابعة منها على أن المكتري الفرعي لا يمكنه التمسك بأي حق تجاه المكتري الأصلي، ومؤدى ذلك أن الحقوق التي يضمنها القانون المذكور للمكتري

الأصلي تجاه المكري الاصلي لا يمكن للمكثري الفرعي أن يستفيد منها ويتمسك بها اتجاه المكثري الأصلي، وأن المحكمة مصدره القرار المطعون فيه لما علته بما مضمونه: « أن المستأنف (الطالب) غير محق في مطالبة المستأنف عليه (المطلوب) بأي حق من الحقوق التي يقرها القانون رقم 49.16 سواء تعلق الأمر بحق تجديد عقد الكراء أو المطالبة بالتعويض عن الإفراغ، مادامت إرادة المشرع اتجهت في الفقرة الرابعة من المادة 24 من نفس القانون إلى استثناء العلاقة الكرائية التي تجمع المكثري الأصلي بالمكثري الفرعي من تطبيق أحكامه عليها، وهي العلاقة التي تبقى خاضعة للقواعد العامة ... » ، ورتبت عن ذلك تأييد الحكم الابتدائي القاضي بالإفراغ بدون تعويض تكون قد طبقت القانون السالف الذكر تطبيقاً سليماً ولم تخرق أي مقتضى، وكان ما بالوسيلة الفريدة غير مؤسس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار، وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة البابين رئيسة، والمستشارين محمد الكراوي مقرراً، والسعيد شوكيب ومحمد وزاني طيبي ونور الدين السيدي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق، وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.