

**Bail commercial et loi 49-16 :
une unique mise en demeure de
15 jours suffit à caractériser le
défaut de paiement et à justifier
la résiliation du bail (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 57053	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4554
Date de décision 20241001	N° de dossier 2024/8219/3566	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Résiliation du bail, Obligation du bailleur, Mise en demeure, Loyers impayés, Loi 49-16, Expulsion, Exception d'inexécution, Demande additionnelle, Délai de 15 jours, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la validité du commandement de payer et l'opposabilité de l'exception d'inexécution. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en paiement et en expulsion.

L'appelant soulevait, d'une part, la nullité du commandement au motif que l'article 26 de la loi n°49-16 imposerait la délivrance de deux actes distincts, et d'autre part, le manquement du bailleur à son engagement de fournir un compteur électrique adapté à son activité. La cour retient qu'un unique commandement visant le paiement sous quinzaine, sous peine d'expulsion, suffit à fonder l'action en résiliation, le texte de loi n'exigeant pas la délivrance de deux actes successifs.

Elle écarte également l'exception d'inexécution, faute pour le preneur de rapporter la preuve d'un engagement contractuel du bailleur et en l'absence de toute mise en demeure préalable visant à contraindre ce dernier à s'exécuter. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance et confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد حسن (أ.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 14/06/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 6110 بتاريخ 15/05/2024 في الملف عدد 458/8219/2024 والقاضي بأداء الطرف المدعى عليه لفائدة الطرف المدعي مبلغ 45 600,00 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح يناير 2022 الى متم دجنبر 2023 و مبلغ 2000,00 درهم كتعويض عن التماطل و بالمصادقة على الإنذار بالاداء و الافراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 14/12/2023 و الحكم بإفراغه من المحل الكائن بالمكانسة 05 بلوك ب الرقم 6 الزنقة 12 أولاد حدو عين الشق الدار البيضاء بجميع مرافقه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه، و تحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى في حقه مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص الواجبات الكرائية و بتحمله المصاريف و برفض باقي الطلبات.

وبناء على الطلب الاضافي المدلى به من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه والمؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 09/09/2024 يلتمس من خلاله الحكم على المستأنف بأدائه لفائدة المستأنف عليه مبلغ 17100 درهم عن واجبات الكراء عن الفترة من شهر يناير إلى غاية شهر شتنبر 2024.

في الشكل :

حيث بلغ الحكم الابتدائي للطاعن بتاريخ 04/06/2024 حسب الثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي مما يكون معه طعنه الواقع بتاريخ 14/06/2024 حسب البين من تأشيرة كتابة الضبط بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء قد تم داخل الأجل القانوني، وما دام أن الطعن قد استوفى كذلك باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا فإنه يتعين قبول الاستئناف شكلا.

وحيث قدم الطلب الإضافي مستوفيا لكافة شروطه الشكلية مما يكون معه حريا التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد لحسن (ب.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه جاء فيه أنه يملك المحل التجاري الكائن بالمكانسة 05 بلوك ب الرقم 6، الزنقة 12، أولاد حدو، عين الشق، الدار البيضاء، و أن المدعى عليه يعتمده على وجه الكراء بسومة قدرها 1900.00 درهم شهريا، و أن العلاقة الكرائية ثابتة بينهما كما هو ثابت من خلال أصل رسالة جواب المدعى عليه على انذار شبه قضائي موجه اليه من قبله ، يثبت العلاقة الكرائية مؤرخ بتاريخ 18/03/2021، بالإضافة الى وصولات أداء واجبات الكراء رففته ، و أن المدعى عليه امتنع عن أداء الواجبات الكرائية مند شهر يناير 2022 الى غاية شهر دجنبر 2023، و تخلد بذمته ما مجموعه 45 600,00 درهم و الذي يمثل الواجبات الكرائية، و أن جميع المحاولات الحبية المبذولة مع المدعى عليه قصد حته على الأداء باءت كلها بالفشل، و التي كان آخرها الإنذار المؤرخ في 11/12/2023 و المبلغ اليه بتاريخ 14/12/2023، حسب ما هو ثابت من خلال الإنذار بأداء الواجبات الكرائية مع محضر تبليغه، لذلك يلتمس الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدته مبلغ الواجبات الكرائية عن الفترة الممتدة من شهر يناير 2022 الى غاية شهر دجنبر 2023 البالغ مجموعها 45 600,00 درهم و مبلغ 3000,00 درهم كتعويض عن الضرر الناتج عن التماطل و بالمصادقة على الإنذار بالاداء و الافراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 14/12/2023 و الحكم بإفراغه من المحل التجاري الكائن بالمكانسة 05 بلوك ب الرقم 6 الزنقة 12 أولاد حدو عين الشق الدار

