

**L'action en résiliation d'un bail commercial pour sous-location non autorisée est subordonnée à la délivrance d'un congé préalable au preneur (CA. com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65008	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5497
<b>Date de décision</b> 20221207	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/4559	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Cession et Sous Location, Baux		<b>Mots clés</b> Sous-location non autorisée, Résiliation du bail, Paiement des loyers, Loi 49-16, Intervention volontaire, Indivisibilité de l'action, Demande additionnelle, Congé préalable, Clause d'interdiction de sous-louer, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel portant sur l'exécution d'un bail commercial et la validité d'une sous-location, la cour d'appel de commerce examine les conditions de recevabilité d'une action en expulsion. Le tribunal de commerce avait condamné les sous-locataires au paiement partiel des loyers dus au locataire principal, tout en rejetant les demandes d'expulsion croisées et en condamnant le locataire principal à payer ses propres arriérés au bailleur intervenu à l'instance. L'appel principal soulevait la question de la divisibilité de l'action en expulsion dirigée contre certains sous-locataires seulement, tandis que l'appel incident de la bailleuse portait sur la sanction de la sous-location non autorisée. La cour d'appel de commerce retient que l'action en expulsion, de nature indivisible, est irrecevable si elle n'est pas dirigée contre l'ensemble des co-preneurs sous-locataires. La cour rappelle par ailleurs que la demande d'expulsion formée par le bailleur à l'encontre de son locataire principal pour sous-location non autorisée est soumise au formalisme de la loi 49.16 et se heurte à l'irrecevabilité en l'absence de délivrance préalable d'un congé. La cour fait cependant droit à la demande additionnelle en paiement des loyers échus en cours d'instance, faute pour le locataire de rapporter la preuve de leur règlement. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions, la cour y ajoutant la condamnation au titre des loyers échus en appel.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم المستأنف بواسطة نائبه بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 9/6/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/5/2021 في الملف عدد 2558/8207/2020 حكم رقم 2197 القاضي في الطلب الأصلي بقبوله شكلا عدا طلب الإفراغ وفي الموضوع بأداء المدعى عليهما للمدعي مبلغ 37333.12 درهم عن نصيبهما من واجبات الكراء عن المدة من فبراير 2018 الى متم شتنبر 2020 مع النفاذ المعجل ومبلغ 1800 درهم كتعويض عن التماطل مع تحميلها ال صائر ورفض الباقي وفي طلب التدخل الإرادي في الدعوى في الشكل بقبوله عدا في شقه المتعلق بالإفراغ في الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المتخذة في الدعوى مينة (ب.) مبلغ 37000 درهم كواجبات الكراء عن المدة من فبراير 2018 الى فبراير 2021 مع النفاذ المعجل وتحميله ال صائر ورفض باقي الطلب.

وحيث تقدمت السيدة مينة (ب.) باستئناف فرعي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي تستأنف بمقتضاه فرعيا نفس الحكم المشار الى مراجعه أعلاه ، كما تقدمت بطلب إضافي .

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف الأصلي وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا .

و حيث إن الاستئناف الفرعي قدم هو الآخر وفق الشكل القانوني فهو مقبول شكلا .

و حيث إن الطلب الإضافي يهدف إلى أداء واجبات الكراء المترتبة بعد صدور الحكم الابتدائية و بالتالي فهو يبقى مقبولا شكلا طبقا للفصل 143 من ق.م.م .

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف تقدم بمقال امام المحكمة التجارية يعرض فيه انه وقع الاتفاق و التراضي شفويا بينه وبين المدعى عليهما على استغلالهما للمحل التجاري الكائن بعنوانهما وذلك على أساس ادائهما لفائدته مبلغ 1750 درهم شهريا والتزامهما بأداء باقي التكاليف من ماء وكهرباء وغيرهما وبتسليمهما وصلا بذلك لكنهما منذ يناير 2015 الى نونبر 2017 توقفا عن الأداء حيث اظطر الى استصدار حكم بتاريخ 22-3-2018 تحت رقم 1079 ملف عدد 2018/8206/281 قضى عليهما بأداء واجبات الكراء منذ يناير 2015 الى متم يناير 2018 وانهما امتنعا عن الأداء من جديد بخصوص المدة من فبراير 2018 الى شتنبر 2020 أي ما مجموعه 56000 درهم وان جميع المحاولات التي بذلت معهما والتي كان اخرها الإنذار الموجه اليهما باءت بالفشل لاجله فانه يلتمس الحكم على المدعى عليهما تضامنا بأداء مبلغ 56000 درهم عن الشهور منذ فبراير 2018 الى متم شتنبر 2020 وتعويض عن التماطل في مبلغ 4000 درهم والحكم بافراغهما من العين المكتراة هما او من يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير والحكم بالنفاذ المعجل والاكراه البدني في الأقصى و تحميلهما الصائر وارق المكال بحكم و محضر تبليغ انذار وبناء على مذكرة مع طلب التدخل الايرادي في الدعوى المقدمة من طرف السيدة مينة (ب.) المقدمة من طرف الأستاذ (أ.) أفادت فيها ان المدعي لاصفة له في تقديم الدعوى والمطالبة بالاداء و الافراغ ذلك انه ليس مالكا للعقار ذلك أن المحل تعود ملكيته للعارضة وان

