

Bail commercial et clause résolutoire : Compétence du juge des référés pour constater son acquisition et ordonner l'expulsion du preneur défaillant

Identification			
Ref 43461	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 822
Date de décision 30/04/2025	N° de dossier 2025/8225/559	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Référé, Notification, Mise en demeure, Loyers impayés, Expulsion, Contestation sérieuse, Compétence du juge des référés, Clause résolutoire, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 230 - 259 - 260 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Infirmant l'ordonnance par laquelle le juge des référés du Tribunal de commerce s'était déclaré incompetent, la Cour d'appel de commerce de Marrakech rappelle que le juge des référés est compétent pour constater l'acquisition d'une clause résolutoire et ordonner l'expulsion du preneur. Une telle intervention ne constitue pas une atteinte au fond du droit dès lors que le juge se borne à vérifier la réunion des conditions formelles de mise en œuvre de ladite clause, stipulée de manière expresse dans le contrat de bail. La Cour énonce qu'en vertu de l'article 260 du Dahir des obligations et contrats, le contrat est résolu de plein droit par le simple accomplissement des conditions prévues, à savoir le défaut de paiement des loyers persistant après l'expiration du délai fixé dans une mise en demeure. Par conséquent, le preneur défaillant devient un occupant sans droit ni titre, son maintien dans les lieux constituant un trouble manifestement illicite auquel le juge des référés a pour mission de mettre fin. La juridiction d'appel a par ailleurs jugé que ni l'argument tiré d'une prétendue irrégularité de la notification de la mise en demeure, ni l'existence de paiements partiels ne sauraient constituer une contestation sérieuse de nature à paralyser la compétence du juge de l'urgence.

Texte intégral

بناء على مقال الاستئناف والامر المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.
وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.
واستدعاء الطرفين لجلسة 2025/4/23
وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.
وبعد الإطلاع على مستنتجات النيابة العامة.
وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل حيث انه بموجب مقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 2025/4/9 استأنف عبد الكريم (ر.) الأمر عدد 296 الصادر عن
نائبة رئيس المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش بتاريخ 2025/3/12 في الملف عدد 2025/8117/209 المضموم له الملف عدد
2025/8117/210 والقاضي بعدم الاختصاص.
حيث قدم الاستئناف بصفة نظامية فكان مقبولا شكلا.