البيضاء بجميع مرافقه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000.00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع مع النفاذ المعجل و تحديد الاكراه البدني في الأقصى و تحميل المدعى عليه الصائر. و أرفق المقال بإنذار، محضر تبليغه، نسخة من رسالة جواب، نسخ من وصولات كرائية. و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائبة المدعى عليه و التي جاء أن العارض فعلا يكتري من المدعي المحل موضوع الدعوى و الذي يستغله كمعمل للنسيج و الخياطة، و أنه عند كرائته للمحل التجاري اتفق مع المدعي على تمكينه من عداد كهربائي من الصنف الكبير من أجل تشغيل آلات النسيج الكبيرة ، و أن المدعي و بمجرد توصله بالواجبات الكرائية بدأ يتماطل عن تنفيذ اتفائه، و على الرغم من عدم تمكينه من تشغيل آلات النسيج و توفيق نشاطه التجاري إلا أنه ظل يؤدي الواجبات الكرائية للمدعي في انتظار تمكينه من العداد المتفق عليه، و بدأ يمتنع عن قبض واجب الكراء من العارض و يعتمد إنذاره من أجل الأداء و الافراغ و كذا الزيادة في السومة الكرائية و رفع دعاوى كيدية لإفراغه بأي طريقة كانت، و أن و جميع المساعي الحبية مع المدعي من أجل تمكينه من عداد الكهرباء من الصنف الكبير لم تأتي بأي نتيجة رغم توصله بالواجبات الكرائية، و يستغل المحل كمستودع يحتفظ فيه بآلات النسيج دون تشغيلها عجز فعلا عن أداء واجب الكراء، و بعد توصله بإنذار موضوع الأداء و الافراغ فإنه طالب المدعي بمهلة إضافية لأداء كل ما بذمته من واجبات كرائية تم تمكينه من العداد و تشغيل المحل، لذلك يلتمس الاشهاد له باستعداده لأداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمته مع تمكينه من عداد الكهرباء من الصنف الكبير لتشغيل آلات النسيج. و أرفق المذكرة: صور من وصولات كراء، نسخة من قرار، أصل جواب على إنذار.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 08/05/2024 حضر نائب المدعي و أدلى بمذكرة جوابية و التي جاء فيها أنه من البين من دفع المدعى عليه أن هذا الأخير أقر بكل تلقائية بمديونيته له و بكونه التماطل ثابت في حقه، و أنه بقي مدينا له بمبالغ الكراء العالقة بذمته، كما أن عدم استجابة المدعى عليه لمضمون الإنذار بالأداء المبلغ إليه بصفة قانونية جعله في حالة التماطل الذي يعد سبب خطيراً و مشروعاً لإنهاء العلاقة الكرائية بين الطرفين عملاً بمقتضيات المادة 26 من القانون 49-16 ، كما أن ما أثاره المدعى عليه من امتناع العارض عن قبض واجبات الكراء بذريعة أنه لم يمكنه من عداد كهربائي من الحجم الكبير، على اعتبار أن هذا الطلب لا علاقة له بالواجبات الكرائية، بل لم يسبق للمدعى عليه أن طالب العارض به كما هو ثابت أيضاً من نسخة الحكم المستدل بها من طرفه و التي تعتبر حجة عليه، و إنما اتخذ ذريعة للتملص من التزاماته التعاقدية تجاهه، لذلك يلتمس الحكم وفق مقاله الافتتاحي، كما حضر نائبة المدعى عليه و بعد مناقشة القضية صدر الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه السيد حسن (ا).

