

**Bail commercial : la loi n° 49-16  
s'applique aux baux verbaux  
conclus antérieurement à son  
entrée en vigueur (CA. com.  
Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 57467	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4827
<b>Date de décision</b> 20241015	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/3899	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux	<b>Mots clés</b> Sommaton de payer, Résiliation du bail, Paiement partiel, Maintien du défaut de paiement, Loi 49-16, Expulsion, Délai de 15 jours, Défaut de paiement des loyers, Bail verbal, Bail commercial, Application de la loi aux contrats en cours		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions d'application de la loi n° 49-16 aux baux commerciaux verbaux et sur la validité de la procédure de résiliation pour défaut de paiement. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en paiement des loyers et en expulsion du preneur. L'appelant soutenait que la loi n° 49-16 était inapplicable en l'absence d'un contrat écrit à date certaine et que la sommation de payer, ne prévoyant qu'un seul délai, était irrégulière. La cour écarte ce moyen en retenant que, si la loi précitée encourage l'écrit, son article 38 soumet expressément les baux conclus verbalement à ses dispositions. Elle relève en outre que l'existence de la relation locative avait été consacrée par une précédente décision ayant acquis l'autorité de la chose jugée. S'agissant de la sommation, la cour rappelle, au visa d'une jurisprudence constante, qu'un unique délai de quinze jours suffit à caractériser le manquement du preneur, conformément à l'article 26 de ladite loi. Dès lors, le paiement partiel des arriérés de loyers après mise en demeure ne saurait faire échec à la demande d'expulsion, le manquement du preneur demeurant constitué. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت المستأنفة بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 11/07/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 6162 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/05/2024 في الملف عدد 1183/8219/2023 والقاضي في منطوقه: في الشكل: بقبول الطلبين الأصلي والإضافي. وفي الموضوع: بأداء الطرف المدعى عليه لفائدة الطرف المدعي مبلغ 47.000,00 درهم المتبقي من واجبات الكراء عن المدة من فاتح يناير 2018 إلى فاتح أبريل 2023 وتعويض عن المثل قدره 3000,00 درهم وبإفراغ الطرف المكترى هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بحي الفتح 01 بني يخلف المحمدية مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص الواجبات الكرائية وتحديد مدة الإكراه البدني فيحقها وتحميلها المصاريف ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 26/06/2024 وبادرت الى استئنائه بتاريخ 11/07/2024 أي داخل الأجل القانوني.

وحيث إن الاستئناف قدم مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا أجلا و صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه ان السيد محمد (ل.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ: 19/01/2023، والذي عرض من خلاله أنه يكتري للمدعى عليها فاطمة (ر.) المحل التجاري الكائن بحي الفتح 01 بني يخلف المحمدية، بوجيبة كرائية شهرية محددة في مبلغ 1000,00 درهم شاملة لواجبات النظافة وأن المدعى عليها تقاعست دون مبرر مشروع عن أداء ما بذمتها من الفترة 2018/01/2011 إلى غاية 31/12/2022 التي وجب فيها ما مجموعه مبلغ : 48.000,00 درهم إضافة إلى واجبات النظافة التي وجب فيها مبلغ 4800 درهم وعلى الرغم من كون العارض قد وجه للمدعى عليها إنذارا بواسطة المفوض القضائي السيد محمد دغبر، توصلت به هذه الأخيرة شخصيا بتاريخ 22-12-2022 لكنها رفضت أداء ما بذمتها ، وأن المدعى عليها وبرفضها هذا تكون في حالة مثل لكونها رفضت أداء الواجبات الكرائية دون مبرر مشروع تطبيقا لمقتضيات المادة 26 من القانون 49.16، لذلك يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها السيدة فاطمة (ر.) بتاريخ 22-12-2022 والحكم عليها بأدائها لفائدته ما مجموعه: 48.000,00 درهم التي تمثل مجموع الواجبات الكرائية عن الفترة من 01-01-2018 إلى غاية 31-12-2022، إضافة إلى واجبات النظافة والتي وجب فيها مبلغ 4800,00 درهم وبأدائها تعويضا عن التماطل محدد في مبلغ 10.000,00 درهم مع الحكم بإفراغها من المحل الكائن بحي الفتح 01 بني يخلف المحمدية هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000,00 درهم عن كل يوم تأخير مع الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى.

