

**Bail commercial : Le délai de  
forclusion de l'action en  
résiliation court à compter de la  
sommation d'évacuer et non de  
la sommation de payer préalable  
(CA. com. Casablanca 2020)**

Identification			
<b>Ref</b> 69178	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1701
<b>Date de décision</b> 20200729	<b>N° de dossier</b> 2020/8206/595	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Sommaton de payer, Sommaton d'évacuer, Résiliation du bail, Qualité à agir, Loyers impayés, Loi 49-16, Forclusion, Expulsion du preneur, Délai de six mois, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisie d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en validation d'un congé pour défaut de paiement des loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce se prononce sur le point de départ du délai de prescription de l'action en éviction. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande comme prescrite, en retenant comme point de départ la date d'une première sommation de payer, alors que le bailleur soutenait que le délai courait à compter d'un congé subséquent fondé sur le défaut de paiement constaté par cette sommation.

Par voie d'appel incident, le preneur contestait la qualité à agir du bailleur, faute de notification d'une cession de bail. La cour écarte ce moyen en retenant que le preneur avait implicitement reconnu le nouveau bailleur en tentant de lui régler les loyers, rendant inopérante l'absence de notification formelle.

Sur le fond, la cour retient que la sommation de payer n'a pour effet que de constater le manquement du preneur, tandis que seul le congé postérieur visant l'éviction fait courir le délai de prescription de six mois pour agir en validation. Le jugement est donc infirmé, le congé validé et l'expulsion du preneur ordonnée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة (س. ل.) بواسطة دفاعها بتاريخ 13/01/2020 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/12/2019 تحت عدد 11943 ملف عدد 9730/8219/2019 و القاضي في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع برفضه و تحميل رافعته الصائر .

و بناء على الاستئناف الفرعي المؤدى عنه الصائر القضائية الذي تقدمت به السيدة ربيعة (م.) بواسطة دفاعها بتاريخ 04/03/2020 تستأنف مقتضاه الحكم المشار الى مراجعه اعلاه .

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

و حيث قدم الاستئناف الاصيلي والفرعي وفق باقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهما مقبولين .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن شركة (س. ل.) تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/09/2019 تعرض فيه أنه وبناء على اتفاقية الاندماج بالضم بين مقاوله التامين واعادة التامين شركة (س. ش. إ.) وفيما بين شركة (ق. ل.) ، تم اندماج المقاولتين المذكورتين في مقاوله واحدة وهي التامين واعادة التامين ، وتم نشر ذلك بالجريدة الرسمية، وانه وبناء على الجمع العام الإستثنائي المنعقد بتاريخ 14/11/2013 تم تغيير اسم المدعية من شركة (س. س.) الى شركة (س. ل.)، وان المدعية تكرري للمدعى عليها المحل التجاري موضوع النزاع بسومة كرائية شهرية قدرها 600,00 درهم، وان المدعى عليها تخلفت عن اداء واجبات الكراء وتخلذ بذمتها مبلغ 4800,00 درهم الذي يمثل واجبات الكراء عن المدة من 01/11/2017 الى غاية 30/6/2018 أي 8 اشهر التي لم ترتئي ادائها رغم جميع المساعي الودية المبذولة معها، وان المدعية قد انذرت المدعى عليها من اجل اداء واجبات الكراء والإفراغ للتماطل في اطار القانون رقم 49-16 المتعلق بكراء العقارات او المحلات المخصصة للإستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي بانذار توصلت به بتاريخ 28/6/2018 لكن دون جدوى، وانها انذرت المدعى عليها بعد ذلك من اجل الإفراغ للتماطل منحتها اجل 15 يوم للقيام بذلك بانذار توصلت بتاريخ 09/09/2019 لكن دون جدوى، ملتزمة بالحكم بالمصادقة على الإنذار و بافراغها من المحل هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تاخير وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وعززت المقال ب : بنسخة بالجريدة الرسمية عدد 5026 و عدد 6232 ونسخة من عقد كراء ونسخة من طلب تبليغ انذار ومحضر تبليغه المؤرخ في 28/6/2018 ونسخة من طلب تبليغ انذار ومحضر تبليغه المؤرخ في 09/09/2019.

وبناء على ادلاء نائب المدعية برسالة بوثائق مع تأكيد المقال بجلسة 19/11/2019 مرفقة بنسخة بالجريدة الرسمية عدد 5026 و عدد 6232 ونسخة من عقد كراء ونسخة من طلب تبليغ انذار ومحضر تبليغه المؤرخ في 28/6/2018 ونسخة من طلب تبليغ انذار ومحضر تبليغه المؤرخ في 09/09/2019.

وبناء على ادلاء نائب المدعية بمذكرة جوابية في الشكل بجلسة 19/11/2019

و بناء على إيداء نائب المدعى عليها بمذكرة تعقيب بجلسة 03/12/2019 جاء فيها انه بمراجعة المستندات المدلى بها من طرف شركة (س. ل.) ستقف المحكمة على انها لا تثبت صفتها كمكرية كما تزعم، وتلاحظ ان صور الجرائد الرسمية المدلى بها لا علاقة لها بالنزاع وانه تم الإدلاء بها في غير سياقها، وبالنسبة لصورة عقد الكراء المدلى بها فضلا عن كونه مجرد صورة شمسية على انه مبرم بين وكالة (ع. ك.) بصفتها ممصلة لشركة (ا.) للمدعى عليها وانه لا يشير لا من بعيد ولا من قريب لإسم شركة (س. ل.)، ملتزمة عدم قبول الطلب.