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن الحكم الابتدائي خرق القانون و جاء ناقص التعليل كما هو منصوص عليه من خلال الفصل 359 من قانون المسطرة المدنية لكونه لم يجيب إطلاقاً على الدفوعات التي أثارها المستأنف خلال المرحلة الابتدائية. وأنه من جهة أولى إن المستأنف عليه لم يحترم مقتضيات القانونية المنظمة للإنذار الخاص بالمحلات التجارية كما هو منصوص عليه من خلال المادة 26 من القانون رقم 49.16 والتي جاء فيها على ضرورة توجيه إنذارين مستقلين للمكتري الأول خمسة عشر يوماً لأداء ما تخلد بذمته من واجبات كرائية و الثاني خمسة عشر يوماً للإفراغ وهو ما لا يتوفر في نازلة الحال مما يكون معه الإنذار الموجه للمستأنف باطلاً من الناحية القانونية . وأنه من جهة ثانية فالحكم الابتدائي المطعون فيه بالاستئناف قد جانب الصواب لما قضى بالمصادقة على الإنذار و الإفراغ على الرغم من كون المستأنف أوضح للمحكمة الابتدائية انه كان يؤدي الواجبات الكرائية المتعلقة بالمحل التجاري الخاص بالنسيج و الخياطة موضوع الدعوى الحالية للمستأنف عليه باستمرار على الرغم من كون هذا الأخير اخلف وعده الذي قطعه على المستأنف بحضور شاهدين وقت إبرام العقد وذلك بمنح المستأنف عداد كهربائي من الصنف الكبير من أجل تشغيل آلات النسيج والتي بدونها لا يمكن للمستأنف أن يمارس نشاطه التجاري و ظل أحياناً كثيرة يقبض الواجبات الكرائية و يصرح بعكس ذلك مستعملاً المكر و الخداع وهذا ما يدل على سوء نيته . وأن المحل التجاري موضوع الدعوى الحالية ظل مقفلاً لمدة طويلة لان المستأنف عليه امتنع عن منح المستأنف العداد الكهربائي قصد الاشتغال و ممارسة نشاطه التجاري مما تسبب له في عدة أضرار مالية بسبب رفض المستأنف عليه الوفاء بالتزامه و على الرغم من ذلك ظل المستأنف يؤدي الواجبات الكرائية بشكل شهري تارة يسلمه المستأنف توصيل الكراء وتارة يكون الأداء يد بيد

و بخصوص عدم تسلّم المستأنف للعداد الكهربائي : ان المستأنف عليه لم يفي بوعده والتزامه قصد تسليم المستأنف عداد كهربائي من الصنف الكبير قصد ممارسة نشاطه التجاري المتمثل في معمل للنسيج والخياطة مستغلا حسن نيته باعتباره من أبناء الحي وبالتالي فكما هو معلوم لا يمكن ممارسة هذا النشاط إلا بوجود عداد كهربائي من الحجم الكبير هذا الالتزام كان بحضور شاهدين من سكان الحي مستعدين للإدلاء بشهادتهما أمام المحكمة الموقرة طبقا لمقتضيات المادة 448 من قانون الالتزامات والعقود والمادة 334 من مدونة التجارة والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب واحتياطيا الأمر بإجراء بحث. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف نسخة من قرار استئنافي.

