

**Bail commercial : La clause contractuelle qui aménage la procédure de mise en demeure en imposant une double notification lie les parties et son non-respect entraîne le rejet de la demande d'éviction (CA. com. Casablanca 2021)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 67913	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5546
<b>Date de décision</b> 20211117	<b>N° de dossier</b> 2021/8206/3723	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Rejet de la demande d'éviction, Preuve par effet de commerce, Mise en demeure, Loyers impayés, Intérêts conventionnels, Force obligatoire du contrat, Double notification, Clause contractuelle, Calcul des arriérés locatifs, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> 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 de la mise en demeure au regard des stipulations contractuelles. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en validant le congé et en ordonnant l'expulsion du preneur.

Le preneur appelant soutenait la nullité de la mise en demeure, arguant qu'elle ne respectait pas la procédure de préavis en deux temps prévue par le contrat, qui imposait un premier délai d'un mois suivi d'un second de quinze jours. La cour retient que les clauses du bail relatives aux modalités de recouvrement des loyers impayés s'imposent aux parties en application du principe de la force obligatoire des contrats.

Dès lors que le bailleur n'a délivré qu'une seule sommation avec un délai de quinze jours, en violation de la procédure contractuelle en deux étapes, la demande en résiliation et en expulsion est jugée mal fondée. Statuant par ailleurs sur le montant des arriérés locatifs, la cour réforme le jugement sur la base du loyer trimestriel prouvé par une lettre de change émise par le preneur lui-même, tout en déduisant les périodes couvertes par d'autres effets de commerce.

Le jugement est en conséquence infirmé en ce qu'il a prononcé l'expulsion et validé le congé, et réformé quant au montant des loyers et des intérêts conventionnels dus.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 2 يوليوز 2021 تقدمت شركة (ب. ج. ا.) بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بالتاريخ المذكور تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 3782 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/04/2021 في الملف عدد 39/8219/2021 القاضي بأدائها لفائدة المستأنف عليها مبلغ 105732 درهم عن واجب كراء المحل الكائن بالرقم [العنوان] ببوسكورة الدار البيضاء عن المدة من فاتح الدورة الثالثة لسنة 2019 لغاية متم الدورة الرابعة لسنة 2020 مع النفاذ المعجل، ومبلغ 5000,00 درهم، كتعويض عن التماطل وفائدة اتفاقية قدرها 16.917,12 درهم وبالمصادقة على الإنذار بالافراغ المبلغ لها بتاريخ 24/11/2020 وإفراغها ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري المذكور.

وحيث تقدمت شركة (س.) بواسطة محاميها باستئناف فرعي مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 08/09/2021 تستأنف بمقتضاه جزئيا الحكم السالف الذكر فيما تعلق بالأداء كما تقدمت بمقال إضافي.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف الأصلي قدم وفق الشكل المتطلب قانونا من أجل وصفه وأداء فهو مقبول شكلا بما في ذلك الاستئناف الفرعي والطلب الإضافي.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المستأنف ان شركة (س.) تقدمت بواسطة محاميها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت من خلاله أنها تعمل في ميدان تسيير واستغلال المركب الصناعي للغرفة الفرنسية للتجارة والصناعة بالمغرب ببوسكورة وفي هذا الإطار أبرمت مع شركة (ب. ج. ا.) عقدا بتاريخ 17/06/2002 بموجبه أكرت لها العقار رقم [العنوان] مساحته 1068 متر مربع من أجل استغلاله في نشاطها الصناعي والتجاري مقابل سومة كرائية عن كل ثلاثة اشهر قدرها 27887,62 درهم شاملة لكافة المصاريف والرسوم، إلا أنها توقفت عن أداء الكراء منذ الدورة الثالثة لسنة 2019 الى متم الدورة الرابعة لسنة 2020 فأصبحت دائنة لها بمبلغ 163100,96 درهم، فوجهت لها في هذا الخصوص إنذارا توصلت به بتاريخ 24 نونبر 2020 إلا أنها لم تستجب له والتمست الحكم على المدعى عليها بأداء المبلغ المذكور مع تعويض عن التماطل قدره 15000,00 درهم، وفائدة اتفاقية قدرها 12% سنويا عن كل دورة كرائية، وبالمصادقة على الإنذار وإفراغ المدعى عليها من محل الدعوى هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000,00 درهم، وبعد استدعاء المدعى عليها وتنصيب قيم في حقها صدر الحكم القاضي بالأداء والافراغ استأنفته هذه الأخيرة للاسباب التالية:

أن المستأنف عليها ترمي من خلال الإنذار إلى إشعار العارضة بضرورة أداء الواجبات الكرائية داخل أجل 15 يوما الأولى للأداء و أجل 15 يوما الثانية للإفراغ، مما تكون قد خالفت مقتضيات العقد المستدل به لإثبات العلاقة الكرائية لأن العقد ينص في فصل 6 الفقرة 4 " طرق الأداء " Modalités de paiement على أن الإنذار الأول يجب أن يتضمن أجل شهر لتصفية وضعيتها الحسابية وفي حالة عدم

الأداء داخل أجل شهر، فإنه يتعين على المستأنف عليها توجيه إنذار ثاني يتضمن أجل 15 يوما للأداء قبل اللجوء إلى القضاء. و أن الإنذار المرتكز عليه لإقامة هذه الدعوى قد أتى مخالفا لبنود العقد، لعدم احترامه الاجال التي ارتضى الطرفان اعتبارها محددة للتماطل. و أن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها وفي الحالات المنصوص عليها في الفصل 230 من ق.ل.ع. و أن العقد المستدل به من قبل المستأنف عليه، لم يسبق إلغاؤه بأي طريقة من الطرق المحددة قانونا. مما يكون الإنذار المرتكز عليه لإقامة الدعوى هو إنذار باطل لمخالفته إرادة طرفي العقد، المحدد للعلاقة الكرائية القائمة بينهما. مما يتعين معه التصريح بعدم قبولها.

وفيما يخص المدة المطالب بها : فإن المستأنف عليها ومن خلال مقالها التمسست الحكم لها بالواجبات الكرائية عن المدة الممتدة من فاتح الدورة الثالثة لسنة 2019 إلى متم الدورة الرابعة لسنة 2020. فإنها لم تأخذ بمبلغ 23.662,86 درهم الذي يتضمن إنذارها عن المتبقي بخصوص المدة من 01/07/2019 إلى متم شتنبر 2019 . و أن تناقض المدة بين الإنذار موضوع المصادقة وملتمسات المستأنف عليها، يجعل الإنذار عديم الآثار، وتكون الدعوى في شقها المتعلق بالإفراغ غير مقبولة. كما أن المستأنف عليها طالبتها بالواجبات الكرائية عن فاتح الدورة الثالثة لسنة 2019 إلى متم الدورة الرابعة لسنة 2020 والتي وجب فيها مبلغ 163.100,96 درهم. وخلافا لمزاعمها، فإنها توصلت من العارضة بمبلغ 139.438,10 درهم بواسطة 7 كمبيالات مسحوبة على التجاري و فابنك . والمحكمة لم تأخذ بعين الاعتبار المبالغ المضمنة بالكمبيالات التي توصلت بها. والتمست لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ من العقار. وتحميل المستأنف عليها الصائر. وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف وغلاف التبليغ. وصور كمبيالات. وفي الاستئناف الفرعي:

أوضحت الطاعنة بأن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب فيما قضى به بخصوص أداء واجبات الكراء إذ أنه اعتمد سومة كرائية تقل عن السومة الحقيقية ذلك أن السومة الكرائية للمحل موضوع النزاع أصبحت محددة في 27.887,62 درهم عن كل دورة متكونة من ثلاثة أشهر وهو الأمر الثابت من خلال الإقرار الصريح الصادر عن المستأنف عليها فرعيا من خلال مقالها الاستئنافي إذ أنها لم تنازع في السومة المطالب بها بل ادعت الأداء بنفس السومة المطالب بها، وبالإضافة لذلك وإثباتا منها بأن السومة الكرائية محددة في 27887,62 درهم فإنها سلمت للعارضة كمبيالة تحت عدد 8314516 مستحقة الأداء بتاريخ 30/06/2020 حاملة لمبلغ 27.887,62 درهم والتي تتعلق بكراء الدورة الأولى لسنة 2020 علما بأن هذه الكمبيالة رجعت بدون وفاء لعدم وجود مؤونة . و أنه وباعتماد السومة الحقيقية والمحددة في 27.887,62 درهم عن كل ثلاثة أشهر وباحتساب المبلغ المتبقي عن الدورة الثالثة لسنة 2019 فإن مجموع واجبات الكراء المتخلدة بذمة المستأنف عليها فرعيا عن المدة من 2019/07/01 إلى متم دجنبر 2020 هو 163.100,96 درهم وليس 105.732,00 درهم كما ذهب الحكم المستأنف في قضائه عن غير اساس. والتمست لاجل ذلك رفع المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء إلى الحد المطالب به ابتدائيا.