المدعي يكتري منها المحل وان عقد الكراء المبرم بينهما يمنع على المدعي كراء المحل من الباطن جزئيا او كليا وهو الأمر الذي لم يحترمه كما انه يدعي انه يقوم بكراء المحل بسومة شهرية قدرها 1750 درهم من المدعى عليهما وان الوثائق المرفقة تفيد وجود كراء من الباطن وان السومة الكرائية محددة في 3500 درهم وانه يقر انه اتفق شفويا مع المدعيتان من اجل استغلال المحل التجاري وهذا مخالف لمقتضيات العقد الرابط بين الطرفين وان لا احقية له في كراء المحل جزئيا او كليا وان الكراء للغير يجب ان توافق عليه العارضة وان عدم موافقتها يجعل المدعي قد خرق المقتضيات القانونية ويجعل المكتريتان محتلتان للمحل بدون سند ولا قانون لاجله فانها تلتزم بالحكم في الشكل بقبول طلب التدخل الايرادي و عدم قبول الدعوى على حالتها وفي الموضوع الحكم برفض الطلب المقدم من طرف المدعي و الحكم عليه بأداء ما بذمته من فبراير 2018 الى فبراير 2021 وجب فيها 370000 درهم والحكم بافراغ العقار تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 10000 درهم عن كل تأخير من تاريخ الامتناع و شمول الحك بالنفاذ المعجل و تحميله الصائر و ارفق المقال بنسخة من عقد كراء وإشهاد اديه وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف نائب المدعى افاد فيها افاد فيها انه يكتري المحل منذ 2007 وقد اكتسب الحق في الكراء واصبح مالكا له مما يخول له القانون التصرف فيه وأضاف انه لم يقم بكراء المحل للغير وانه لازال هو المكتري الأصلي له بواسطة عقد كراء الذي ينص على ان السومة الكرائية هي 1000 درهم وانه بحكم وجود علاقة كرائية لمحل مجاور لمحل العارض موضوع الدعوى والذي تكتريه كل من السيدة نزهة (ب.) و من المدعية فقد وقع الاتفاق والتراضي بحضور جميع الأطراف على ان يسمح العارض لهم باستغلال المحل الذي يعتمره من المتدخلة في الدعوى شريطة رفع السومة وجعلها محددة في 2800 درهم تتسلم المالكة مبلغ 1800 درهم باذن العارض و يتسلم هو مبلغ 1500 درهم وان هذا الثابت من خلال محضر المعاينة وانه وقع مراجعة هذا الاتفاق مرة ثانية بين جميع الأطراف وذلك بجعل السومة محددة في 3500 درهم تؤدي مناصفة بين المالكة المتدخلة والعارض وكذا المدعى عليهما وهذا ما يؤكده المحضر الاستجوابي المؤرخ في 11-11-2016 وانه صدر حكم قضى للعارض بنصيبه في واجب الكراء حسب وحكم آخر قضى برفض طلب افراغه بسبب كراء المحل من الباطن وان هذه الاحكام أصبحت نهائية وان طلب المتدخلة اراديا في الدعوى غير مقبول لاجله يلتزم بالحكم وفق كتاباته .

وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفه المستأنف مستندا على الاسباب الآتية :