في الموضوع يستفاد من وثائق الملف ان السيد عبد الكريم (ر.) تقدم بمقال لرئيس المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش مؤديا عنه الرسم
القضائي بتاريخ 2025.02.11 جاء فيه ان المدعى عليها تكتري من المدعي المحل التجاري الكائن ب (...). بمراكش موضوع الرسم
العقاري عدد 886م مساحته 905 متر مربع متكون من مدخل مطل على الزنقة و السدة قصد استغلاله كقاعة رياضية مقابل سومة
قدرها 138251 درهم شهريا شاملة لضريبة الخدمات الجماعية و ان المدعى عليها تقاعست عن أداء الواجبات الكرائية منذ
2021.11.01 الى غاية 2025.01.01 بما مجموعه 1935514.00 درهم. و انه بادر بتاريخ 2025.01.15 الى انذار المدعى عليها بعنوانها
المضمن بالنموذج ج رقم 7 الخاص بها الكائن ب (...). الدار البيضاء رفضت موظفة الموطن لديها التوصل و بتعذر التبليغ عملت
بتاريخ 2025.01.23 الى توجيه انذار بالأداء بالعنوان الكائن به المحل المكترى و ان العقد ضمن بالشرط الفاسخ في حالة عدم الأداء
ملتصا الأمر بافراغ العقار المكترى للمدعى عليها الكائن ب (...). مراكش و ارجاعه له مع شمول الامر بالنفاذ المعجل و تحديد الغرامة
التهديدية في مبلغ 10000 درهم عن كل يوم تأخير او امتناع عن تنفيذ الامر و ارفق المقال باصل عقد و نموذجي 7 و إنذارين. و أجاب
المدعى عليها ان المقال يرمي الى معاينة الشرط الفاسخ بناء على المادة 33 من قانون 49.16 . و ان المادة 34 من نفس القانون تنص
على أن الإنذارات و الإشعارات تتم بواسطة مفوض قضائي أو طبق إجراءات قانون المسطرة المدنية. و ان الفصل 524 من ق م م على
ان الموطن المختار الخاص بتنفيذ بعض الإجراءات على الموطن الحقيقي و الموطن القانوني . و ان العقد تضمن ان بنده الأخير تم
اختيار عناوينهم المبينة في صدر العقد . و انه بالرجوع الى الإنذار بالاداء فانه رجع بملاحظة دون تبليغ تم وجه الإنذار لعنوان المحل
المكترى اذ بلغ واسطة كاتب مفوض القضائي المسمى عبد الواحد (ت.) باعتباره مستخدم لدى المدعى عليه بذكره بتاريخ
2025.01.23 و ان التبليغ كان ينبغي ان يوجه للمقر الاجتماعي للمدعى عليها ليكون التبليغ لم يتم بالشكل الصحيح. و ان المدعي زعم
بمقاله انها امتنعت عن أداء واجب الكراء منذ 2021.11.01 و بالرجوع الى العقد يتبين انه ابرم ب 2023.11.01 و ان الإنذار أشار الى
الامتناع منذ تاريخ 2023.11.01 و ان المدعي أدى مجموعة من المبالغ بواسطة شيكات او كمبيالات عن واجبات كراء المحلين
التجاريين المكترى للمدعى عليها و ان اخر أداء تم بواسطة شيك رقم 466500 حامل المبلغ 276502 درهم يمثل واجبات كراء محلين
و بذلك تكون الدعوى لا أساس لها و يتعين التصريح برفض الطلب كما أن ذلك يشكل منازعة جديده تخرج عن اختصاص قاضي
المستعجلات ملتصا أساسا عدم قبول الطلب و احتياطيا عدم الاختصاص. وادلي بصورة كشف، وعقب المدعي عارضا ان المحل
موضوع الكراء استخرج له رسم عقاري عدد 04/260328 عدد 04/260328 من الرسم العقاري الام يشمل على أجزاء مفرزة عبارة عن
مطعم صغير بالطابق الأرضي و محل بالميزانين إضافة أجزاء مشتركة و ان المحل المكترى مشترك في الاستغلال كقاعة رياضية تحت
علامة س.ك. مع المحل الآخر ذي الرسم العقاري عدد 04/260326 المكترى كذلك و هو موضوع الملف عدد 2025.8117.210 ملتصا

ضم الملفين الحالي و الملف عدد 2025.8117.210. و ارفقت المذكرة بنسخة شهادة المحافظة العقارية. وعرض نفس المدعى في المقال الافتتاحي موضوع الملف عدد 2025.8117.210 المؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 2025.02.11 ان المدعى عليها تكثري منه المحل التجاري الكائن ب (...). بمراكش موضوع الرسم العقاري عدد 886 م مساحته 905 متر مربع متكون من مدخل مطل على الزنقة والسدة قصد استغلاله كقاعة رياضية مقابل سومة قدرها 138251 درهم شهريا شاملة لضريبة الخدمات الجماعية و ان المدعى عليها تفاعست عن أداء الواجبات الكرائية منذ 2021.11.01 الى غاية 2025.01.01 بما مجموعه 1935514.00 درهم و انه بادر بتاريخ 2025.01.15 الى انذار المدعى عليها بعنوانها المضمن بالنموذج ج رقم 7 الخاص بها الكائن ب (...). الدار البيضاء رفضت موظفة الموطن لديها التوصل و بتعذر التبليغ عملت بتاريخ 2025.01.23 الى توجيه انذار بالأداء بالعنوان الكائن به المحل المكترى و ان العقد ضمن بالشرط الفاسخ في حالة عدم الأداء ملتصا الأمر بإفراغ العقار المكترى للمدعى عليها الكائن ب (...). مراكش و ارجاعه له مع شمول الامر بالنفاذ المعجل و تحديد الغرامة التهديدية في مبلغ 10000 درهم عن كل يوم تأخير او امتناع عن تنفيذ الامر و ارفق المقال باصل عقد و نموذجي 7 و إنذارين. واجابت المدعى عليها مؤكدة نفس الدفع موضوع الملف عدد 2025/8117/209، وعقب المدعى عارضا ان المحل موضوع الكراء استخرج له رسم عقاري عدد 04/260328 عدد 04/260328 من الرسم العقاري الام يشمل على أجزاء مفرزة عبارة عن مطعم صغير بالطابق الأرضي و محل بالميزانين إضافة أجزاء مشتركة و ان المحل المكترى مشترك في الاستغلال كقاعة رياضة تحت علامة س.ك. مع المحل الآخر ذي الرسم العقاري عدد 04/260326 المكترى كذلك و هو موضوع الملف عدد 2025.8117.210 ملتصا ضم الملفين الحالي و الملف عدد 2025.8117.210، وبعد ضم الملفين صدر الأمر المطعون فيه.