وبناء على المذكرة الجوابية مع الطلب الإضافي المؤدى عنه والمدلى به من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 10/09/2024 جاء فيها أن المستأنف عاب على الحكم المطعون فيه نقصان التعليل و خرق القانون، بدعوى أن العارض لم يحترم مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 16.49 المنظم للكراء التجاري لبطلانه. لكن، إن ما يتمسك به المستأنف يبقى عديم الأساس الواقعي والقانوني و يتعين التصريح برد الاستئناف المثار من قبل على اعتبار أنه بالرجوع إلى نص الإنذار يتبين أن المستأنف عليه منح للمستأنف أجل 15 يوما من أجل أداء الواجبات الكرائية العالقة بذمته محمدا له الجزء الذي يستتبع واقعة الأداء الذي هو الإفراغ، طبقا لمقتضيات الفصل 255 من قانون الالتزامات والعقود. وأكثر من ذلك فالمحكمة الابتدائية ردت الدفوع الشكلية المثارة من قبل المستأنف، حينما اعتبرت أنها غير جديرة بالاعتبار لما استقام الفصل في الدعوى بدونها لثبوت حالة المطل الموجبة للإفراغ، مما يكون حكمها بالتالي حكمها معللا تعليلا سليما و غير خارق لأي مقتضى قانوني خلاف ما ركز عليه المستأنف استئنافه. هذا من جهة و من جهة أخرى فإن ما تمسك به المستأنف من عدم مصادفة حكم محكمة الدرجة الأولى للصواب حينما قضت عليه بالإفراغ رغم تمسكه بما جاء في زعمه من كون المستأنف عليه امتنع من تسليمه عدادا كهربائيا من الحجم الكبير يبقى غير ذي موضوع، على اعتبار أن ما يتمسك به المستأنف لا علاقة له بالتزامه بأداء واجبات الكراء التي يبقى مدينا بها للعارض مقابل انتفاعه بالعين المكتراة. وأكثر من ذلك فإن المستأنف إنما تذرعه بهذه الواقعة من أجل التملص من واجبات الكراء و نفي واقعة التماطل الثابتة في حقه، على اعتبار أنه ظل يشغل المحل المكري له بنفسه الكيفية التي اكتراه بها من العارض منذ تاريخ إبرام العقد و لم يسبق له أن طالبه بتمكينه من عداد آخر، بل إن المستأنف كان يترك الآلات و مصابيح المحل مشغلة خارج وقت العمل قصد الاضرار بالعارض، و لم تكن أبدا مشكلة العداد الكهربائي مانعة للمستأنف من استغلال المحل، مما يتعين بالتالي رد ما تمسك به في هذا الإطار لعدم موضوعيته. وأن حاصل الأمر أن الحكم المستأنف لما انتهى إلى أن التماطل ثابت في حق الطاعن يكون قد أسس قضاءه على أساس سليم خاصة بثبوت التماطل في نازلة الحال، مما يستلزم التصريح بتأييده فيما قضى به على المستأنف و التصريح برد استئناف هذا الأخير لعدم ارتكازه على أساس.

ومن حيث الطلب الإضافي الرامي إلى الحكم بأداء واجبات كراء إضافية: فإن المستأنف عليه سبق له و أن تقدم بموجب الدعوى الحالية بالحكم على المستأنف بأدائه الواجبات الكرائية الممتدة من شهر يناير إلى غاية شهر دجنبر 2023. وأن المستأنف بالرغم من امتناعه عن أداء واجبات الكراء عن المدة المذكورة فإنه قد امتنع كذلك أداء واجبات الكراء اللاحقة عن الفترة من شهر يناير إلى غاية شهر شتنبر 2024 أي واجبات كراء 9 أشهر التي وجب عنها مبلغ 17100 درهم بحسب مبلغ 1900 درهم عن كل شهر كراء ، مما يكون معه محقا بالحكم له بهذه المدة اللاحقة. والتمس لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف لمصادفته الصواب فيما قضى به. ومن حيث الطلب الإضافي: الحكم على المستأنف بأدائه لفائدة المستأنف عليه مبلغ 17100 درهم عن واجبات الكراء عن الفترة المذكورة أعلاه التي بقيت عالقة لذمته. و تحميل المستأنف الصائر.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 10/09/2024 حضرها نائب المستأنف عليه وأدلى بمذكرة جوابية مع طلب إضافي وحضر الأستاذ بوسته عن نائب المستأنف وسلمت له نسخة من المذكرة المدلى بها فتقرر حجز الملف للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 01/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستأنف على الحكم المطعون فيه مجانيته للصواب من عدة جوانب سطرها ضمن أسباب الاستئناف المسطرة أعلاه.

وحيث بخصوص الدفع بخرق القانون بعدم توجيه انذارين مستقلين للمكتري فيبقى دفعا مردودا فالمادة 26 من قانون 49.16 لم تتحدث عن أجلين للإفراغ، فالمشرع عنون الفرع الأول من الباب العاشر من القانون المذكور بدعوى المصادقة على الإنذار وليس الإنذارين، فالمطل يتحقق بمجرد انتهاء أجل 15 يوم تحتسب من تاريخ التوصل بالإنذار ليكون بعد ذلك السبب المعتمد في الإفراغ قد استجمع جميع عناصره، فالمشرع لم تكن غايته تصحيح إنذارين معا، فعند تنظيمه لدعوى المصادقة على الإنذار تطلب في الإنذار المبعوث لأجل الإفراغ لعدم أداء الكراء ان يكون الأجل محدد في 15 يوما فقط وهو الأمر الذي استقر عليه القضاء على مستوى أعلى درجاته.

راجع قرار محكمة النقض عدد 237/2 المؤرخ في 31/03/2022 ملف تجاري عدد 683/3/2/2020

قرار عدد 111/2 مؤرخ في 16/02/2023 ملف تجاري عدد 1099/3/2/2021 غير منشور.

الأمر الذي يجعل الدفع المثار بهذا الخصوص غير مبني على اساس سليم ويتعين رده.

وحيث بخصوص الدفع بعدم تسليم العداد الكهربائي من الصنف الكبير فيبقى مردودا لأن الملف خال من أي التزام تعاقدى يلزم المستأنف عليه بتمكين الطاعن بالعداد المذكور كما أن النشاط التجاري الممارس لا يتوقف على ضرورة التوفر على هذا العداد وعلى فرض صحة الاتفاق وفي جميع الأحوال فإن المستأنف لم يتقدم بأي إنذار او دعوى لأجل تمكينه بالعداد الكهربائي مما يبقى معه الدفع المثار غير وجيه ويتعين عدم الالتفات اليه.

وحيث تكون الاسباب المتمسك بها من طرف الطاعن غير ذات اساس سليم ويتعين ردها وتأيد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على عاتق الطاعن.

في الطلب الاضافي:

حيث التمس المستأنف عليه الحكم على المستأنف أدائه لفائدته مبلغ 77100 درهم برسوم واجبات الكراء عن المدة من يناير 2024 إلى غاية شتنبر 2024.

وحيث إن أداء الكراء يعد من أهم التزامات الواقعة على عاتق المكتري نظير انتفاعه بالعين المكتراة ولما كان الملف خاليا مما يثبت اداء المستأنف لما ترتب بزمته من كراء عن المدة المذكورة فإن الطلب المقدم يكون جديرا بالاعتبار ويتعين الاستجابة له كالتالي : 1900 × 9 = 17100 درهم.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على عاتق المستأنف عليه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا، أنتهائيا و حضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأيد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

في الطلب الاضافي: باداء المستأنف لفائدة المستأنف عليه مبلغ 17100 درهم واجبات الكراء عن المدة من يناير 2024 إلى متم شتنبر 2024 بحسب مبلغ 1900 درهم وبتحميله الصائر.