

**Bail commercial et non-paiement
de loyer : une seule injonction de
15 jours suffit à fonder l'action
en résiliation du bail et en
expulsion du preneur (CA. com.
Casablanca 2022)**

Identification			
Ref 64396	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4462
Date de décision 20221012	N° de dossier 2022/8206/2340	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Validité de l'injonction unique, Résiliation du bail, Preuve du paiement, Non-paiement de loyer, Loi 49-16, Irrecevabilité de la preuve testimoniale, Injonction de payer, Expulsion du preneur, Demande additionnelle en appel, Délai de 15 jours, 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, le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en condamnant le preneur au paiement des arriérés et en ordonnant son expulsion. L'appelant soutenait, d'une part, s'être acquitté des loyers et entendait en rapporter la preuve par témoignage, et d'autre part, que l'unique mise en demeure visant à la fois le paiement et l'éviction était nulle, faute de respecter un double délai distinct pour chacune de ces fins. La cour d'appel de commerce écarte le premier moyen en rappelant qu'en application de l'article 443 du dahir formant code des obligations et des contrats, la preuve testimoniale est irrecevable pour établir le paiement d'une dette dont le montant excède le seuil légal. Sur le second moyen, la cour retient, au visa d'une jurisprudence de la Cour de cassation, que l'article 26 de la loi 49-16 n'impose pas la délivrance de deux sommations distinctes. Elle juge qu'une unique mise en demeure accordant au preneur un délai de quinze jours pour s'acquitter de sa dette sous peine d'éviction est suffisante pour caractériser le manquement justifiant la résiliation du bail. Faisant droit à la demande additionnelle du bailleur, la cour condamne en outre le preneur au paiement des loyers échus en cours d'instance. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدة خديجة (ش.) بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 18/03/2022 تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 160 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 19/01/2022 في الملف عدد 2875/8207/2021 القاضي بأدائها مبلغ 21.600,00 درهم عن واجبات كراء المدة من شهر مارس 2021 الى متم نونبر 2021 و واجبات النظافة وقدرها 8010,00 درهم عن المدة من يناير 2018 الى نونبر 2021 وتعويض عن التماطل قدره 1000,00 درهم، وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين بمقتضى عقد تجديد الكراء المؤرخ في 24/10/2019 وبإفراغها تبعا لذلك هي او من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بزنقة [العنوان] سلا مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقها في حدها الأدنى، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء والنظافة فقط، وتحميلها مصاريف الدعوى ورفض ما زاد عن ذلك من طلبات.

في الشكل:

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المطعون فيه بتاريخ 03/03/2022 وفقا لما هو ثابت من غلاف التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتقدمت بمقالها بتاريخ 18/03/2022 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبية قانونا صفة وأداء وأجلا.

وحيث ان الطلب الإضافي قدم مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبية قانونا مما يستدعي قبوله.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيد شعيب (م.) تقدم بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله بأن المستأنفة تكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانها بسومة شهرية قدرها 2400 درهم تخلفت عن أدائها عن المدة من مارس 2021 الى غشت 2021 وعن أداء واجبات النظافة عن المدة من يناير 2018 الى غشت 2021 رغم توصلها بإنذار بالأداء، والتمس لأجل ذلك الحكم بأدائها واجبات الكراء وقدرها 14.400 درهم عن المدة من مارس 2021 الى غشت 2021 وواجبات النظافة عن المدة من يناير 2018 الى غشت 2021 وقدرها 7920 درهم وتعويض عن التماطل قدره 1000 درهم وفسخ العلاقة الكرائية بينهما وإفراغها من المحل المكترى هي او من يقوم مقامها او بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم وتحديد الإكراه البدني في الاقصى وتحميلها الصائر، وارفق المقال بنسخة مطابقة للأصل من عقد كراء، محضر تبليغ انذار، انذار، نسخة من وكالة.