#### أسباب الاستئناف

عرض الطاعن ان الحكم الابتدائي خالف مقتضيات الفصول 37 ومايليها والفصل 47 من قانون مسطرة المدنية ذلك ان المسطرة اعتبرت جاهزة وحجرت للمداولة دون تسجيل أي تحفظ من أي كان وان الحكم الابتدائي خالف أيضا مقتضيات الفصل 3 من نفس القانون ذلك انه قضى لفائدة المستأنف بمبلغ اقل مما هو مطلوب في مقاله الافتتاحي ودون بيان السبب الذي اعتمده في ذلك مما يجعله غير مرتكز على أساس وان الحكم المستأنف اعتمد في رفض طلب الافراغ الذي تقدم به المستأنف في مواجهة المستأنف عليهما رغم توصلهما بالإنذار ادلى المستأنف بمحضر التبليغ رفقة مقاله الافتتاحي وبالتالي فان المحكمة الابتدائية مرة أخرى هنا تكون قد جانب الصواب لعدم مراجعة الملف بأكمله وان المحكمة جانبت الصواب لما قضت بقبول طلبها الرامي الى الحكم على المستأنف بأداء الكراء منذ فبراير 2018 الى فبراير 2020 في مبلغ 37000,00 درهم وهو طلب كما اكد ذلك المستأنف بواسطة مذكرته الجوابية الموضوعة بجلية 17/3/2021 والت ضمنها عدة دفعات شكلية وجوهرية لم تقع الإجابة عنها بواسطة الحكم الابتدائي مما يجعل هذا الحكم مرة أخرى غير مصادف للصواب وغير مرتكز على أساس ، وان المستأنف بحكم علاقته الكرائية وتواجده بالمحل منذ 2007 يكون قانونيا قد اكتسب الحق التجاري واصبح مالكا به مما يخول له القانون التصرف فيه وبالتالي يكون الدفع بانعدام الصفة لا أساس له من الصحة ويتعين رفضه وانه لم يقم بكراء المحل للغير وانه لا زال هو المكتري الأصلي له بواسطة عقد كراء الذي ينص على ان السومة الكرائية محددة في مبلغ 1000 درهم ثابتة بمقتضى هذا العقد وانه بحكم وجود علاقة كرائية لمحل المستأنف موضوع الدعوى والذي تكتريه كل من السيدة (ك.) والسيدة نزهة (ب.) من المدعية فقد وقع الاتفاق والتراضي بحضور جميع الأطراف على ان يسمح المستأنف لهم باستغلال المحل الذي يعتمره من المتدخلة في الدعوى شريطة رفع السومة الكرائية وجعلها محددة في مبلغ 2800 درهم تتسلم مالكة المحل 1800 درهم بادن المستأنف الذي يتسلم 1500 درهم وهذا ما وقع التصريح به بواسطة محضر معاينة واستجواب امر عدد 1944

وانه وقع مراجعة هذا الاتفاق الشفوي بين جميع الأطراف وذلك بجعل ال سومة الكرائية محددة في مبلغ 3500 درهم تؤدي مناصفة بين المالكة المتدخلة و المستأنف وكذا المدعى عليهما وهذا يؤكد محضر انذار استجوابي المؤرخ ب 11/11/2016 الامر عدد 4491 وانه سبق الحسم في جميع النقط المثارة من طرف المتدخلة والتي حاولت مرة ثانية تجاهلها وذلك بمقتضى الحكم الصادر تحت عدد 281/8206/2018 القاضي لفائدة المستأنف بنصيبه في الكراء وحكم اخر تحت عدد 1856 قضى برفض طلبها وتحميلها الصائر وانه بناء على هذه الاحكام التي أصبحت نهائية يكون طلب المتدخلة في الدعوى غير مرتكز على أساس وان طلبها للأداء يجب ان يوجه الى المدعى عليها لا ضد المستأنف لذلك يلتمس المستأنف الحكم بان الحكم الابتدائي جانب الصواب والحكم بإلغائه وبعد التصدي الحكم بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به على المستأنف عليهما بأدائهما لفائدة المستأنف بمبلغ 37333,12 درهم عن نصيبهما عن الكراء مند فبراير 2018 الى متم شتنبر 2020 مع تعديله وذلك برفعه الى مبلغ 56000,00 درهم المطالب به ابتدائيا والحكم عليهما بإفراغ المحل الكائن بعنوانهما أعلاه او من قوم مقامهما بإذنهما تحت طائلة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير والحكم بالنفاذ المعجل والاكراه في الأقصى وتحميلها الصائر وبخصوص التدخل الارادي في الدعوى القول والحكم بعدم قبول التدخل الارادي للسيدة مينة (ب.) شكلا ورفضه موضوعا وتمتيع المستأنف بجميع طلباته المقدمة في مقاله الافتتاحي والبت في الصائر طبقا للقانون .

وادلّى بنسخة حكم .

وبجلسة 22/6/2022 ادلى نائب السيدة مينة (ب.) بمدكرة جوابية مع استئناف فرعي وطلب إضافي جاء فيهما بخصوص المذكرة الجوابية من حيث الشكل عدم قبول المقال الاستئنافي لانعدام الصفة ومن حيث الموضوع فانه خلافا لما يدعيه المستأنف فان عقد الكراء الرابط بينه وبين المستأنفة فرعيا يمنع عليه كراء المحل جزئيا او كليا وهو الامر الذي خالف رغم البند الواضح المتفق عليه بينهما وان المستأنف فرعيا سبق وان ادلت بمحضر معاينة واستجواب يؤكد قيام المستأنف بكراء المحل من الباطن للسيدتين نزهة (ب.) وفاطمة (ك.) ذلك ان الدعوى راجحة والتي سبق ان قدمها على السيدتين نزهة (ب.) وفاطمة (ك.) من اجل الافراغ تفيد بكيفية لا لبس فيها مركزه القانوني وان المحل الذي قام بكرائه المستأنف للسيدتين هو نفسه المحل الذي سبق وان اكتراه من المستأنفة فرعيا وقام بكرائه بشكل مخالف للقانون ومقتضيات العقد وان المستأنف فرعيا لم تكن تعلم بان المستأنف يتوصل بمبلغ 3500 درهم كوجيبة كراء شهريا ولم يسبق لها ان ادنت للمكثري بالكراء وان المحكمة لما قضت بقبول طلب التدخل الارادي في الدعوى صادفت الصواب بالإضافة الى ان المستأنف لا صفة له في رفع الدعوى مما جعل الحكم الابتدائي صائبا فيما قضى به وبخصوص الاستئناف الفرعي الطلب الإضافي فان المحكمة لم تصادف الصواب حينما قضت فقط بأداء المستأنف لفائدة المستأنفة فرعيا بمبلغ 37.000 درهم كواجبات الكراء عن المدة من فبراير 2018 الى فبراير 2021 مع النفاذ المعجل وان المستأنفة فرعيا كانت محقة في المطالبة بإفراغ المستأنف لكونه اخل بالتزامات العقد وقام بكراء المحل من الباطن مع العلم ان العقد ينص صراحة في بنوده على عدم كراء المحل جزئيا او كليا وهو الامر الذي خالفه المستأنف الامر الذي جعل المستأنفة فرعيا محقة في المطالبة بإفراغ المستأنف من المحل هو ومن يقوم مقامه او بإذنه وفي الطلب الإضافي : فان المستأنفة فرعيا محقة في طلب الحكم لها ضد المستأنف عن المدة اللاحقة والمبتدئة من شهر مارس 2021 الى غاية يونيو 2022 أي ما مجموعه 16.000,00 درهم لذا فالمستأنف فرعيا محقة في طلبها الإضافي عن المدة اللاحقة والممتدة من شهر مارس 2021 الى غاية يونيو 2022 .

لذلك تلتمس أساسا عدم قبول الدعوى لانعدام الصفة واحتياطيا القول والحكم بعدم ارتكاز المقال الاستئنافي على أساس قانوني سليم والحكم برد الادعاءات المقدمة من طرف المستأنف لعدم جديتها والحكم برفض الطلبات المقدمة من طرف المستأنف والحكم بتأييد الحكم الابتدائي وبخصوص الاستئناف الفرعي الحكم بارتكازه على أساس سليم والحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء واجبات الكراء ضد المستأنف لفائدة المستأنفة فرعيا في مبلغ 37.0000 درهم عن المدة من فبراير 2018 الى فبراير 2021 مع تعديله وبعد التصدي الحكم بإفراغ المستأنف السيد المحجوب (ب.) من العقار الكائن بالعنوان [العنوان] سلا هو ومن يقوم مقامه او بادنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ من تاريخ الامتناع وترتيب كافة الاثار القانوني وتحميل المستأنف اصليا الصائر وفي الطلب الإضافي الحكم للمستأنفة فرعيا بمبلغ 16.000 درهم عن المدة الممتدة من مارس 2021 الى غاية يونيو 2022 وتحديد الاكراه البدني في أقصاه وتحميل المستأنف عليه فرعيا الصائر .

وادلت بنسخة من حكم.

وبناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 30/11/2022 وتوصلت المستأنف عليها الأول وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 7/12/2022.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي :

حيث استند المستأنف في استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه .

و حيث إن الدفع بخصوص مخالفة الفصلين 37 و ما يليه و 47 من ق.م.م جاء غامضا و لم يوضح مثيره أوجه خرق الفصلين المذكورين و بالتالي فإن الدفع المذكور يكون مردودا .

و حيث دفع المستأنف بكون الحكم المطعون فيه خالف الفصل 3 من ق.م.م لكون قضي له بمبلغ أقل من المبلغ المطلوب دون بيان سبب ذلك .

و حيث إن المحكمة و بإطلاعها على الحكم المستأنف تبين لها بأنه قضي على المكتريين بأداء نصيبهما من مبلغ 56000 درهم الواجب عن مدة الكراء من فبراير 2018 الى متم شتنبر 2020 و بالفعل فإنه بمراجعة وثائق الملف و خاصة الحكم عدد 1079 بتاريخ 12/03/2018 يتبين بأن المستأنف يكرى المحل للمدعى عليهما نزهة (ب.) و فاطمة (ك.) إضافة الى محمد (س.) الذي لم يواجهه بالدعوى الحالية و بالتالي فالمدعى عليهما يكونان ملزمان بأداء نصيبها من واجبات الكراء فقط و بحصة الثلثين ما دام أن نصيب كل مكتري غير محدد و يفترض لذلك أن الأنصبة متساوية و بالتالي فالدفع المثار يبقى مردودا.

و حيث عاب المستأنف على الحكم المستأنف رفض طلب الإفراغ رغم تبليغ المستأنف عليهما المكتريين بالإندار .

و حيث إنه و كما سبق توضيح ذلك بصدد الرد على الدفع السابق فإن علاقة الكراء تربط المستأنف بالمستأنف عليهما نزهة (ب.) و فاطمة (ك.) إضافة إلى محمد (س.) إلا أن المستأنف اكتفى بتوجيه الانذار بالإفراغ و دعوى الإفراغ في مواجهة المستأنف عليهما فقط دون المكتري الثالث و هو ما يجعل طلب الإفراغ غير مقبول باعتباره طلب غير قابل للتجزئة حسبما ذهب إلى ذلك و عن صواب الحكم المستأنف و هو ما يستدعي رد الدفع .

و حيث عاب المستأنف على الحكم المستأنف قبوله لطلب التدخل الإرادي في الدعوى المقدم من قبل مينة (ب.) رغم الدفع الموجهة إلى ذلك الطلب .

و حيث استندت المتدخلة إراديا في الدعوى بكونها مالكة المحل موضوع الدعوى الأصلية و أن المدعى الأصلي يكتريه منها و أنها صاحبة الحق في المطالبة بالأداء و الإفراغ و بالتالي فإن التدخل إراديا في الدعوى تبقى مصلحتها قائمة في النزاع و يحق لها التدخل فيه استنادا للفصل 111 من ق.م.م الذي ينص صراحة على أنه يقبل التدخل الإرادي من لهم مصلحة في النزاع المطروح و بالتالي فالدفع المتسك به يبقى بدون أساس قانوني و يتوجب رده .

و حيث إن باقي الدفع المثار من قبل المستأنف تبقى دفعات زائدة و بدون موضوع ما دام أن الحكم المستأنف قد قضي له بواجبات الكراء و بعدم قبول طلب الإفراغ الموجه ضده من قبل المتدخلة إراديا في الدعوى .

و حيث يتعين رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء صائر الاستئناف الأصلي على رافعه .

في الاستئناف الفرعي :

حيث عابت المستأنفة الفرعية على الحكم المستأنف عدم قضاءه بالإفراغ رغم إخلال المستأنف عليه الفرعي بنود العقد عبر قيامه بكراء المحل من الباطن .

و حيث إنه و كما ذهب إلى ذلك و عن صواب الحكم المستأنف فإن المطالبة بإفراغ محل تجاري خاضع لمقتضيات القانون 49.16 يقتضي بتوجيه إنذار بالإفراغ للمستأنف عليه الفرعي و هو الأمر المنتفي في النازلة ، مما يبقى معه طلب الإفراغ عرضة لعدم القبول و هو ما يستدعي رد الدفع و التصريح برد الاستئناف الفرعي و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه .

في الطلب الإضافي :

حيث إن الطلب الإضافي ينص على المدة من 01/03/2021 الى متم يونيو 2022 أي ستة عشر (16) شهر و جب عنها مبلغ 16000,00 درهم حسب سومة 1000.00 درهم شهريا المتفق عليها في العقد و ما دام أن الأصل في الكراء هو ملاءة الذمة الى حين ثبوت العكس و الملف خال مما يثبت الأداء فإن المستأنف يبقى ملزما بأداء واجبات الكراء المشار إليها مع الإكراه البدني في الأدنى و تحميله الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا و علنيا و غيابيا في حق المستأنف عليهما الأولى و الثانية و حضوريا في حق المستأنف عليها الثالثة .

في الشكل : بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي و الطلب الإضافي .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و إبقاء صائر كل استئناف على رافعه .

في الطلب الإضافي : بأداء المستأنف الأصلي لفائدة المستأنفة الفرعية مبلغ 16000,00 درهم و واجب كراء المدة من 01/03/2021 الى متم يونيو 2022 مع تحميله الصائر و الإكراه البدني في الأدنى .