وأرفقت المقال: نسخة من قرار استئنافي، انذار مع محضر التبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائبة المدعى عليها والتي جاء فيها أن المدعي وجه دعواه الحالية في إطار مقتضيات قانون، 49.16 وأن من شروط تطبيق هذا القانون شرط الكتابة ووجود عقد كراء مبرم في محرر كتابي ثابت التاريخ، و بالرجوع إلى الملف نجد أنه خالي من وجود أي عقد كراء مكتوب بين الطرفين وبالتالي تكون أنه في هذه الحالة تكون الدعوى الحالية غير خاضعة لمقتضيات القانون 49.16 وأنها تطبق عليها القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإلتزامات والعقود. 49.16، وأن الإنذار بالأداء والإفراغ لا يستقيم مع تحديد أجل واحد هو 15 يوما لإثبات التماطل وإنما أصبح الأمر يدعو إلى تحديد أجلين في الإنذار الواحد يكون فيه

الأول للأداء من أجل إثبات التماطل وعندما يتجاوز المكثري الأجل المحدد و لم يؤد وفق الشكل القانوني يبدأ الأجل الثاني للإفراغ أو بعث انذارين متتاليين الأول من أجل الأداء داخل أجل 15 يوما وفي حالة عدم الأداء واثبات التماطل بعث انذار ثاني من أجل إفراغ بعد ثبوت التماطل وتضمن هذا السبب في الإنذار من أجل الإفراغ وبعدها يمكن اللجوء إلى المحكمة المختصة من أجل المصادقة على الإنذار بالإفراغ ، لذلك تلتمس التصريح بعدم قبول الدعوى.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعي و التي جاء فيها أن صفته ثابتة بمقتضى الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ : 2016-10-2021 و القرار الاستئنائي الصادر بتاريخ 2022-06-21 والذي ورد به من خلال إقرارها وتصريح الشاهد السيد محمد (ف.) الذي أحضرته بجلسة البحث بأنها تكتري المحل موضوع الدعوى بحسب سومة كرائية محددة في مبلغ : 1000,00 درهم شهريا، و أنه على عكس ما تدعيه المدعى عليها من ضرورة توجيه إنذارين اثنين من أجل الأداء بقى مجردا من أي أساس قانوني سليم مادام أن مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 تنص على ضرورة توجيه إنذار واحد يحدد به أجل 15 يوما في حال إذا كان الطلب مبني على عدم واجبات الكراء أو على كون المحل ايلا للسقوط، لذلك يلتمس الحكم وفق المقال الافتتاحي للدعوى .

بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها و التي جاء فيها أن المادة 3 من هذا القانون واضحة وتشترط وجود عقد كراء مبرم بين الطرفين في محرر كتابي ثابت التاريخ و أن وجود حكم سابق بين الطرفين يثبت العلاقة الكرائية فقط ولا يكفي لتطبيق مقتضيات هذا القانون على نازلة الحال التي يحكمها قانون خاص هو القانون 49.16 والذي يفرض وجود عقد كراء مبرم بين الطرفين في محرر كتابي ثابت التاريخ، والإنذار بالأداء والإفراغ لا يستقيم مع تحديد أجل واحد هو 15 يوما لإثبات التماطل وإنما أصبح الأمر يدعو إلى تحديد أجلين في الإنذار الواحد أو انذارين متتاليين الأول من أجل الأداء والثاني من أجل الإفراغ و أنها كانت تؤدي واجبات الكراء طيلة المدة المذكورة إلى غاية 30/06/2022 وهو الثابت من محضر جلسة البحث المنعقدة بالملف الإستئنائي عدد 81/2022 الصادر بشأنه القرار المدلى به من طرف المدعي، فبالرجوع إلى محضر جلسة البحث رفقته نجد أن أحد شهود العارضة المستدعين من طرف المحكمة لإثبات العلاقة الكرائية التي كان ينفىها المدعي أساسا فإن الشاهد العربي (ك.) صرح خلال جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 17/05/2022 أنه كان يشاهد العارضة وهي ترضع واجبات الكراء بين أيدي مكثري المحلات المجاورة لتسليمها للمدعي ، و أن الفترة اللاحقة وهي الممتدة من 01/07/2022 إلى متم 30/11/2022 والتي وجب فيها مبلغ 5000 درهم قد عرضته العارضة على المدعي بمجرد توصلها بالإنذار من أجل الأداء بتاريخ 22/12/2022 وبعد رفضه تسلم المبلغ قامت بإيداعه لفائدته بصندوق المحكمة كما هو ثابت من محضر رفض عرض عيني وإيداع رفقته المحرر بتاريخ 04/01/2023 ، لذلك تلتمس الحكم برفض الطلب.