وبناء على الطلب الإضافي المؤدى عنه الذي أدلى به المستأنف عليه وجاء فيه بأنه ترتب بذمة المستأنف واجبات كرائية وواجبات النظافة عن مدد لاحقة، ملتمسين الحكم على المستأنفة بأدائها واجبات الكراء وقدرها 7200 درهم وواجبات النظافة وقدرها 720 درهم عن المدة من شتنبر 2021 الى نونبر 2021.

وبعد تمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن السيدة خديجة (ش.) للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضحت الطاعنة أنها تؤكد على انها سبق وأن ادت الواجبات الكرائية للمستأنف عليه عن المدة من فاتح مارس 2021 الى متم

غشت 2021 وأن الأداء كان يعاينه الشاهد يوسف (ن.)، وأن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد وهو ما يقتضي إجراء بحث بحضور الشاهد الذي كان يعاين واقعة أداء السومة الكرائية بانتظام في اول كل شهر.

وفيما يخص الانذار الموجه لها فإنه يتضمن اجل 15 يوما فقط التي تخص الأداء دون اجل الواجب منحه للإفراغ والمحدد في 15 يوما أخرى، ذلك أن المادتين 8 و 26 من قانون 16.49 تنصان على ضرورة منح المكثري أجلين الأول 15 يوما لأداء ما تخلذ بذمته من واجبات كرائية والثاني 15 يوم لإفراغ العين المكراة وأن كل واحدة من المادتين المشار إليهما تشترط توجيه إنذار وبالتالي فان التطبيق السليم للقانون يقتضى توجيه انذارين مستقلين ولا يمكن الاستغناء عن ذلك بالاكتهاء بإنذار واحد لان في ذلك خرق سافر للقانون، وان اجل خمسة عشر يوما في المادتين معا يبتدئ من تاريخ التوصل بالإنذار، وبالتالي فان توجيه انذار واحد إن كان سيبتدئ فيه اجل خمسة عشر يوما الأولى من تاريخ التوصل ، فانه يستحيل واقعا أن يبتدئ فيه الأجل الثاني من تاريخ التوصل ، بل سيبتدئ من تاريخ انتهاء الأجل الأول وهو على الأقل خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل، وان المادة 26 تشترط في الإنذار بالإفراغ أن يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده المكري في هذا الشأن، ويستحيل أن يتحقق هذا السبب إلا بعد توجيه إنذار أول للمكثري لجعله متماطلا، وهذا التماطل هو السبب الجدي الذي سيعتمد عليه في دعوى المصادقة على الإنذار ، وأن توجيه انذار واحد فيه خرق للنصوص القانونية ومن شأنه أن تترتب عليه آثار وخيمة على الأصل التجاري ولا يعقل أن يتم الاعتماد على هذا التوجه وتقصير المساطر ضدا على ارادة المشرع وان الأصل التجاري مهدد بهذا الإجراء البسيط الذي من شأنه أن يهضم حقوق المكثري ويعصف بأصله التجاري، وأن قرارات محاكم الاستئناف التجارية دأبت على ضرورة الاعتماد على الإنذارين وفقا لما تم بسطه، مما يكون مع الإنذار المحتج به غير مؤسس للقول بإفراغها من المحل المكثري مادام ينصب على اجل واحد محدد في أداء واجبات الكرائية والتمست لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب لارتكازه على انذار مخالف للشروط الشكلية المتطلبة قانونا والحكم بالغاء الحكم المستأنف بعد الإشهاد على الأداء بواسطة الشاهد والأمر باستدعاء الشاهد يوسف (ن.) و تحميل المستأنف عليه الصائر مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المستأنف عليه بجلسة 01/06/2022 جاء فيها أن الحكم المستأنف صادف الصواب فيما قضى به ، لأنه بالاطلاع على التعليل يتبين انه قد أجاب عن جميع التساؤلات المضمنة بمقال المستأنفة. وأن الأسباب المثارة هي مجرد مزاعم لا أساس لها من الصحة و لا تركز على أسس قانونية متينة، وأن ما أثارته المستأنفة حول عدم تضمين الإنذار لأجل 3 أشهر هو دفع مردود لأنه أسس الإنذار على عدم أداء الواجبات الكرائية علما أن المشرع الزم المكثري بتضمين الإنذار أجل 15 يوم طبقا لمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 26 من القانون رقم 16-49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وأن المستأنفة لم تدل بما يفيد براءة ذمتها من الواجبات الكرائية المطالب بها عن المدة التي تبتدئ من مارس 2021 إلى غاية متم نونبر 2021، و رغم توصلها بالإنذار من أجل الأداء و الإفراغ بواسطة زوجها إلا أنها لم تستجب لمضمونه و هو ما يجعلها في حالة مطل من تنفيذ التزامها وأن عدم أداء الواجبات الكرائية عن العين المكثرة موضوع نازلة الحال يعتبر إخلالا صريحا بأهم عناصر عقد الكراء و مبررا قويا لفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وأن ما أثارته المستأنفة كونها قد أدت الواجبات الكرائية عن المدة اعلاه بحضور الشاهد السيد يوسف (ن.) هو كلام عار من الصحة لأن المستأنفة سبق لها أن قامت بأداء واجبات كرائية سابقة عن طريق المفوض القضائي، و لم يسبق لها أن سلمت المبالغ الكرائية سابقا بحضور أي شخص و هو الأمر الذي يبين التناقض الواضح بين تصريحاتها و الواقع الفعلي .

