Sous-location non autorisée : l’expulsion du sous-locataire emporte la résiliation de plein droit du bail principal (Cass. civ. 2008)

Identification			
Ref 17304	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 3971
Date de décision 19/11/2008	**N° de dossier** 3314/1/6/2007	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		**Mots clés** محتل بدون حق أو سند, كراء من الباطن, فسخ عقدة الكراء بقوة القانون, خرق القانون, تعليل فاسد, Sous-location non autorisée, Résiliation de plein droit du bail principal, Occupation sans droit ni titre, Indivisibilité du contrat principal et du sous-contrat, Expulsion du sous-locataire, Cassation pour défaut de base légale, Bail d'habitation	
Base légale		**Source** Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى | N° : 71	

Résumé en français

En vertu de l’article 19 du dahir du 25 décembre 1980, la sous-location non autorisée par le bailleur emporte la résiliation de plein droit du bail principal dès lors que l’expulsion du sous-locataire, considéré comme un occupant sans droit ni titre, est judiciairement ordonnée.

Commet par conséquent une violation de la loi la cour d’appel qui, tout en constatant le caractère illégal de la sous-location et en prononçant l’éviction des sous-locataires, maintient néanmoins en vigueur le contrat de la locataire principale.

La Cour suprême censure un tel raisonnement, rappelant que le sort du bail originaire est indivisible de celui de la sous-location prohibée. En dissociant les deux situations, la juridiction du fond a fondé sa décision sur une motivation viciée équivalente à un défaut de base légale, justifiant la cassation.

Résumé en arabe

كراء – سكنى – كراء من الباطن – احتلال بدون حق أو سند إفراغ (نعم) – فسخ عقد الكراء الأصلي بقوة القانون (نعم).
يكون خارقا لمقتضيات الفصل 19 من ظهير 25/12/1980 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري و المكتري للأماكن المعدة للسكنى، القرار الذي اقر بأن المكترية الأصلية أكرت العين المكراة لها من الباطن، و قضى بإفراغ هؤلاء المكترين معتبرة أن عقد الكراء الأصلي لا زال قائما و منتجا لآثاره، و أن تواجد المكتري بالعين المكراة يستند إلى شرعية عقد الكراء، و يتعين على المكري إن أراد الإفراغ سلوك المسطرة المنصوص عليها في القانون. مع أنه بمقتضى الفصل 19 المذكور يعتبر المتخلى له أو المكتري من الباطن بمثابة محتل بدون حق أو سند، و عند المر بإفراغه يصبح عقد الكراء الأصلي مفسوخا بقوة القانون.

Texte intégral

القرار عدد 3971، المؤرخ في 19/11/2008 ، الملف المدني عدد 3314/1/6/2007

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث إن القرار المطعون فيه قضى لفائدة الطاعنين بإفراغ المكترين من الباطن حميد سادن و المرابط محمد و عائشة الحميدي و احمد بن محمد، و فضيلة بنت محمد، عائشة العمري و لذلك فلا مصلحة للطاعنين المكرين في توجيه مقال الطعن بالنقض ضدهم مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الطلب مواجهتهم.

و حيث يستفاد من وثائق الملف أن سعاد كديرة و من معها المذكورة أسماؤهم أعلاه قدموا بتاريخ 19 شتنبر 2002 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بمكناس عرضوا فيه أنهم أكروا للمدعى عليها الأول امباركة الصوفي المنزل الكائن بحي انزرن رقم 40 بايفران دي السند العقاري 65047/ك و أنها قامت بكرائه من الباطن للمدعى عليهم الباقين حميد سادن، و المرابط محمد، و عائشة الحميدي، و احمد بن محمد، و فضيلة بنت محمد، و عائشة العمري دون موافقة المالكين مما ستوجب فسخ عقدة الكراء لخرقها للقانون. طالبن الحكم بفسخ العقد الذي يربطهم بالمدعى عليها الأولى و الحكم تبعا لذلك بإفراغها و من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الموصوف أعلاه، و أجابت المدعى عليها الأولى بأنها لا تكتري سوى سفلى الدار و لا علاقة لها بباقي مشتملاته و لا بالمكترين للطابق العلوي و أن تصريحاتهم أمام العون القضائي غير ملزمة لها. و بتاريخ 9 يوليوز 2003. أصدرت المحكمة المذكرة حكمها رقم 445/2003 في الملف المدني عدد 1179/2/2002 بعدم قبول الدعوى، استأنفه المدعون فألغته محكمة الاستئناف جزئيا فيما قضى من عدم قبول الدعوى في مواجهة حميد سادن، و المرابط محمد، و عائشة الحميدي، و احمد بن محمد، و فضيلة بنت محمد، و عائشة العمري و حكمت بإفراغهم من الدار الكائنة برقم 12 تجزئة بئر انزران رقم 40 إيفران و أيدته في الباقي و ذلك بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنفين في الوسيلة الفريدة بخرق القانون خاصة الفصل 669 من قانون الالتزامات و العقود و الفصل 19 من ظهير 25/12/1980 و انعدام التعليل ذلك أن المكترية امباركة الصوفي أخلت بالشروط الأساسية لعقد الكراء و ذلك بكراء المنزل من الباطن دون إذن المالكين الشيء الذي اعتبر معه المكترون من الباطن محتلين بدون سند و عقد الكراء مفسوخا بقوة القانون. و أن القرار المطعون فيه عندما لم يستجب لطلبهم فقد خرق القانون، و جاء ناقض التعليل الموازي لانعدامه.

حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار المطعون فيه ذلك أنه علل قضاءه بأن « المستأنف عليها الأولى قامت بكراء غرف من الدار محل النزاع لباقي المستأنف عليهم دون أن تحصل على موافقة المالكين أو إذنهم مما تكون معه واقعة الكراء من الباطن قائمة و استنادا على ذلك فإن المستأنف عليهم المكترين من الباطن قائمة و استنادا إلى ذلك فإن المستأنف عليهم المكترين من الباطن يعتبرون محتلين للمحل بدون حق أو سند و فيما يخص المستأنف عليها الأولى فالأكيد أن تواجدها بمحل النزاع يستند إلى شرعية عقد الكراء الذي يربطها بالمستأنفين و بذلك يتعين على المكري أن أراد مطالبتها بالإفراغ سلوك المسطرة المنصوص عليها في القانون » في حين أنه

بمثابة الفصل 19 من ظهير 25/12/1980 يعتبر المتخلى له أو المكتري من الباطن بمثابة محتل بدون حق أو سند و عند المر بإفراغه يصبح عقد الكراء الأصلي مفسوخا بقوة القانون » و أن القرار المطعون فيه لما اقر بأن المكترية المطلوبة في النقض أكرت العين المكراة لها من الباطن و قضى بإفراغ المكترين من البطن و مع ذلك اعتبر أن عقد الكراء الرابط بين الطاعنين و المطلوبة امباركة لازال قائما و منتجا لآثاره فقد خرق المقتضيات المذكورة و جاء معللا تعليلا فاسدا يوازي انعدامهما عرضه للنقض و الإبطال.

و حيث إن حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس العلى بقبول الطلب في مواجهة امباركة الصوفي و عدم قبوله في مواجهة باقي المطلوبين وبنقض و إبطال القرار المطعون فيه فيما قضى به من تأييد الحكم الابتدائي و إحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى و تحميل المطلوبة امباركة الصوفي الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة أعلاه إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس العلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد العيادي رئيسا و المستشارين السادة: الحسن أبا كريم مقررا و محمد مخليص و احمد بلبكري و ميمون حاجي أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد الطاهر احمروني و بمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.