المرحلة الاستئنافية: استأنفه عبد الكريم (ر.) مركزا اوجه طعنه بعد استعراض موجز للوقائع في تبوت موجبات الشرط الفاسخ خلافا لما جاء بالتعليق وان موجبات ذلك هما الفصلان 230 و 260 من ق ل ع سيما وان عقد الكراء يتضمن شرطا فاسخا بقوة القانون في حالة عدم تنفيذ المستأنف عليها لالتزامها العقدي المتمثل في عدم اداء الكراء لواجب شهرين وبتبوت ذلك يكون العقد مفسوخا تلقائيا بخلاف احكام الفصل 259 من ق ل ع وبخصوص المساس بمراكز الاطراف فان دعوى العارض لا تتضمن طلبات موضوعية كما أن دعواه ترمي الكشف عن حالة قانونية لا الى تقرير حق وان نظر المحكمة يهدف الحكم على معاينة واقعة عدم الاداء وان المنازعة في صحة التبليغ وكذا واقعة عدم الاداء غير جدية مادام ان العارض انذرها بعنوانها المبين بنموذج -7- وتم رفض التوصل به الأمر الذي يجعل ما تم الاتفاق عليه محققا ، وانه بالرجوع الى المذكرة المدلى بها من طرف المستأنف عليها خلال الجلسة التي انعقدت بتاريخ 26/02/2025 التي تقر فيها بان اخر أداء كان بتاريخ 14/04/2024 بمقتضى الشيك عدد 466500، الثابت بكشف الاداءات المدلى به من طرفها والذي يبين بأن هذا الأداء يتعلق بكراء شهر 2023، والحال ان العارضة قد انذرت المدعى عليها بتاريخ 15/01/2025 و 23/01/2025 ، لاداء واجبات كرائية تتعلق بالمدة من 01/11/2023 الى غاية 01/01/2025 دون جدوى وان التبليغ قد وقع بالمحل المكترى بعد أن تم رفض الإنذار من طرف الشركة الموطن لديها بعلة أن المستأنف عليها لا تتواجد بهذا العنوان. وبعد أن هذا التبليغ عمدت المستأنف عليها إلى الدفاع عن مصالحها في هذه المسطرة عن طريق دفاعها مما تحقق معه مبدأ الحضورية واحترام حقوق الدفاع. علما ان المادة 49 من ق م ق م التي تنص على أن الدفع الشكوية والإخلالات المسطرية لا يتم قبولها إلا إذا كانت مصالح الطرف قد تضررت فعلا. الأمر الذي يجعل من اجراء التبليغ صحيحا مطابقا للقانون ولما تم الاتفاق عليه ضمن العقد، كما يجعل واقعة عدم الأداء ثابتة في حق المستأنف عليها . وعليه فان تحقق المحكمة مما ذكر لا يجعلها تمس بأصل الحق، لكون نظرها مقتصر على التحقق تحقق الشرط الفاسخ الثابت من ظاهر الوثائق المدلى بها وإقرار المستأنف عليها. ملتصا الغاء الأمر المطعون فيه ومعاينة تحقق الشرط الفاسخ مع الحكم وفقا للملتصات المبينة بالمقال الاستعجالي.