والتمس لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على المذكرة التأكيدية مع طلب اضافي مؤدى عنه والمدلى بها من طرف نائب المستأنف عليه بجلسة 29/06/2022 جاء فيها انه يؤكد كل ما جاء بمذكرته الجوابية السابقة و يلتمس رد جميع الدفوع الواهية المضمنة بالمقال الاستئنافي و التصريح تبعا لذلك بتأييد الحكم المستأنف.

و حول الطلب الإضافي : فانه ترتبت واجبات كرائية إضافية جديدة في حق المستأنفة بخصوص المحل موضوع نازلة الحال و ذلك

بحسب مبلغ 2400,00 درهم شهريا عن المدة من فاتح شهر دجنبر 2021 إلى غاية متم شهر يونيو 2022 وجب عنها ما مجموعه 16800.00 درهم و كذا مبلغ 1680.00 درهم واجبات النظافة عن نفس المدة، والتمس في الأخير الحكم بأداء المدة اللاحقة عن واجبات الكراء وضريبة النظافة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل ، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى ، وجعل الصائر على من يجب قانونا .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 28/09/2022 تقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 12/10/2022 .

محكمة الاستئناف

حيث بسطت المستأنفة أوجه استئنافها وفق المسطر أعلاه.

وحيث إنه بخصوص ما تمسكت به من أن واجبات كراء المدة من فاتح مارس 2021 الى متم غشت 2021 قد ادتها بمعاينة الشاهد السيد يوسف (ن.) ، فالواقعة المطلوب اثباتها عن طريق الاستماع للشاهد تتعلق بأداء واجبات كراء بما مجموعه 14400,00 درهم وان الفصل 443 من ق. ل.ع نص على ان الاتفاقات وغيرها من الأفعال القانونية التي يكون من شأنها أن تنشئ أو تنقل أو تعدل أو تنهي الالتزامات أو الحقوق والتي تتجاوز مبلغها أو قيمتها عشرة آلاف درهم لا يجوز إثباتها بشهادة الشهود ويلزم أن تحرر بها حجة رسمية أو عرفية وإذا اقتضى الحال ذلك أن تعد بشكل إلكتروني ، وهو ما لا دليل عليه ضمن وثائق الملف ، وليبقى طلب الطاعن بالاستماع الى شهادة الشهود تبعا لذلك لا يقبل لإثبات الوفاء بالواجبات الكرائية وفق ما سطر أعلاه، الأمر الذي يستتبعه رد طلب الاستماع للشاهد لانعدام الأساس القانوني المبرر له و مما يتعين تبعا لذلك رد الدفع المثار بهذا الشأن.