وأرفقت المذكرة : بنسخة من محضر جلسة البحث، محضر رفض عرض عيني وإيداع ، نسخة من توصيل يفيد إيداع المبلغ المذكور.

و بناء على المذكرة الجوابية مع المقال الإضافي المؤداة عنه الرسوم القضائية و المدلى بهما من طرف نائب المدعي والذي جاء فيهما ان المدعى عليها دفعت بكونها دائمة الأداء للسومة الكرائية وهو امر يدحضه محضر رفض عرض عيني وإيداع، الذي ادلت به هذه الأخيرة، والذي يتضمن إيداع واجب كراء عن الفترة من 01/07/2023 إلى 30/11/2023، وهو ما يؤكد تماطل وتقاعس المدعى عليها الدائم، وتقاعسها عن أداء الواجبات الكرائية التي بذمتها والتي تبتدئ من 01/01/2018 إلى غاية 01/06/2023 خاصة وأنه طيلة هذه الفترة كان هناك نزاع قائم بين ابنة العارضة السيدة فتيحة (ل.) والمدعى عليها ، بخصوص التسيير، وأن المدعى عليها طيلة هذه الفترة وخاصة منذ طرح النزاع على القضاء بتاريخ 01/09/2021 ، فإنه طيلة هذه الفترة لم يتم عرض أي مبلغ عليه، هذا فضلا عن كون المدعى عليها لم تؤد حتى واجبات شهر دجنبر من سنة 2022 وذلك حتى بعد توصلها بإنذار في الموضوع، سبق الإدلاء به سابقا الشيء الذي تكون معه حالة التماطل ثابتة في حق المدعى عليها و في المقال الإضافي : أنه يدلي بمقال إضافي واجبات السومة الكرائية عن الفترة من 01/01/2023 إلى غاية 01/04/2023، والتي وجب فيها مبلغ 4000.00 درهم، إضافة إلى واجبات النظافة التي وجب فيها مبلغ 400.00 درهم، لذلك يلتمس الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدته إضافة الى المبلغ المشار اليه أعلاه مبلغا محددًا في 4000,00 درهم الذي يمثل الواجبات الكرائية عن المدة اللاحقة من : 2023-01-01 الى غاية 2023-04-01، إضافة إلى واجبات النظافة التي وجب فيها مبلغ 400,00 درهم فيكون مجموع المبالغ هو : 4400,00 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و مع تحميلها الصائر.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات اخرها جلسة 2023/07/12 حضر نائبا الطرفين أدلى نائب المدعى عليها بمذكرة يؤكد فيها ما سبق.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2023/07/26 والقاضي بإجراء بحث بين الأطراف.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 2023/10/23 حضرت نائبة المدعى عليها كما حضرت المدعى عليها وصرحت بكونها تكتري المحل موضوع النزاع من المدعى بسومة شهرية قدرها 1000,00 درهم و أنها لم تؤدي الواجبات الكرائية منذ رفع الدعوى بالمحكمة الابتدائية بالمحمدية و أنها قامت بإيداع مبلغ 500 درهم بصندوق المحكمة كواجبات كرائية، وصرح المدعى أنه هو المكري و أن السومة محددة في مبلغ 1000 درهم و أن المدعى عليها لا تؤدي الواجبات الكرائية منذ سنة 2019 بل لا يتذكر بالضبط كما صرح أنه قام بقطع مادتي الماء والكهرباء عن ما يزيد من سنة و نصف من سنة 2023 لأن الماء الذي كان يمد به مستقل عن المحل و يخرج من منزله و أن المحل لا يتوفر على عداد الماء و صرحت أخيرا المدعى عليها أنها لا تؤدي الواجبات منذ صدور القرار الإستئنافي إلى الآن و تقرر معه ختم البحث وإحالة الملف على الجلسة النظامية.

و بناء على المذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف نائب المدعي و التي جاء فيها أن المدعى عليها وأثناء الاستماع اليها من قبل المجلس الموقر لم تدل بما يثبت براءة ذمتها بخصوص واجبات الكراء المتخلدة بذمتها بعدما أقرت بالعلاقة الكرائية ومدتها ، و أن واقعة التماطل هي ثابتة في حقها بعدما توصلت بالإنداز بالأداء غير انها لم تبادر الى أداء ما بذمتها بل عمد الى سلوك مسطرة عرض واجبات الكراء عن مدة لا تتجاوز خمسة اشهر في حين أنها مدينة للعارض بواجبات كراء عن الفترة من 01-01-2018 الى غاية يومه، لذلك يلتبس الحكم وفق ما هو مطالب به في المقالين الأصلي والإضافي.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 2023/12/20 حضرت نائبة المدعى عليها و أدلت بمذكرة بعد البحث والتي جاء فيها أن الثابت من خلال تصريحات الطرفين خلال جلسة البحث أن علاقة الكراء الرابطة بينهما بنيت على اتفاق شفوي وليس كتابة في محرر ثابت التاريخ كما تشترط المادة الثالثة من قانون رقم 49.16 و أن تخلف شرط الكتابة في نازلة الحالي جعل العقد الرابط بين الطرفين لا يخضع لقانون 49.16 وإنما لمقتضيات قانون الالتزامات والعقود وهو ما أكدته المادة 37 من قانون 49.16 ، كما صرحت العارضة خلال جلسة البحث أنها ظلت تؤدي واجبات الكراء إلى غاية صدور القرار الاستئنافي بشهر 06-2022 ، في حين كانت تصريحات المدعي متذبذبة وغير واضحة ومخالفة لما ضمن بمقاله الافتتاحي الذي أدعى فيه أن العارضة توقفت عن أداء الكراء منذ تاريخ 01-01-2018 في حين صرح خلال جلسة البحث أنها توقفت عن الأداء منذ سنة 2019 تم تدارك أنه لا يتذكر التاريخ حيث أنذر محكمكم الموقرة نائبه بإصلاح المقال والملتمس ، وأن تصريحات المدعي تكون بذلك غير مؤكدة ولا يمكن الرجوع إليها و أنها كانت تؤدي واجبات الكراء طيلة المدة المزعومة سواء في المقال أو خلال جلسة البحث إلى غاية شهر 30-06-2022 وهو الثابت من خلال جلسة البحث المنعقدة بالملف الاستئنافي عدد 81/2022 الصادر بشأنه القرار المدلى به في الملف من طرف المدعي لإثبات العلاقة الكرائية، وأن الفترة اللاحقة وهي الممتدة من 01-07-2022 إلى شهر 30-11-2022 والتي وجب فيها مبلغ 5000.00 درهم قد عرضته العارضة على المدعي بمجرد توصلها بالإنداز بالأداء بتاريخ 22-11-2022 وبعد رفضه قامت بإيداعه لفائدته بصندوق المحكمة وسبق الإدلاء بمحضر عرض عيني مرفوض رفقة نفس المذكرة المشار إليها أعلاه مما يكون معه طلب المدعي غير مرتكز على أساس ويتعين رده.

و بناء على إدراج القضية بعد جلسات اخرها جلسة 2024/04/24 حضر نائب المدعي و أدلى المذكرة بعد البحث والتي أكد فيها ما سبق.

و بناء على المذكرة الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2023/12/27 والقاضي بإجراء بحث تكميلي بين الأطراف.

و بناء على إدراج القضية بجلسة 2024/03/25 حضر المدعي و نائبه كما حضرت المدعى عليها ونائبتها و صرح المدعي أنه يكري المحل موضوع النزاع لفائدة المدعى عليها حسب سومة شهرية قدرها 1000,00 درهم وغير شاملة لواجبات النظافة كما صرحت المدعى عليها أن مبلغ 1000,00 درهم واجبات كرائية فقط و أنها اكرت المحل موضوع الدعوى مزود بالماء و الكهرباء و أنه تم قطع

مادة الماء منذ حوالي 3 سنوات و صرح المدعي أن المحل المكترى لا يتوفر على مادتي الماء و الكهرباء و إنما يزوده لها من منزله و أنه بعد امتناعها لأدائها لفائدته الواجبات الكرائية قام بقطع مادة الماء و صرحت المدعى عليها أنها أدت الواجبات الكرائية المحددة في مبلغ 5000,00 درهم و تقرر معه ختم البحث و إحالة الملف على الجلسة النظامية.

وبناء على ادلاء نائب المدعي بجلسة 2024/04/24 بمذكرة بعد البحث و التي يلتمس من خلالها برد جميع ما أثير من دفعات لعدم ثبوتها و الحكم وفق ما هو مطالب به في المقالين الأصلي و الإضافي، كما أدلت نائبة المدعى عليها بمذكرة بعد البحث و التي تلتمس من خلالها الحكم برفض الطلب.

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

## أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الطاعنة سبق أن بينت خلال المرحلة الابتدائية أن الثابت من العقد الرابط بين الطرفين ليس محررا في عقد كتابي ثابت التاريخ بل مجرد عقد شفوي وان تخلف شرط الكتابة في نازلة الحال يجعل العقد الرابط بين الطرفين غير خاضع لقانون 16-49 وإنما لمقتضيات ق.ل.ع وهو ما أكدته المادة 37 من نفس القانون وأن محكمة أول درجة تمسكت بمقتضيات الفصل 38 من قانون 16-49 للقول بعدم ضرورة اشتراط الكتابة لتطبيق هذا القانون لكنها فسرت مقتضيات هذا الفصل تفسيرا خاطئا على اعتبار ان الفقرة الثانية من المادة المذكورة يقصد بها المشرع العقود الجارية التنفيذ وكذا القضايا غير الجاهزة للبت فيها والتي تبقى خاضعة له دون حاجة لتجديد التصرفات والاجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ مما يكون معه تعليل محكمة البداية جاء ناقصا بشكل يوازي انعدامه وفسر المادة 38 اعلاه تفسيرا خاطئا ومتناقضا مع مقتضيات الفصل 37 و 38 من القانون 16-49 بالإضافة الى انها فسرت المادة 26 من نفس القانون تفسيرا خاطئا وطبقته بشكل غير سليم على النازلة معرضة حكمها للطعن بالإضافة إلى ان محكمة أول درجة قضت على العارضة بأدائها لفائدة المستأنف عليه مبلغ 63.000.00 درهم كواجبات كراء ابتداء من فاتح يناير 2018 إلى فاتح أبريل 2023 لكن ولئن كان المقال الافتتاحي يطالب بتلك المدة لكن المستأنف عليه خلال جلسة البحث أقر أن العارضة توقفت عن الأداء منذ سنة 2019 ثم تدارك انه لا يتذكر التاريخ وتم إنذار نائبه من طرف المحكمة بإصلاح المقال الا أن المستأنف عليه لم يقم بإصلاح المسطرة رغم الإنذار ولم يبين التاريخ الحقيقي لبداية استحقاقه رغم إنذاره من طرف القاضي المقرر بجلسة البحث ومع ذلك فان محكمة أول درجة قضت وفق المقال الافتتاحي والمقال الإضافي فان حكمها يكون ناقص التعليل بشكل يوازي انعدامه لبتها في طلب غير واضح ولم يتم إصلاحه على رغم الإنذار وأيضا أن الحكم بإفراغ المدعى عليها مع كل المعطيات المذكورة أعلاه يكون فيه جور وظلم للعارضة ويكون الحكم الابتدائي غير مصادف للصواب فيما قضى به لذلك تلتمس العارضة إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد أساسا بعدم قبول الطلب واحتياطيا الحكم برفض الطلب.

وأرفق المقال بنسخة حكمومي تبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 08/10/2024 جاء فيها ان ما اثارته المستأنفة بخصوص تفسير المادة 38 تفسيرا خاطئا غير ذي أثر خاصة في ظل وجود القرار الاستئنافي الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 21-06-2022 ضمن ملف رقم 81/1302/2022 والذي اعتبر أن العلاقة الرابطة بين الطرفين هي علاقة كرائية وأن المحكمة الابتدائية اقتصرت بأنه لم يكن هناك عقد كتابي بين الطرفين مما يفسح المجال لإعمال مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 38 من القانون 16-49 وأن موقف المحكمة الابتدائية الذي اعتبر أن عقد الكراء الشفوي القائم بين أطراف العلاقة الكرائية صحيحا منتجا لكافة أثاره القانونية في مواجهة كل طرف هذا فضلا عن كون المستأنفة نفسها قد أقرت من خلال الملف الذي كان معروضا أمام القضاء و يتعلق الأمر بالملف الابتدائي 1025/1205/2021 و كذا القرار الاستئنافي ملف عدد: 81/1302/2022 الصادر في 21-06-2022 ورد فيهما إقرار المستأنفة بكونها تكتري المحل موضوع الدعوى بحسب سومة كرائية قدرها 1000,00 درهم كما أنها أحضرت شاهدا في

النازلة و يتعلق الأمر بالمسمى محمد (ف). أكد نفس الامر ومن جهة ثانية أنه وعلى عكس ما تدعيه المستأنفة على أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب حينما لم يأخذ بالدفع الذي أثارته و المتعلق بضرورة توجيه إنذارين إثنين فإن المحكمة الابتدائية وبردها لهذا الدفع تكون قد صادفت الصواب و طبقت القانون تطبيقا صحيحا حينما نص المشرع في الفصل 26 من القانون رقم 49.26 و كذلك الفصل 8 منه الذي نص على ما يلي: " إن المكثري الذي لم يؤد الوجيبة الكرائية داخل أجل 15 يوما من تاريخ توصله بالإنذار و كان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من "الكراء" فإنه يفسر على اعتبار أنه مماطلا لذلك يلتمس العارض الحكم بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 08/10/2024 ادلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 15/10/2024 .

## محكمة الاستئناف

حيث بسطت الطاعنة أسباب استئنافها كما هو مسطر أعلاه.

وحيث تمسكت المستأنفة بكون محكمة الدرجة الأولى طبقت القانون 16-49 تطبيقا خاطئا لعدم وجود عقد كتابي بين الطرفين كما ان تحليلها جاء ناقصا عند تفسير المادة 38 من القانون و متناقضا مع مقتضيات الفصلين 37 و38 من نفس القانون لان التاويل الصحيح لهاته المادة هو عدم رجعية القوانين، لكن وحيث انه ولئن كان القانون رقم 16-49 يهدف إلى تنظيم العلاقة التعاقدية في مجال كراء المحلات التجارية والصناعية والحرفية، و حماية حقوق الأطراف المتعاقدة، وذلك من خلال تشجيع إبرام العقود في صيغة كتابية لضمان حقوق كل طرف وتجنب النزاعات التي قد تنشأ حول بنود العقد الا ان المادة 38 من القانون المذكور نصت في فقرتها الثانية على ما يلي " تخضع الاكزية المبرمة خلافا للمقتضيات الواردة في المادة الثالثة أعلاه لهذا القانون ويمكن للأطراف الاتفاق في وقت على إبرام عقد مطابق لمقتضياته أي ان المادة المذكورة لم تنص صراحة على إلغاء العقود الشفوية السابقة على تاريخ صدور القانون المذكور بينما اکتفت بمنح الأطراف حقا اختياريا في تعديل عقودهم الشفوية لجعلها متوافقة لأحكامه دون الزامهم بذلك هذا من جهة ،ومن جهة أخرى فان العلاقة الكرائية بين المستأنفة كطرف مكثر والمستأنف عليه كطرف مكر ثابتة وفقا للقرار الاستئنافي رقم 904 في الملف رقم 81/1302/2022 وتاريخ 21/6/2022 الصادر بينهما وان القرار المذكور اكتسب قوة الامر المقضي به التي يمنحها له القانون والتي تبقى قائمة طالما ليس بالملف ما يفيد أنه قد تم الغاؤه وهو ما يتماشى مع قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 26/7/2006 تحت عدد 2478 في الملف المدني عدد 2180/1/3/05 منشور بكتاب النهج المفيد للممارسين والباحثين من خلال قرارات المجلس الأعلى مادة العقار الجزء الأول لأحمد اليوسفي العلوي ص 118 وما يليها والذي نص "الاحكام والقرارات التي حازت قوة الامر المقضي به حجة قاطعة فيما قضت به بين أطرافها ولا يجوز قبول دليل يناقضها " وبالتالي يبقى عقد الكراء موضوع الدعوى خاضعا لاحكام قانون 16/49 .

وحيث انه بخصوص عدم اشتغال الإنذار على اجلين واحد للاداء والآخر للافراغ فقد سبق لمحكمة النقض ان حسمت في هاته النقطة بكون الإنذار الموجه وفقا للمادة 26 من قانون 16-49 يستقيم باجل واحد فقط حسب ما يستفاد من قرار محكمة النقض عدد 649/2 الصادر بتاريخ 2/12/2021 في الملف تجاري عدد 2091/3/2/2019 كما سبق لمحكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء ان سارت في هذا التوجه حسب قرارها الصادر بتاريخ 9/12/2021 في الملف عدد 8206/2021/ 5035 .

وحيث تمسكت المستأنفة بكون المستأنف عليه تضارب في أقواله حول تاريخ التوقف عن أداء الكراء اذ انه اقر في جلسة البحث بتوقفها عن الأداء منذ سنة 2019 ثم تراجع عن هذا الإقرار وانه في ظل هذا التناقض تم انذار دفاعه من طرف المحكمة بإصلاح دعواه، إلا أنه تجاهل هذا الإنذار ولم يقدم أي توضيح حول تاريخ بدء استحقاق واجب الكراء.

لكن وحيث انه بالرجوع الى وثائق الملف يتبين ان المستأنف عليه التمس في مقاله الافتتاحي أداء واجب الكراء ابتداء من 1/1/2018 وظل متمسكا بنفس هذا التاريخ كبدية لاستحقاق واجب الكراء في مذكرته التعقيبية بعد البحث المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية بجلسة

29/11/2023 وهو ما يعد اصلاحا لما صرح به في جلسة البحث المجراة بتاريخ 23/10/2023 مما يستفاد منه ثبات هذا المطلب وعدم تغييره.

وحيث تمسكت المستأنفة بحكم الافراغ بني على المعطيات المذكورة أعلاه وهو ما يشكل ظلما لها لكن بالرجوع الى وثائق الملف يتضح ان المستأنف عليه بصفته مكر أرسل انذارا الى المستأنفة بصفتها مكترية للمحل التجاري موضوع الدعوى، يطلب منها سداد الواجبات الكرائية المتأخرة منذ فاتح يناير 2018 الى غاية 31/12/2022، والبالغة 48000 بمشاهرة 1000 درهم خلال أجل 15 يوما من تاريخ هذا الإنذار. وفي حالة امتناعها عن الأداء، فسيتم متابعتها قضائيا من أجل المصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ. وقد تم تبليغ هذا الإنذار الى المستأنفة شخصيا بتاريخ 22/12/2022 حسب محضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي السيد محمد دغبر - ولم تقدم أي دليل يفيد براءة ذمتها من كامل المبلغ المطلوب في الانذار باستثناء ايداعها مبلغ 5000 درهم بصندوق المحكمة الابتدائية بالمحمدية تحت حساب رقم 5498 وهو يعتبر أداء جزئيا علما بان شهادة الشاهد العربي (ك.) في الملف رقم 81/2022 امام محكمة الاستئناف البيضاء المتمسك بها لا تثبت سداد واجب الكراء الى غاية 30/6/2022 فمن جهة لم تحدد المدة التي تم سدادها ومن جهة أخرى فان وضع واجب الكراء لدى احد مكتري المحلات المجاورة وعلى فرض ثبوته فانه يعتبر مخالفا لمسطرة ايداع واجب الكراء المنصوص عليها قانونا في الفصل 175 من ق م م وبالتالي، فإن عدم أداء المستأنفة (المكترية) مجموع واجب الكراء المطلوب يبرر الاستجابة لطلب الافراغ لكون الأداء الجزئي لا ينتفي معه التماطل .

وحيث انه تبعا للاسناد المشار اليها أعلاه يكون الحكم مصادفا للصواب ويتعين رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

أن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.