وبناء على ادراج الملف بجلسة 2025/4/23 حضرها ن (المكي الزيتوني) عن ن (امهمول) وتخلفت المستأنف عليها رغم التوصل فتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 2025/4/30.

محكمة الاستئناف

حيث انه ولما كان عقدا الكراء الرابطان بين الطرفين متضمنين لشرط فاسخ يتمثل في فسخهما في حالة عدم أداء المستأنف عليها لواجب شهرين بعد توجيه انذار يبقى دون جدوى لمدة خمسة عشر يوما من قبل المكربة المستأنفة فانه بثبوت توجيه هذا الانذار على النحو المذكور وعدم اثبات المستأنف عليها اداء الكراء او التحلل منه بمقبول فان الشرط الفاسخ يكون محققا ويصير العقدان مفسوخان

بقوة القانون حسب المادة 260 من ق ل ع الامر الذي يعدم سند تواجد المستأنف عليها بالمحليين و اصبحت في حكم المحتلة مما يبرر تدخل قاضي المستعجلات لوضع حد لهذا الاضطراب ويكون مختصا بطردها وافراغها دون ان يكون ذلك مشوبا بأي مساس بالجوهر مادام انه لم يواجه باي نزاع جدي حول تحقق الشرط الفاسخ وانما عين تحققه علما ان المستأنفة تفعيلا لإجراءات الشرط الفاسخ بلغت المستأنف عليها بالإندارين بالأداء بمقرها الاجتماعي الوارد بنموذج -7- الخاص بها فرجع التبليغان بملاحظة رفضت موظفة الموطن لديها التوصل به بالعنوان وبعد ذلك بلغت بالعين المكراة -مركز الاعمال- فتوصلت بصفة قانونية بواسطة المسمى عبد الواحد (ت.) المستخدم لديها الأمر الذي يجعل عملية التبليغ سليمة وغير مشوبة باي خرق ، ومن جهة ثانية فان المستأنف عليها لم تثبت أداء الواجبات موضوع الإندار التي تتعلق بالمدة من 2023/11/1 الى متم 2025/1/1 أي 14 شهرا وجب فيها ما مجموعه 1.935.514 درهم والحال ان الكشف المحتج به من قبل المستأنف عليها وعلى علته لا يثبت أداء كامل الدين موضوع الانذارين بل انها تقرر ان اخر أداء تم بتاريخ 2024/10/7 دون اتبات أداء الباقي بما يترتب عنه بإلغاء الامر المستأنف والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليها من المحليين موضوع الرسم العقاري عدد 886/م الكائنان بشارع الزرقطوني بمراكش الأول مساحته 905م والثاني مساحته 1400 متر مع تحميلها الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الإستئناف التجارية بمراكش وهي تبت وعلنيا وحضوريا:

في الشكل بقبول الاستئناف

في الجوهر : بإلغاء الامر المستأنف والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليها من المحليين موضوع الرسم العقاري عدد 886/م الكائنان بشارع الزرقطوني رقم 66 بمراكش الأول مساحته 905م والثاني مساحته 1400 متر مع تحميلها الصائر. وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيس والمقرر

كاتب الضبط

Version française de la décision

Vu le mémoire d'appel, l'ordonnance attaquée, les conclusions des parties et l'ensemble des documents versés au dossier.

Vu le rapport du conseiller rapporteur dont la lecture a été omise avec l'accord du président et sans opposition des parties.

Les parties ayant été convoquées à l'audience du 23 avril 2025.

En application des dispositions de l'article 19 de la loi sur les tribunaux de commerce et des articles 328 et suivants et 429 du Code de procédure civile.

Après avoir pris connaissance des conclusions du ministère public.

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

En la forme, attendu que par mémoire d'appel enregistré et timbré le 9 avril 2025, Abd El Karim (R.) a interjeté appel de l'ordonnance n° 296 rendue par le vice-président du Tribunal de commerce de Marrakech le 12 mars 2025 dans le dossier n° 2025/8117/209 joint au dossier n° 2025/8117/210, qui a statué sur l'incompétence.

Attendu que l'appel a été interjeté en la forme régulière, il est donc recevable.

Au fond, il ressort des pièces du dossier que Abd El Karim (R.) a déposé une requête auprès du président du Tribunal de commerce de Marrakech, en payant les droits de timbre le 11 février 2025, dans laquelle il était indiqué que la défenderesse loue au demandeur le local commercial situé à (...) à Marrakech, objet du titre foncier n° 886M, d'une superficie de 905 mètres carrés, comprenant une entrée donnant sur la rue et une mezzanine, afin de l'exploiter comme salle de sport moyennant un loyer de 138 251 dirhams par mois, taxes de services communaux comprises, et que la défenderesse a manqué à son obligation de payer les loyers depuis le 1er novembre 2021 jusqu'au 1er janvier 2025, pour un montant total de 1 935 514,00 dirhams. Et qu'il a, en date du 15 janvier 2025, mis en demeure la défenderesse à son adresse figurant sur le modèle J n° 7 la concernant, située à (...) Casablanca, mais l'employée du centre de domiciliation a refusé de recevoir la notification, et qu'en raison de l'impossibilité de la signification, il a, en date du 23 janvier 2025, adressé une mise en demeure de payer à l'adresse du local loué, et que le contrat contient une clause résolutoire en cas de non-paiement, sollicitant qu'il soit ordonné l'expulsion du bien loué à la défenderesse situé à (...) Marrakech et sa restitution, avec exécution provisoire de l'ordonnance et fixation d'une astreinte de 10 000 dirhams par jour de retard ou de refus d'exécution de l'ordonnance, et a joint à la requête l'original du contrat, les modèles 7 et deux mises en demeure. La défenderesse a répondu que la requête vise à constater la clause résolutoire sur le fondement de l'article 33 de la loi 49.16. Et que l'article 34 de la même loi dispose que les mises en demeure et les notifications sont effectuées par un huissier de justice ou selon les procédures du Code de procédure civile. Et que l'article 524 du Code de procédure civile dispose que le domicile élu est spécifique à l'exécution de certaines procédures, contrairement au domicile réel et au domicile légal. Et que le contrat contient, dans son dernier paragraphe, l'élection de domicile aux adresses indiquées en tête du contrat. Et que, se référant à la mise en demeure de payer, celle-ci est revenue avec la mention « non notifiée », et que la mise en demeure a été adressée à l'adresse du local loué, ayant été signifiée par l'intermédiaire de l'huissier de justice Abd El Wahid (T.) en sa qualité d'employé du défendeur, le 23 janvier 2025, et que la signification aurait dû être adressée au siège social de la défenderesse pour que la signification soit valablement effectuée. Et que le demandeur prétend dans sa requête qu'elle s'est abstenue de payer le loyer depuis le 1er novembre 2021, alors qu'en se référant au contrat, il apparaît qu'il a été conclu le 1er novembre 2023, et que la mise en demeure fait référence à l'abstention depuis la date du 1er novembre 2023, et que le demandeur a versé un ensemble de sommes par chèques ou lettres de change au titre des loyers des deux locaux commerciaux loués à la défenderesse, et que le dernier versement a été effectué par chèque n° 466500 d'un montant de 276 502 dirhams représentant les loyers de deux locaux, de sorte que l'action est sans fondement et qu'il convient de déclarer le rejet de la demande, d'autant plus que cela constitue une contestation sérieuse qui excède la compétence du juge des référés, sollicitant principalement l'irrecevabilité de la demande et subsidiairement l'incompétence. Elle a produit une copie du relevé. Le demandeur a répliqué en faisant valoir que le local objet du bail a fait l'objet d'un titre foncier n° 04/260328 issu du titre foncier mère comprenant des parties détachées constituées d'un petit restaurant au rez-de-chaussée et d'un local en mezzanine, ainsi que des parties communes, et que le local loué est exploité conjointement comme salle de sport sous l'enseigne S.K. avec l'autre local titré n° 04/260326 également loué, et qui fait l'objet du dossier n° 2025.8117.210, sollicitant la jonction du dossier actuel et du dossier n° 2025.8117.210. Il a joint à la note une copie du certificat de la conservation foncière. Le même demandeur a exposé dans la requête introductive d'instance, objet du dossier n° 2025.8117.210, dont les droits de timbre ont été acquittés le 11 février 2025, que la défenderesse lui loue le local commercial situé à (...) à Marrakech, objet du titre foncier n° 886 M, d'une superficie de 905 mètres carrés, comprenant une entrée donnant sur la rue et une mezzanine, afin de l'exploiter comme salle de sport moyennant un loyer de 138 251 dirhams par mois, taxes de services communaux comprises, et que la défenderesse a manqué à son obligation de payer les loyers depuis le 1er novembre 2021 jusqu'au 1er janvier 2025, pour un montant total de 1 935 514,00 dirhams, et qu'il a, en date du 15 janvier 2025, mis en demeure la défenderesse à son adresse figurant sur le modèle J n° 7 la

concernant, située à (...) Casablanca, mais l'employée du centre de domiciliation a refusé de recevoir la notification, et qu'en raison de l'impossibilité de la signification, il a, en date du 23 janvier 2025, adressé une mise en demeure de payer à l'adresse du local loué, et que le contrat contient une clause résolutoire en cas de non-paiement, sollicitant qu'il soit ordonné l'expulsion du bien loué à la défenderesse situé à (...) Marrakech et sa restitution, avec exécution provisoire de l'ordonnance et fixation d'une astreinte de 10 000 dirhams par jour de retard ou de refus d'exécution de l'ordonnance, et a joint à la requête l'original du contrat, les modèles 7 et deux mises en demeure. La défenderesse a répondu en confirmant les mêmes moyens de défense que ceux soulevés dans le dossier n° 2025/8117/209. Le demandeur a répliqué en faisant valoir que le local objet du bail a fait l'objet d'un titre foncier n° 04/260328 issu du titre foncier mère comprenant des parties détachées constituées d'un petit restaurant au rez-de-chaussée et d'un local en mezzanine, ainsi que des parties communes, et que le local loué est exploité conjointement comme salle de sport sous l'enseigne S.K. avec l'autre local titré n° 04/260326 également loué, et qui fait l'objet du dossier n° 2025.8117.210, sollicitant la jonction du dossier actuel et du dossier n° 2025.8117.210. Après la jonction des dossiers, l'ordonnance attaquée a été rendue.

Phase d'appel : Abd El Karim (R.) a interjeté appel, centrant ses moyens de recours, après un bref exposé des faits, sur la constatation de la réalisation des conditions de la clause résolutoire contrairement à ce qui a été retenu dans la motivation, et que les fondements de cela sont les articles 230 et 260 du DOC, notamment parce que le contrat de bail contient une clause résolutoire de plein droit en cas de non-exécution par l'intimée de son obligation contractuelle de ne pas payer le loyer pendant deux mois, et qu'avec la constatation de cela, le contrat est résilié automatiquement contrairement aux dispositions de l'article 259 du DOC, et en ce qui concerne l'atteinte aux positions des parties, l'action du requérant ne contient pas de demandes objectives et son action vise à révéler une situation juridique et non à déclarer un droit, et que l'examen de la cour vise à statuer sur la constatation du fait du non-paiement, et que la contestation de la validité de la signification ainsi que du fait du non-paiement n'est pas sérieuse dès lors que le requérant l'a mise en demeure à son adresse indiquée dans le formulaire -7- et que la réception de celle-ci a été refusée, ce qui réalise ce qui a été convenu, et que, se référant à la note produite par l'intimée lors de l'audience qui s'est tenue le 26 février 2025, celle-ci reconnaît que le dernier paiement a eu lieu le 14 avril 2024 en vertu du chèque n° 466500, ce qui est confirmé par le relevé des paiements produit par elle, qui montre que ce paiement concerne le loyer du mois de 2023, alors que le requérant a mis en demeure la défenderesse les 15 janvier 2025 et 23 janvier 2025, de payer les loyers dus pour la période allant du 1er novembre 2023 au 1er janvier 2025 sans succès, et que la signification a eu lieu au local loué après que la mise en demeure a été refusée par la société de domiciliation au motif que l'intimée n'était pas présente à cette adresse. Et après que cette signification, l'intimée a cherché à défendre ses intérêts dans cette procédure par l'intermédiaire de son avocat, ce qui a permis de réaliser le principe du contradictoire et le respect des droits de la défense. Sachant que l'article 49 du CPC dispose que les exceptions de forme et les irrégularités de procédure ne sont acceptées que si les intérêts de la partie ont été effectivement lésés. Ce qui rend la procédure de signification valable et conforme à la loi et à ce qui a été convenu dans le contrat, et rend également le fait du non-paiement établi à l'encontre de l'intimée. En conséquence, le fait que la cour vérifie ce qui précède ne lui fait pas porter atteinte au fond du droit, car son examen se limite à vérifier la réalisation de la clause résolutoire établie par les documents produits et par la reconnaissance de l'intimée. Sollicitant l'annulation de l'ordonnance attaquée et la constatation de la réalisation de la clause résolutoire avec la condamnation conformément aux demandes formulées dans la requête en référé.

Et sur la base de l'inscription du dossier à l'audience du 23 avril 2025, à laquelle (المكي الزيتوني) pour (المهمول) était présent et l'intimée était absente malgré la réception de la convocation, il a été décidé de retenir le dossier pour délibéré à l'audience du 30 avril 2025.

Cour d'appel

Attendu que, les contrats de bail liant les parties contenant une clause résolutoire qui prévoit leur résolution en cas de non-paiement par l'intimée des loyers dus pour deux mois après l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours par le bailleur appelant, il est établi que cette mise en demeure a été envoyée de la manière susmentionnée et que l'intimée n'a pas prouvé le paiement du loyer ou la libération de celui-ci d'une manière acceptable, la clause résolutoire est donc réalisée et les contrats sont résiliés de plein droit conformément à l'article 260 du DOC, ce qui prive de fondement la présence de l'intimée dans les locaux et la place en situation d'occupation sans droit, ce qui justifie l'intervention du juge des référés pour mettre fin à ce trouble et le rend compétent pour ordonner son expulsion sans que cela soit entaché d'une quelconque atteinte au fond dès lors qu'il n'est confronté à aucune contestation sérieuse quant à la réalisation de la clause résolutoire, mais constate sa réalisation, sachant que l'appelante, en application des procédures de la clause résolutoire, a notifié à l'intimée les mises en demeure de payer à son siège social indiqué dans le formulaire -7- la concernant, mais les significations sont revenues avec la mention « l'employée du centre de domiciliation a refusé de les recevoir à cette adresse », et qu'elle les lui a ensuite signifiées au bien loué -centre d'affaires- et qu'elle les a reçues légalement par l'intermédiaire de Abd El Wahid (T.), son employé, ce qui rend la procédure de signification valable et non entachée d'une quelconque violation, et d'autre part, l'intimée n'a pas prouvé le paiement des sommes dues faisant l'objet de la mise en demeure qui concernent la période allant du 1er novembre 2023 à la fin du 1er janvier 2025, soit 14 mois pour lesquels un montant total de 1 935 514 dirhams est dû, alors que le relevé invoqué par l'intimée et sur lequel elle fonde sa défense ne prouve pas le paiement intégral de la dette faisant l'objet des mises en demeure, mais elle reconnaît que le dernier paiement a eu lieu le 7 octobre 2024 sans prouver le paiement du reste, ce qui entraîne l'annulation de l'ordonnance attaquée et la condamnation à nouveau de l'intimée à quitter les locaux objets du titre foncier n° 886/M situés avenue Zarqaoui à Marrakech, le premier d'une superficie de 905 m² et le second d'une superficie de 1400 mètres, avec mise à sa charge des dépens.

Par ces motifs

La cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort :

En la forme, reçoit l'appel.

Au fond : Annule l'ordonnance attaquée et statue à nouveau en condamnant l'intimée à quitter les locaux objets du titre foncier n° 886/M situés avenue Zarqaoui n° 66 à Marrakech, le premier d'une superficie de 905 m² et le second d'une superficie de 1400 mètres, avec mise à sa charge des dépens.

Ainsi fait et jugé le jour, mois et an que dessus par la même formation qui a participé aux débats.

Le président et rapporteur

Le greffier