وحيث أجابت المستأنف عليها بخصوص الاستئناف الأصلي انه لا وجود لأي تناقض بخصوص الاستئناف الأصلي ولا وجود لأي تناقض بشأن المدة بين الانذار ومقال الدعوى وبخصوص ما ادعي من أداء للكراء فإن الكمبيالات التي تسلمتها وعددها سبعة رجعت لها بدون أداء لعدم وجود مؤونة أما الكمبيالات الباقية وعددها ثلاثة فإنها تتعلق بالمدة السابقة عن المدة المطلوبة حاليا وبذلك تبقى ذمتها عامرة بالكراء المطلوب وما قضى به الحكم من ثبوت للمطل وبالإفراغ صائب في هذا الخصوص.

وفي طلبها الاضافي التمسست الحكم على الطاعنة اصليا بأداء مبلغ 83662,86 درهم عن واجب كراء المدة من فاتح الدورة الأولى لسنة 2021 الى متم الدورة الثالثة لسنة 2021 حسب سومة كرائية قدرها 27887,62 درهم مع الفوائد المتفق عليها في العقد بنسبة 12% سنويا ومدلية بصور شمسية لكمبيالات.

وحيث عقب الطاعنة أصليا بمقتضى مذكرة أكدت من خلالها اسباب طعنها ومضيفة على أن ما ورد في الاستئناف الفرعي لا اساس له، لأن السومة الكرائية هي للمتر المربع بمبلغ 5,50 درهم وبما أن مساحة العقار تصل إلى 1068 متر مربع فإن المجموع هو

52866,00 درهم ومؤدة على أن الكمبيالات قد سلكت بشأنها المكزية مسطرة الأمر بالأداء وصدرت أوامر تعمل على تنفيذها بما يفيد على أنها تطالبها بالأداء مرتين، وهو سبب يجعل من الإنذار باطلا لكونه تضمن دينا انقضى بالوفاء كما أن إقرارها بأنها توصلت منها بكمبيالة بمبلغ 27887,62 درهم عن الدورة الأولى لسنة 2020 فذلك يفيد على أن الكراء قد أدي لغاية شهر مارس من السنة المذكورة وهو سبب آخر يجعل الإنذار باطلا وملتمسة في آخر مذكرتها بالحكم وفق مقالها الاستثنائي وبرد الاستئناف الفرعي لعدم استناده لأساس وجعل السومة الكرائية تحدد استنادا للمتر المربع وذلك في مبلغ 5,50 درهم ومدلية بصورتين شمسيين لأمر بالأداء وإعذار، فيما عقببت المستأنفة الفرعية بخصوص المنازعة في السومة الكرائية على أن الطاعنة اصليا لم تدخل في الحساب الرسوم الكرائية والمصاريف الجماعية والضريبة على القيمة المضافة علاوة على ذلك فإن السومة الكرائية عرفت عدة زيادات طبقا للشروط الواردة بالعقد بحيث أصبحت تقدر ب 27887,62 درهم عن كل دورة تكون من ثلاثة أشهر وهو ما يطابق الوارد في الكمبيالة التي استلمتها منها والتي رجعت لها بدون وفاء والتمست الحكم وفق استئنافها الفرعي. فيما ردت المكترية بمقتضى مذكرة بواسطة محاميها على أن المكزية فيما تمسكت به من سومة لم تدل بما يفيد مراجعتها والتمست الحكم وفق محرراتها.

وحيث ادرج الملف بجلسة 27/10/2021 حضرها دفاع المستأنف عليها وتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 17/11/2021.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي

حيث إنه من ضمن ما تمسكت به الطاعنة في استئنافها أن الانذار الذي بلغت به بتاريخ 24/11/2020 قد وجه لها خرقا لبنود عقد الكراء خاصة الفقرة الرابعة من الفصل السادس منه والتي أوجبت بان يتضمن الانذار بالأداء الأول أجل شهر لتصفية وضعتها الحسابية، وفي حالة عدم الأداء داخل أجل شهر يوجه لها إنذارا ثانيا يتضمن أجل 15 يوم للأداء قبل اللجوء الى القضاء، متمسكة بمقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود وبأن العقد شريعة المتعاقدين، فيما نازعت المكترية في التمك المذكور بان مقتضيات المذكورة تتعلق بالفسخ المنصوص عليها في المادة 33 من القانون رقم 49.16 وبأنها لم تلجأ للمسطرة المذكورة، وبأن دعاها مؤسسة على مقتضيات المادة 26 من ذات القانون.

وحيث إنه بتفحص البند 6.4 المنصوص عليه في عقد الكراء المحرر بتاريخ 17/06/2002 يتبين من الفقرة الثالثة منه أنها تتعلق فقط بكيفية تطبيق نسبة 12% في السنة كفايدة لفائدة المكزية والتي اتفق بحسابها عند التوقف عن أداء واجب قسط واحد من غير توجيه اي إنذار بخصوص ذلك، أما باقي مقتضيات فإنها هي التي توضح الطريقة المتفق عليها من أجل أداء الكراء الذي حل أجله ولم يتم أداءه من طرف المكترية وذلك بتوجيه إنذار لها بأدائه داخل أجل شهر من تبليغه، وفي حالة عدم الأداء خلال هذا الأجل، اتفق بأن يوجه لها إنذار ثاني لأداء الكراء داخل أجل 15 يوما، وهي مقتضيات اتفاقية تتعلق بكيفية مطالبة المكترية بأداء الكراء الذي حل أجل استحقاقه ولم يتم اداؤه قبل اللجوء للمحكمة اي قضاء الموضوع ولا تتعلق بمسطرة فسخ العقد لتحقيق الشرط الفاسخ كما جاء في جواب المستأنف عليها، عن غير اساس من الصحة والتي تقدم امام القضاء الاستعجالي من أجل معاينة تحقق الشرط الفاسخ والذي لم يتم الاتفاق عليه وبالتالي وللتعليق الذي تم بسطه فإن الطاعنة التي توصلت بإنذار واحد يتضمن أجلا حدد لها في 15 يوما دون تمتيعها بالأجل الاتفاقي الثاني المحدد في شهر كما نصت على ذلك بنود عقد الكراء، ولما كان العقد هو قانون الطرفين وشريعتهما، يكون الحكم المستأنف الذي اعتبر الإنذار ورتب آثاره غير صائب، مما يتعين الغاؤه فيما قضى به من مصادقة على الإنذار والافراغ وتعويض عن التماطل والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك.

وحيث بخصوص الفوائد الاتفاقية فإنه يتعين حصر قدرها في مبلغ 10039,54 درهم فقط وذلك بعد تعديل الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء عن واجبات الكراء وفق التعليل الاتي بيانه:

في الاستئناف الفرعي وباقي اسباب الاستئناف الاصلي المثارة بشأن ما قضى به الحكم من أداء.

حيث بخصوص قدر السومة الكرائية، فإنه بتفحص الكمبيالة المستدل بها من طرف المكترية الطاعنة أصليا والمستحقة الأداء بتاريخ 30/06/2020 يتبين صحة ما جاء في الاستئناف الفرعي بان السومة الواردة فيها تحدد في مبلغ 27887,62 درهم وكتب فيها على أنها تتعلق بواجب كراء الدورة الأولى المحددة في ثلاثة أشهر من سنة 2020.

وحيث من استدل بحجة فهو قائل بها، وبالتالي فإن السومة الكرائية الواجب أداءها عن كل ثلاثة أشهر تحدد في مبلغ 27887,62 درهم وليس 17622 درهم كما ذهب الحكم المستأنف في تعليقه وقضائه عن غير اساس.

وحيث إن المدة المطلوبة في الإنذار تتعلق بالفترة من الدورة الثالثة من سنة 2019 الى متم الدورة الرابعة من سنة 2020 أي خمس دورات حسب سومة قدرها 27886,62 ودورة واحدة حسب 23662,86 درهم كمتبقى منها وهي الدورة الثالثة من سنة 2019.

وحيث استدلت المكترية بصور لكمبيالات كما استدلت المكزية باوامر صادرة بشأن أدائها.

وحيث إنه بتفحص صور الكمبيالات الحاملة للأرقام عدد 8314500 – 8314509 – 8314510 – 8314512 – 8314513 و 8314515 يتبين على أنها تتعلق بواجبات كراء سنة 2019 وبحساب المبلغ الواردة فيها يتبين أن مجموعها يصل إلى 111550,48 درهم وهو المبلغ الذي يوازي واجب كراء أربعة دورات من السنة حسب سومة كرائية قدرها 27887,62 درهم مما يكون ما جاء في الطلب بأن هناك متبقى غير مؤدى عن سنة 2019 بخصوص الدورة الثالثة وبأن الدورة الرابعة الأخيرة غير مؤداة قول لا اساس له من الصحة استنادا للمضمن في الكمبيالات السالف بيانها وبالتالي فإنه لما كانت الكمبيالات الأصلية لا زالت بحوزة المكزية ومن شأنها سلوك إحدى المساطر من أجل أداء قيمتها يكون الطلب الى متم سنة 2019 مردود.

وحيث بخصوص المدة من الدورة الأولى لسنة 2020 الى متم الدورة الرابعة من سنة 2020، فإن المستأنفة أصليا استدلت بصورة لكمبيالة تحت عدد 8314516 تتضمن مبلغ 27887,62 درهم عن واجب الدورة الأولى من سنة 2020 وبالتالي فان ما تبقى بذمة المكترية هو واجب ثلاثة دورات فقط من سنة 2020 والتي يصل مجموع مبلغها الى 83662,86 درهم خلافا لما أورده الطاعنة أصليا في مقالها الاستئنافي وخلافا ايضا لما قضى به الحكم المستأنف والذي يتعين تعديله فيما قضى به من أداء وايضا فيما قضى به من فوائد اتفاقية والتي تحسب بنسبة 12% على المبلغ غير المؤدى السالف بيانه والتي وجب فيها مبلغا مجموعه 10039,54 درهم.

في الطلب الاضافي:

حيث يرمي الطلب الى الحكم بأداء واجب كراء ثلاثة دورات عن سنة 2021 اي لغاية متم شتنبر من نفس السنة وبإعمال سومة 27887,62 درهم تكون ذمة الطاعنة أصليا مدينة بمبلغ 83662,86 درهم الذي يتعين الحكم به لعدم وجود ما يثبت أداءه.

وحيث إن طلب الفوائد الاتفاقية بنسبة 12% سندها البند 6.4 من عقد الكراء والذي جاء فيه بأن المكزية تستحق نسبة 12% في حالة التوقف عن الأداء، ولما كان العقد شريعة المتعاقدين فإن الطلب يكون مبررا ويتعين الاستجابة له وذلك بتحديد المبلغ الناتج عن الفائدة الاتفاقية في مبلغ 10039,54 درهم.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت أنتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل:

في الموضوع: بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإنذار والافراغ وتعويض عن التماطل والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي مع حصر المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء في مبلغ 83662,86 درهم وعن الفوائد الاتفاقية

في مبلغ 10039,54 درهم وجعل الصائر بالنسبة.

وفي الطلب الاضافي: بأداء المستأنفة اصليا لفائدة المستأنف عليها مبلغ 83662,86 درهم عن واجبات كراء المدة من فاتح الدورة الأولى لسنة 2021 الى متم الدورة الثالثة من نفس السنة ومبلغ 10039,54 درهم عن الفائدة الاتفاقية بنسبة 12% وتحميلها الصائر.