

**Sous-location interdite : le preneur initial garantit le paiement de l'indemnité d'occupation due par le tiers occupant (Cass. civ. 2009)**

Identification			
<b>Ref</b> 17357	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 3164
<b>Date de décision</b> 20090916	<b>N° de dossier</b> 703/1/6/2008	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Cession et Sous Location, Baux		<b>Mots clés</b> Tiers occupant, Sous-location interdite, Responsabilité contractuelle, Occupation sans droit ni titre, Obligations du preneur, Indemnité d'occupation, Garantie du preneur, Cession de bail, Cassation, Bail d'habitation, Action en paiement	
<b>Base légale</b> Article(s) : 670 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 19 - 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		<b>Source</b> Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

## Résumé en français

Il résulte de l'article 670 du Dahir des obligations et des contrats que le preneur demeure garant envers le bailleur de la personne à qui il a cédé son bail ou sous-loué le bien en violation d'une clause contractuelle. Par conséquent, encourt la cassation l'arrêt qui, pour rejeter l'action en paiement dirigée par le bailleur contre le preneur initial, retient que la créance réclamée constitue une indemnité d'occupation due par le tiers occupant et non des loyers. En effet, une telle qualification, conforme à la loi qualifiant le cessionnaire irrégulier d'occupant, ne saurait décharger le preneur de son obligation de garantie des engagements nés du contrat de bail.

## Résumé en arabe

كراء سكني

– تولية – تعويض عن الاحتلال – إمكانية الرجوع على المكثري الأصلي في حال عسر المحتل.  
يعتبر المتخلى له عن كراء المحل في حكم المحتل بدون سند، و يحوز الحكم عليه بأداء تعويض عن هذا الاحتلال، و في حال عسره عن أداء هذا التعويض فإن المكثري الصلي يتحمل أداء التعويض بدله إذ أنه ضامن لمن تنازل له عن كراء الشيء و متحمل في مواجهة المكثري بكل الالتزامات الناشئة من العقد.  
نقض و إحالة

## Texte intégral

القرار عدد 3164، بتاريخ 16 شتنبر 2009، في الملف عدد 703/1/6/2008

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف أن إبراهيم قدم بتاريخ 06/08/2002 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بطنجة عرض فيه أنه سبق للمدعي عليها الزهرة أن كانت تستأجر منه الشقة الواقعة بشوارع ماهتما غاندي عمارة رقم 5 الطابق الرابع رقم 7 طنجة بموجب عقد كتابي يمنح عليها التنازل عن الكراء للغير، إلا أنها و خلافا لذلك قامت بالتخلي عن الشقة المذكورة للمسمى احمد، و أنه استصدر ضده قرارا عن محكمة الاستئناف بطنجة بتاريخ 02/06/99 ملف رقم 15/98/4 بأدائه له مبلغ 98440 درهم عن الاستغلال، و انتهى بتحرير محضر امتناع و بعدم وجود ما يحجز ثم حفظ طلب تطبيق مسطرة الإكراه البدني في حقه، و أن المدعى عليها تعتبر ضامنة للأداء كمكثرية أصلية طبقا للفصل 670 من قانون الالتزامات و العقود طالبا الحكم عليها بأدائها له مبلغ 102.095 درهم. و بعد أن تخلت المدعى عليها رغم استدعائها و توصلها و عدم جوابها، أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 10/10/2002 حكمها رقم 1666 في الملف عدد 1668/02 برفض الطلب، استأنفه المدعي فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه من طرفه في الوسيلة الفريدة بخرق القانون و سوء التعليل الموازي لانعدامه و خرق الفصول 99 و 670 و 675 من قانون الالتزامات و العقود، ذلك أن قصد الطاعن في الادعاء هو أن أصل استغلال أحمد هو الكراء انطلاقا من العقد الكرائي الرابط بينه و بين المطلوبة التي تخلت عن الكراء للغير و بدون إذن منه، فتبقى مسؤولة عن فعلها انطلاقا من مقتضيات الفصل 89 من قانون الالتزامات و العقود، و أن المستأجرة هي الضامنة لأي ضرر حاصل للمؤجر، و تنازلها عن الكراء للغير رغم المنع المسطر في العقد يجعلها ضامنة لحق الكراء إزاء المؤجر عملا بمقتضيات الفصل 670 من قانون الالتزامات و العقود، خاصة و أن الطاعن لم يقبض الكراء من المتنازل له أو قبل التعاقد معه و أن الطاعن رفع دعوى لم يقبض الكراء من المتنازل له أو قبل التعاقد معه و أن الطاعن رفع دعوى الرجوع على المطلوبة بصفتها مكثرية أصلية من أجل أداء الكراء لعدم أدائه من طرف المكثري الفرعي الذي سمي غلطا بالاستغلال و في ذلك تطبيق لمقتضيات الفصل 672 من قانون الالتزامات و العقود، كما أن عدم رد المكثرية الشقة موضوع الدعوى إلى مالكة الطاعن و تفضيلها التخلي عنها للغير تبقى معه مسؤولة عن الكراء عملا بمقتضيات الفصل 675 من نفس القانون، و أن المحكمة رفضت طلب الطاعن لسبب واحد هو خطأه في تسمية مطالبه.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه اعتمد في قضائه على أن « المبلغ المطلوب ليس ناتجا عن الالتزامات الناشئة عن عقد الكراء المبرم بين المكثري و المكثرية الأصلية بل ناتج عن دعوى الاحتلال بدون سند في مواجهة المحتل »، في حين أنه بمقتضى الفصل 19 من ظهير 25/12/1980 يمنع على المكثري أن يتخلى عن كراء المحلات المعدة للسكنى و يعتبر المتخلى له محتلا، و أنه بمقتضى الفصل 670 من قانون الالتزامات و العقود فإن المكثري ضامن لمن تنازل له عن كراء الشيء أو كراه له تحت يده و يبقى نفسه متحملا في مواجهة المكثري بكل الالتزامات الناشئة من العقد، و لا يبقى ملزما:

(1) إذا قبض المكثري مباشرة الكراء من يد المكثري الفرعي أو تنازل له عن الكراء من غير أن يجري أي تحفيظ ضد المكثري الأصلي.  
(2) إذا قبل المكثري صراحة عقد الكراء تحت اليد أو التنازل عن الكراء من غير أن يجري أي تحفيظ ضد المكثري الأصلي، و أن القرار عدد 1155 الصادر عن محكمة الاستئناف بطنجة بتاريخ 02/06/1999 قضى على أحمد المتخلى له بأدائه للطاعن تعويضا عن استغلال

الشقة موضوع الدعوى و التي كانت مكراة للمطلوبة في النقص، و أن إجراءات تنفيذ القرار المذكور أسفرت على تحرير الطاعن الرامي إلى الرجوع على المكترية بصفتها ضامنة للمتخلي له بعلة أن المبلغ المطالب به ناتج عن دعوى الاحتلال بالرغم من أن المشرع اعتبر المتخلي له محتلا فقد أساء تطبيق المقتضيات المذكورة، و جاء بالتالي فاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه مما عرضه للنقض و الإبطال. لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

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