

**Bail commercial : la sous-location interdite par le contrat de bail et non notifiée au bailleur lui est inopposable (CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 55931	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3712
<b>Date de décision</b> 20240703	<b>N° de dossier</b> 2022/8232/2279	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Cession et Sous Location, Baux		<b>Mots clés</b> Sous-location, Recours du sous-locataire, Preuve de la sous-location, Notification au bailleur, Loi 49-16, Inopposabilité au bailleur, Expulsion du locataire principal, Clause d'interdiction de sous-louer, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant une expulsion, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'opposabilité d'une sous-location au bailleur principal. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'expulsion formée par le bailleur à l'encontre de son preneur et de l'occupant des lieux.

L'appelant, qui se prétendait sous-locataire, soutenait que son titre locatif faisait obstacle à la mesure et que le bail principal dissimulait une manœuvre frauduleuse. La cour retient que l'appelant, sur qui pesait la charge de la preuve, a fait défaut aux audiences d'enquête ordonnées pour établir la réalité de la sous-location et sa connaissance par le bailleur.

Elle rappelle ensuite, au visa de l'article 24 de la loi 49-16, que la sous-location, même autorisée, doit être notifiée au bailleur pour lui être opposable. Or, le contrat de bail initial interdisait expressément la sous-location et aucune notification n'avait été effectuée.

En l'absence de tout lien de droit opposable au bailleur, l'occupant est sans qualité pour contester l'expulsion consécutive à la défaillance du preneur principal. Le jugement est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث بسط الطاعن اسباب استئنافه على النحو المسطر اعلاه

حيث يعيب المستأنف على الحكم الابتدائي عدم ارتكازه على أساس قانوني سليم على اعتبار ان الوثائق المدلى بها بالمرحلة الابتدائية المتمثلة في شهادات الشهود الكتابية من شأنها ان تثبت العلاقة الكرائية وعلم المستأنف عليها الأولى والثانية بعلاقة الكراء خصوصا ان العقد كان تدليسا بين الأم و ابنتها من اجل إفراغ العارض من محله التجاري، و ان المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه لم تستجيب في مرحلة الابتدائية لمتمس إجراء بحث بحضور الشهود من اجل التحقيق في الدعوى وإحقاق الحق

و حيث انه تفعيلا للاثر الناشر للاستئناف و في اطار تحقيق الدعوى و الوقوف على مدى جدية الدفع المثارة امرت هذه المحكمة تمهيدا باجراء بحث بمقتضى القرار التمهيدي المؤرخ في 21/06/2023 الا ان الامر بقي بدون جدوى لتخلف الاطراف عن حضور جلسات البحث رغم الاستدعاء كما لم يتم الادلاء بمال الشكاية من اجل النصب

إنه خلافا لما ورد في سبب الطعن ، فإنه لما كانت مقتضيات المادة 24 من القانون 16.49 توجب اخبار المكري الأصلي بواقعة تولية الكراء للغير في حالة الجواز حتى يمكن مواجهته به و ان البين بمطالعة عقد الكراء المبرم بين المستأنف عليهما انه تم التنصيص فيه على منع الاجار من الباطن كليا او جزئيا مما يجعل موجبات الطعن في الحكم الصادر بالافراغ في مواجهة المكترية سلوى (ي). لا يستند على اساس قانوني سليم طالما ان العلاقة الكرائية المدعى بها بين هذه الاخيرة و الطاعن لم يتم تاثيرها بشكل قانوني و تبليغها للمكترية الاصلية عائشة (م.) التي صدر الحكم بالافراغ لفائدتها بسبب التماطل في اداء الكراء

و حيث انه في غياب ما يفيد العلاقة الكرائية المدعى بها بين اطراف الدعوى او ما يفيد واقعة العلم بالكراء من طرف المكترية الاصلية عائشة (م.) حتى يمكن مواجهتها به يبقى الطعن في الحكم بالافراغ لا يرتكز على اساس سليم وان الاستدلال بشهادات لاثبات الامر كان يستدعي الحضور لجلسة البحث المامور به في النازلة مما يبقى معه سبب الطعن مفتقرا للأساس القانوني و يتعين رده و تأييد الحكم المستأنف لموافقته الصواب و تحميل الطاعن الصائر اعتبارا لمآل طعنه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهايا علينا و حضوريا :

في الشكل : قبول الاستئناف و المقال الاصلاحى .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر.