

**Bail commercial en centre  
commercial : la clause  
résolutoire est soumise au droit  
commun et non aux dispositions  
de la loi n° 49-16 (CA. com.  
Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 60299	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 6697
<b>Date de décision</b> 20241231	<b>N° de dossier</b> 2024/8225/4019	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Offre réelle et consignation, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Extinction du contrat, Expulsion du preneur, Exclusion de la loi 49-16, Confirmation du jugement, Clause résolutoire, Centre commercial, Bail commercial, Application du droit commun	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance constatant l'acquisition d'une clause résolutoire et prononçant l'expulsion d'un preneur commercial, le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur. L'appelant soutenait d'une part que la mise en demeure était irrégulière au regard des exigences de la loi 49-16, et d'autre part que la clause litigieuse ne constituait pas une clause résolutoire de plein droit mais une simple faculté de résiliation judiciaire.

La cour d'appel de commerce écarte ces moyens en retenant que le bail, portant sur des locaux situés dans un centre commercial, est exclusivement régi par les dispositions du code des obligations et des contrats, à l'exclusion de la loi 49-16. Dès lors, la cour considère que l'aveu même partiel du preneur sur l'existence d'un arriéré locatif suffit à caractériser le manquement contractuel et à déclencher la clause, qu'elle qualifie expressément de résolutoire.

Elle juge en outre qu'une simple tentative de paiement, non suivie d'une procédure d'offres réelles et de consignation, est inopérante pour purger la dette. L'ordonnance entreprise est en conséquence confirmée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ص.ا. بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 21/06/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 832 بتاريخ 14/06/2024 في الملف عدد 581/8101/2024 و القاضي في منطوقه :

بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ في حق المدعى عليها والحكم عليها تبعا بارجاع المحلين 14 و 15 الكائنين بالطابق السفلي بالمركز التجاري لابيل كاليري شارع محمد السادس كلم 3.5 السويسي الرباط وذلك بافراغها منهما هي ومن يقوم مقامها او باذنها والنفاز المعجل بقوة القانون الصائر على المدعى عليها.

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبية صفة و أجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الأمر المطعون فيه أن شركة ت.ع.م.ت.س.س. تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 23/04/2024 تعرض فيه ان العارضة أبرمت مع الشركة المدعى عليها عقد كراء تجاري تمت المصادقة على توقيعه على التوالي بتاريخ 16-08-2016 و 16-09-2016 اكثر من خلاله هذه الأخيرة من العارضة المحلين 14 و 15 الكائنين بالطابق السفلي بالمركز التجاري لا بينكاليري شارع محمد السادس كلم 3.5 السويسي الرباط ببسومة سنوية محددة في مبلغ 203225.40 درهم شاملة لواجبات التحملات المشتركة وتحملات التسويق والضريرية عن الخدمات الجماعية تؤدي عند بداية كل شهر أبريل من السنة كما هو منصوص عليه في العقد وان المدعى عليها تقاعدت عن اداء الواجبات الكرائية بما تشمله من واجبات التحملات المشتركة وتحملات التسويق والضريرية عن الخدمات الجماعية عند حلول اجلها المتفق عليه بالعقد عن المدة من 01-04-2023 الى غاية 29-03-2024 فتخلد بذمتها ما مجموعه 261369.21 درهم وان عقد الكراء يتضمن الشرط الفاسخ في بنده 14 وان العارضة قامت بتوجيه اذار مباشر للمدعي عليها بتاريخ 03-04-2024 وتماشيا مع مقتضيات الفصل 260 من قانون 14 العارضة تلتمس بعد معاينة تحقق الشرط الفاسخ المنصوص عليه في البند 46 من العقد محل الدعوى القول والحكم بافراغ المدعى عليها من المحلين المذكورين مع الأذن للشركة العارضة باسترجاع العين المكتراة .

ارفق المقال . نسخة مصادق عليها من العقد محضر المفوض القضائي عبد الله العيشي مع نسخة من الانذارين .

بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليها مدلى بها بجلسة 27-05-2024 اكدت من خلالها ان ما تزعمه المدعية لا أساس له وأن المبالغ المتخلدة بذمة العارضة هو 216159.78 درهم ابتداء من 01-07-2023 الى 31-03-2024 وأن المدعى عليها توصلت بقيمة الوجيبات عن المدة من 15-04-2023 الى 01-07-2013 بموجب ثلاث كمبيالات بمبلغ 50000 درهم وان المدعية يتوجب عليها طبقا لمقتضيات المادتين 8 و 26 من القانون 16-49 و تاويلا لاحكامها بتوجيه انذارين مستقلين للعارضة الأول 15 يوما للاداء والثاني لاجل الافراغ وان المادة 26 تشترط وجوبا أن يتضمن السبب الذي يعتمده المكري في هذا الشأن ويستحيل أن يتحقق السبب الا بعد

توجيه الانذار الأول تثبوت المطل والحال أن الانذار الثاني الرامي إلى الافراغ لو يوجه اصلا للعارضة بعد أن زعمت ثبوت المطل لتحقيق ما اسمته بالشرط الفاسخ وكما أن الانذار لم تحدد به السومة الكرائية كما ان المدعية دمجت المحلين وانه يتعين توجيه انذار مستقل عن كل محل على حدى ولو كان عقد الكراء الخاص بهما واحد وان سبب الانذار منعدم وان المدعية أقرت وكما هو واضح بالعقد ان اداء الوجيبات الكرائية يتم سنويا وان المتخذ يذمة العارضة هو ابتداء من 01-07-2023 وان السنة التي يفترض أداء وجيباتها أو التي يتحقق المطل بثوتها لم تنقضي بعد الا بتاريخ 01-07-2024 وان المدعية أن ادعت خلاف ذلك فلما توصلت بوجبات عن ابريل وماي ويونيو بالكمبيالات دون او توجه انذار وعن الشرط الفاسخ فإنه بالرجوع الى العقد يتبين ان المادة 14 تنص على انه في حال عدم تنفيذ الالتزامات يجب تبليغ انذار المعنوية بالأمر وانصرام أجل 15 يوم بمعنى ان المدعية تحتفظ بحقها أو في خيار الفسخ وهو خيار ثابت لاي طرف في عقد ملزم للجانبين اذ يحق لكل طرف اما المطالبة بالتنفيذ واما الفسخ طبقا للمادة 259 من ق ل ع وهذا ما هو منصوص عليه بالعقد موضوع النزاع الذي يلزم توجيه انذار وانصرام اجل 15 يوما ويكون للطرف الآخر فسخ العقد و هذا ليس الشرط الفاسخ ذلك أن الشرط الفاسخ يتم النص عليه بالعقد صراحة بمجرد عدم الوفاء ولا يستلزم توجيه انذار ولا تبليغه ولا انصرام الأجل ولا خيار لاحد الاطراف في ممارسة الفسخ مما يكون الشرط الفاسخ منعدم وتعين رفض الطلب أرفقت المذكرة وصل اداء نسخة من مقال الاداء .

بناء على المذكرة التعقيبية لنائب المدعية مدلى بها بجلسة 03-06-2024 أكد من خلالها ان ما دفعت به المدعى عليها من اداء مبالغ الكراء لا يرتكز على أي أساس وان وثائق المدعى عليها لا علاقة لها بالاداء المزعوم وليس هناك ما يفيد ان مبلغ 50000 درهم المؤدى من قبلها يتعلق باداء وجيبات كراء محل العارضة ولا انها تتعلق بالفترة من 01-04-2023 الى و 01-07-2013 وانه ولو فرضا ان الوجيبات عن المدة المذكورة تم أدائها فعلا فان التماطل عن الاداء المدة المتبقية هو تحصيل حاصل وثابت بمقتضى محضر تبليغ الذار المدني به والجواب المرسل من قبلها الذي تقر بان ذمتها لازالت مثقلة بوجيبات الكراء عن المدة من 01-07-2013 الى 01-03-2024 رغم توصلها بالانذار واما عن ما نعته المدعى عليها من كون الدعوى الحالية سابقة لأوانها فانه لا يتحقق ثبوت التماطل الا بتاريخ 01-07-2024 لان الكراء لا يؤدي الا مرة واحدة سنويا حسب زعمها لكن بالرجوع لى الفقرة الرابعة من المادة 3 من عقد الكراء فان وجيبات الكراء وجب أن تؤدي كل ثلاث أشهر واجل ادائها محدد 3 اشهر وليس في اجل سنة مضيفا تأكيد ما سبق وملتمسا رد دفعوع المدعى عليها وارفعت المذكرة بنسخة من جواب على انذار.

بناء على اعتبار القضية جاهزة تم حجزها للتامل لجلسة 14-06-2024

بناء على مذكرة نائب المدعى عليها المدلى بها اثناء التامل اكدت من خلالها ان العارضة تتمسك بكونها ادت مبالغ الكراء عن المدة من 01-04-2023 الى غاية 01-07-2013 وقد سبق الادلاء بما يفيد ذلك وان العارضة عندما توصلت بالانذار توجهت لدية دفاع الطالبة قصد ايجاد حل حبي واداء ما بذمتها بفرض ان الاداء يتم كل ثلاث اشهر وان دفاعها خبرها بان وجه رسالة الكترونية لموكلته وانه لم يتلقى أي جواب وان العارضة تدل بمحضر معاينة لاثبات ذلك كما أن المدعية سبق لها أن وضعت بين يدي الطالبة مبلغ الضمانة قدره 900000 درهم عند توقيع العقد وهو ما يجب اخذه بعين الاعتبار وانه في حال الاستجابة للطلب المدعى فانه يتعين القول بارجاع مبلغ الضمانة ملتتمسا رفض الطلب ارفقت المذكرة بمحضر معاينة ونسخة من عقد كراء.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الأمر المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن المستأنف عليها وجهت للعارضة إنذارا مباشرا تندرنا من خلاله بأداء الواجبات الكرائية المتخذة بذمتها عن المدة من 01/04/2023 الى 31/03/2024 محددة المبلغ في 261.369.21 درهم وأن ها زعمته المستأنف عليها لا يرتكز على أي أساس ذلك ان المبالغ المتخذة في ذمة العارضة الى يومنا هي 216.159.78 درهما وذلك ابتداء من تاريخ 01/07/2023 الى 31/03/2024 وان المستأنف عليها سبق ان توصلت بالمبالغ الكرائية المتعلقة بالفترة من 01/04/2023 الى 01/07/2023 بموجب ثلاث كمبيالات تحمل مبلغ 50.000 درهم مما يكون معه المبلغ المتخذ في ذمة العارضة هو 216.159.78 درهم

عن المدة من 2023/07/01 الى 2024/03/31 خلافا لما تزعمه المستأنف عليها هذا من جهة ومن جهة أخرى، فانه طبقا لمقتضيات المادتين 8 و 26 من القانون رقم 16.49 وتأويلا لأحكامهما، فانه طالما ان المستأنف عليها تلتزم بتحقيق الشرط الناسخ والقول بإفراغ العارضة من العين المكراة، فانه يتوجب عليها توجيه إنذارين مستقلين للعارضة، الأول خمسة عشر يوما لأداء ما تخلد بدمتها من واجبات كرائية والثاني خمسة عشر يوما للإفراغ وان التطبيق السليم للقانون يقتضي توجيه إنذارين مستقلين، ولا يمكن الاكتفاء بإنذار واحد لما فيه من خرق سافر للقانون وان اجل 15 يوما الوارد في المادتين معا يبتدى من تاريخ التوصل بالإنذار وبالتالي فان توجيه انذار واحد ان كان سيبتدي فيه اجل 15 يوما الأولى من تاريخ التوصل به فانه يستحيل واقعا ان يبتدى فيه الأجل الثاني من تاريخ التوصل، بل يبتدي من تاريخ انتهاء الاجل الأول وهو على الأقل 15 يوما من تاريخ التوصل وان المادة 26 تشترط وجوبا في الإنذار بالإفراغ ان يتضمن السبب الذي يعتمده المكري في هذا الشأن، ويستحيل ان يتحقق هذا السبب الا بعد توجيه الإنذار الأول لثبوت المطل. والحال ان الإنذار الثاني الرامي إلى الافراغ لو يوجه أصلا للعارضة بعد ان زعمت ثبوت المطل لتحقيق ما أسمته بالشرط الفاسخ والذي ستم مناقشته فيما بعد ثمان الإنذار الموجه للعارضة لم تحدد فيه السومة الكرائية كما ان المستأنف عليها دمجت المحلين التجاريين معا، والحال انه كان يتوجب توجيه انذار مستقل عن كل محل على حدة ولو كان عقد الكراء الخاص بهما واحدا ذلك أن المستأنف عليها اقرت وكما هو واضح في العقد ان أداء الواجبات الكرائية يتم سنويا وان المتخذ في ذمة العارضة هو الواجبات الكرائية ابتداء من 2023/07/01، علما ان العارضة أدت كل الواجبات السابقة لهذا التاريخ وانه وان ادعت المستأنف عليها خلاف ذلك، فما الذي جعلها تستخلص الواجبات الكرائية عن أبريل وماي و يونيو بموجب الكمبيالات الثلاث دون ان تتوجه ساعتها بإنذار من اجل الأداء تبعا لذلك وان انعدام سبب الإنذار يجعله باطلا، إضافة الاكل الاحتلالات التي شابتها وشابت المسطرة وان ما بني على باطل فهو باطل. مما يتعين معه التصريح تصديا بعد إلغاء الحكم المستأنف القول برفض الطلب وحول ما سمي بالشرط الفاسخ فان الشرط الفاسخ هو الشرط الذي يتفق عليه الطرفان الاعتبار العقد مفسونا بمجرد تحقق الشرط بمعنى ان الطرفين ينصان على الجزاء الذي هو الفسخ في حالة تحقق الشرط وبصفة صريحة ويكون في حالة اما عدم تنفيذ التزامات طبعيا مع احترام الشروط والإجراءات ( وهو ما لم يتم كما تم توضيحه أعلاه) كما ان الفسخ لا يتم بقوة القانون، وانما يجب أن تحكم به المحكمة كما ان الشرط الفاسخ هو الشرط الذي يتم النص فيه صراحة في العقد على انه في حالة عدم تحقق الوفاء، فان العقد يعتبر مفسونا وهذا هو الشرط الفاسخ ولكن، برجعنا الى العقد موضوع النزاع يتبين أن المادة 14 منه تقول انه في حالة عدم تنفيذ الالتزامات يجب تبليغ انذار الى المعنية بالمر وانصرام اجل 15 يوما *Le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur* بمعنى أن المستأنف عليها تحتفظ بحقها أو في الخيار يفسخ العقد وهو خيار ثابت لاي طرفه في عقد علام الجانبين حيث يحق لكل طرف اما المطالبة بالتنفيذ واما فسخ العقد طبقا للمادة 259 من ق ل ع وهذا ما هو منصوص عليه في العقد موضوع النزاع الذي يلزم أولا توجيه انذار وتبليغه للمعنية بالأمر وانصرام أجل 15 يوما، وفي هذه الحالة يكون الخيار للطرف الآخر في فسخ العقد وليس هذا هو الشرط الناسخ ذلك ان الشرط الفاسخ يتم النص عليه في العقد صراحة بمجرد عدم الوفاء ولا يستلزم ذلك توجيه انذار ولا تبليغه ولا انصرام اجل ولا خيار أحد الأطراف في ممارسة الفسخ. فالشرط الناسخ هو شرط اتفاقي يتفق فيه الطرفان على اعتبار العقد مفسوخا لعدم الوفاء دون أي اجراء او شكلية أو إرادة الحرف ممارسته، فهو جزاء منصوص عليه في العقد ولا خيار لأحد فيه كما ان المحكمة ملزمة بالتحري عن طبيعة الشرط الفاسخ من عبارات العقد الصريحة او الضمنية القاطعة في الدلالة على ذلك إذا كان الأمر يحتاج الى توضيح، اما في العقد المرفق بالمقال فإن عباراته واضحة ولا تحتاج الى تأويل وبناء عليه فانه امام انعدام الشرط الفاسخ فان ما سارت عليه المستأنف عليها يكون عديم الأساس القانوني سيما ان المطل لم يتحقق بعد وبغرض تحقيقه لم يتم توجيه الإنذار الثاني الرامي للإفراغ كما يتطلب قانونيا مما يتعين معه التصريح تحديا بعد إلغاء الحكم المستأنف القول برفض الطلب وبخصوص عدم الجواب عن مدفوعات الخصوم ومن جهة أخرى فان العارضة عندما توصلت بالإنكار توجهت مباشرة لدى دفاع المدعية قصد إيجاد حل حبي وأداء ما بذمتها بفرض ان الأداء يتم كل ثلاث أشهر وان دفاع المستأنف عليها أخبرها انه وجه بريدا الكترونيا للمدعية بهذا الشأن وانه لم يتلق بعد جوابا منها وان العارضة ادلت بمحضر معاينة منجز من طرف المفوض القضائي جمال عقيل والذي يثبت ان العارضة توجهت الى مقر المستأنف عليها بغية الأداء الا ان طلبها قبول بالرفض وتم اخبارها ان عليها الانتظار إلى حين التواصل مع مسؤولين مختصين وكله دون جدوى وهو ما لم تأخذه محكمة الدرجة الأولى بعين الاعتبار وان المستأنف عليها من الواضح انها تحاول بشتى الطرق افراغ العارضة من العين المكراة دون وجه حتى بدليل عدم قبول أي جهة التوصل بالمبلغ وتجدر الإشارة ان العارضة سبق لها ان وضعت بين يدي المدعية مبلغ ضمانته قدره

900.000.00 درهم عند توقيع العقد. وهو ما يجب اخذه بعين الاعتبار، ذلك انه في حال استجابة المحكمة لطلب المستأنف عليها فانه كان من الواجب ان تحكم بإرجاع مبلغ الضمانة ذلك ان مبلغ الضمانة يتعين ارجاعه في أجل أقصاه حمر ابتداء من تاريخ ارجاع المحل المكترى من طرف المكتري مع خصم عند الاقتضاء المبالغ الواجب دفعها للمكري وكذا المبالغ التي يكون قد تحملها هذا الأخير مكان المكتري وهو الدفع الذي لم تجب عنه محكمة الدرجة الأولى كأنه لم يكن ، ملتزمة قبول المقال الاستثنائي شكلا وموضوعا التصريح بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم والقول برفض الطلب واحتياطيا الحكم والقول بإرجاع مبلغ الضمانة بعد خصم المبالغ المتخذة في ذمة العارضة وتحميل المستأنف عليه الصائر .

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المستأنف.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 24/12/2024 تخلفت عنها المستأنف عليها فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 31/12/2024.

## محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها وفق ما سطر أعلاه.

وحيث إنه بخصوص السبب المتعلق بسبب الإنذار كون المستأنف عليها سبق و ان توصلت بالمبالغ الكرائية المتعلقة بالفترة الكرائية من 01/4/2023 الى 31/3/2024 بموجب ثلاث كمبيالات فتكون المدة المتبقية هي الممتدة من 01/7/2023 الى 31/3/2024 خلافا لما تزعمه المستأنف عليها و أن الإنذار لم يتضمن السبب و لا السومة الكرائية ، في حين أن العقد الرابط بين الطرفين و كما علل به الحكم المستأنف لا يخضع لمقتضيات قانون 16/49 لكونه يوجد بمركز تجاري و أن القانون المطبق هو القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات و العقود و بالتالي فالدفوعات المتمسك بها بخصوص الإنذار غير مؤسسة قانونا و يتعين ردها ،وبخصوص المدة المطالب بأدائها فإن إقرار المستأنفة بان ذمتها لازالت عامرة بالمبالغ الناجمة عن المدة من 01/7/2023 الى 31/3/2024 كاف لقيام الشرط الفاسخ المتفق عليه في عقد الكراء خاصة و ان المبالغ المتمسك بها لا تفيد سوى أداء جزئي للمبلغ موضوع الإنذار ، مما يكون معه السبب المذكور غير مؤسس و يتعين رده .

وحيث إنه بخصوص ما تمسكت به المستأنفة بشأن السبب المتعلق بالشرط الفاسخ و أن ما ضمن بالعقد لا يعد شرطا فاسخا و إنما اتفاق على خيار الفسخ لاحد الطرفين إذ أن الشرط الفاسخ هو شرط اتفاقي يتحقق دون أي إجراء و بالتالي فانه لا وجود للشرط الفاسخ مما يعني ان المطل غير قائم في حقها ، فإنه بالرجوع الى البند 14 من عقد الكراء و استقرائه يتبين ان الامر يتعلق بشرط فاسخ كلما تحققت حالة من الحالات المتفق عليها و من بينها الاخلال بالتزامات العقد و من أهمها أداء الوجيبة الكرائية المتفق عليها مما يتعين معه رد السبب و عدم اعتباره .

وحيث انه بخصوص السبب المتعلق بعدم الجواب على دفوعاته كون الطاعنة بعد توصلها بالإنذار توجهت الى المقر الاجتماعي للمستأنف عليها قصد الأداء الا انها رفضت التوصل وانها سبق لها ان أدت ضمانة يتعين ارجاعها و خصم مبلغ الواجبات الكرائية منها،

فإن المستأنفة لم تسلك مسطرة العرض و الإيداع وفق المنصوص عليه قانونا و داخل الاجل المقرر قانونا ذلك أن مجرد العرض لا يبرئ الذمة ، كما أن طلب استخلاص مبلغ الضمانة من مجموع المبالغ المطالب بها بمقتضى الإنذار يتعين تقديمه بشكل نظامي و لا يعفي المستأنفة من أداء المبالغ الكرائية موضوع الإنذار ، مع الإشارة الى ان المحكمة غير ملزمة بتتبع الأطراف في كل مناحي دفوعاتهم غير المنتجة ، و إن كان الامر المستأنف قد أجاب عن كل دفوعات المستأنفة مما يتعين على أساسه رد الاستئناف و تأييد الامر المستأنف .

حيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و غيابيا .

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تأييد الامر المستأنف و إبقاء الصائر على رافعته .