وحيث بخصوص الدفع ببطالان الانذار لعدم تضمينه لاجلين ، اجل من اجل الأداء و اجل ثاني من اجل الافراغ، فمحكمة النقض حسمت في هذه النقطة بمقتضى قرارها الصادر بتاريخ 02/12/2021 تحت عدد 649 في الملف عدد 2091/3/2/2019 بحيث اكدت بان (... مسطرة الافراغ للتماطل تطبق بشأنها مقتضيات المادة 26 من قانون 16/49 التي تنص على انه *يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ان يوجه للمكثري اندارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده ، وان يمنحه اجلا للافراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد هذا الاجل في خمسة عشر يوما اذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء ، او كان المحل ايلا للسقوط *ومؤدى ذلك ان الاجل الواجب منحه للمكثري في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو خمسة عشر يوما ، وبانصرام هذا الاجل وعدم أدائه لهذه الوجيبة الكرائية المطالب بها بمقتضى الانذار تحت طائلة الافراغ ، يكون التماطل ثابت في حقه ويتحقق معه السبب الذي يعتمده المكري في تقديم دعوى المصادقة عليه وافرأغه من العين المكراة) وبالتالي فان الامر في النازلة يقتضي توجيه اجل واحد للمكثري تحت طائلة الافراغ وليس اجلين ليبقى الحكم المطعون فيه قد طبق صحيح المادة 26 من قانون 16/49 وما أثير بهذا الشأن غير مؤسس ويتعين رده .

وحيث انه و فيما يخص تمسك الطاعن بأداءه لواجبات الكراء والتماسه توجيه اليمين المتممة للمستأنف عليه فانه علاوة على كونه لم يلتمسها في ملتسمه النهائي فان طلبه لم يقدم بطريقة نظامية اذ ان نائبه لم يدل بوكالة خاصة لتوجيه اليمين وفقا لما هو منصوص عليه في المادة 30 من القانون المنظم لمهنة المحاماة ، كما لم يؤد عنها الرسوم القضائية مما وجب معه رد هذا الدفع بدوره لعدم استقامته على أساس قانوني سليم.

وحيث تاسيسا على ما سبق يتعين رد الاستئناف والتصريح بتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة صائر استئنافها.

في الطلب الإضافي : حيث التمس الطرف المستأنف بواسطة دفاعه الحكم على المستأنفة بأداءها لفائدته واجبات كراء المدة من فاتح شهر دجنبر 2021 إلى غاية متم شهر يونيو 2022 بحسب مشاهرة 2400.00 درهم وجب عنها ما مجموعه 16800.00 درهم و كذا مبلغ

1680.00 درهم واجبات النظافة عن نفس المدة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وجعل الصائر على من يجب قانونا.

و حيث ان الطلب الاضافي هو ناتج عن الطلب الاصلي اعمالا لمقتضيات الفصل 143 ق.م.م.

و حيث انه لا يوجد بالملف ما يفيد اداء المستانفة للواجبات الكرائية وواجبات النظافة المطلوبة مما يبقى معه الطلب مؤسس و يتعين الاستجابة اليه.

وحيث ان الاكراه البدني يعتبر وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري لإرغام المدينين بالتزامات مالية على الوفاء بما تخذل بذمتهم بعد اكتساب الأحكام الصادرة في حقهم قوة الشيء المقضي به , ومما ارتات معه المحكمة تبعا لذلك تحديده في الأدنى .

وحيث يتعين تحميل المستانفة الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل :يقبول الاستئناف والطلب الإضافي.

في الموضوع: تاييد الحكم المستانف مع إبقاء الصائر على المستانفة .

وفي الطلب الإضافي : بأداء المستانفة للمستانف عليه مبلغ 16.800,00 درهم واجبات الكراء عن المدة الممتدة من دجنبر 2021 الى متم يونيو 2022 , وكذا مبلغ 1680,00 درهم واجبات النظافة عن نفس المدة مع تحديد الاكراه في الأدنى وتحميلها الصائر .