وبناء على باقي مذكرات الطرفين ، و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته شركة (س. ل.) و جاء في أسباب استئنافها أن الحكم المستأنف لم يجعل لقضائه من أساس حين صدر على التعليل والمنطوق المشار إليهما فيه و لما قضت برفض طلب المستأنفة بعله أن المستأنف عليها توصلت بالإندار بتاريخ 28/06/2018 في حين أن الدعوى الحالية والرامية إلى المصادقة عليه لم تقدم إلا بتاريخ 26/09/2019 أي بعد مرور أزيد من سنة و ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل المحدد في الإندار و الذي هو 15 يوم مما يكون معه حق المكري في المطالبة في وضع حد لعقد الكراء بناء على الإندار موضوع الدعوى الحالية قد سقط تبعاً لذلك و يكون طلب المصادقة المستند إليه غير مؤسس قانوناً ويتعين رفضه ، والحال أن طلبها لم يكن المصادقة على الإندار بالأداء المبلغ المستأنف عليه بتاريخ 28/06/2018 كما جاء بالحكم المستأنف و إنما طلبها كان المصادقة على الإندار بالإفراغ المبلغ لها بتاريخ 09/09/2019 إذ أن الإندار المبلغ للمستأنف عليها بتاريخ 28/06/2018 هو إندار من أجل أداء واجبات الكراء المفصلة به تحت طائلة الإفراغ و هو الإندار المنشئ لسبب المطالبة بالإفراغ الذي بني عليه الإندار الثاني المبلغ لهذه الأخيرة بتاريخ 09/09/2009 ألا و هو التماطل في أداء واجبات الكراء فالإندار الأول مثبت للتماطل و الإندار اللاحق مطالب بالإفراغ بناء على ثبوت التماطل وأن المستأنفة التجأت إلى إعادة تبليغ المستأنف عليها بإندار ثان من اجل الإفراغ تماشياً مع ما خلصت إليه محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بين نفس الأطراف وبناء على نفس الموضوع بمقتضى القرار الصادر عنها بتاريخ 17/07/2019 تحت رقم 3567 في الملف عدد: 1056/8206/2019 وأن الدعوى الحالية قدمت قبل مرور أجل السقوط على اعتبار أن المكترية توصلت بالانذار بالافراغ بتاريخ 09/09/2019 وأن دعوى المصادقة على الانذار بالافراغ قدمت بتاريخ 26/09/2019 ، ملتزمة قبول الاستئناف شكلاً و في الموضوع إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب و الحكم من جديد بالمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ للمستأنف عليها و بافراغها من المحل موضوع النزاع هي و من يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و تحميل المستأنف عليها الصائر ، و أدلت بنسخة طبق الاصل من الحكم المستأنف و نسخة من قرار استئنافي .

و بناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبتها بجلسة 11/03/2020 جاء فيها أن المستأنف عليها وخلال المرحلة الابتدائية تمسكت بانعدام الصفة لدى المستأنف عليها فرعياً وان مجمل الوثائق المدلى بها لم تكن لتثبت ان لشركة (س. ل.) صفة مكرية على اعتبار انه لا دليل على أنها حلت محل شركة (ا.) وأن المستأنف عليها فرعياً اطلعت على دفع المستأنفة فرعياً وأسندت النظر بشأنها في جلسة 03/12/2019 الا أنها وبسوء نية عمدت خلال حجز الملف للمداولة إلى الإدلاء بمذكرة مرفقة بقرار استئنافي لإثبات صفتها دون أن تقوم بعرض تلك المذكرة قبل تسليمها للقاضي المقرر على دفاع المستأنفة فرعياً كما تقضي بذلك الأعراف المهنية وأن ما قامت به المستأنف عليها يعتبر تقاضياً بسوء نية وينطوي على خرق سافر لمقتضيات الفصل 5 من ق.م.م وأن إيداء المستأنف عليها فرعياً بمذكرة مرفقة بوثيقة خلال حجز الملف للمداولة كان يفرض على المحكمة التجارية إخراج الملف من المداولة قصد تمكينها من حقها في مناقشة وثيقة مهمة في النزاع خصوصاً أن الحكم المستأنف قد استند عليها في إصدار حكمه برد الدفع بعدم قبول الطلب ولما كانت المحكمة الابتدائية لم تفعل فإنها بذلك قد خرقت حقها في الدفاع وإبداء وجهة نظرها بشأن وثيقة تم اعتمادها في إصدار الحكم و لو تم تمكينها من الاطلاع على مذكرة شركة (س. ل.) المرفقة بالقرار الاستئنافي لاستطاعت إبراز كون القرار المذكور لا يعطيها صفة مكرية من جهة لأنه قضى أصلاً بعدم قبول دعوى سابقة ، ومن جهة أخرى لكونه لم يتطرق لموضوع الصفة التي هي من النظام العام ولكل هذه الاعتبارات يتعين التصريح بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي استبعاد المذكرة المدلى بها خلال المداولة من وثائق الملف والحكم بعدم قبول الدعوى وفي جميع الاحوال التصريح بإرجاع الملف للمحكمة التجارية بالدار البيضاء ليتسنى لها ممارسة حقها في الدفاع والتقاضى على درجتين. واحتياطياً عن الدفع بانعدام الصفة أنه بمراجعة المستندات الي أدلت بها شركة (س. ل.) رفقة مقالها الافتتاحي ستقف المحكمة على أنها أدلت بعقد كراء مبرم بينها ووكالة (ع. ك.) بصفتها وكالة لشركة (ا.)

وبذلك يتجلى للمحكمة أن شركة (س. ل.) هي نفسها أدلت بما يثبت خلاف مزاعمها من أنها تكرى للمستأنفة فرعيا المحل التجاري موضوع النزاع ومن البديهي أنها لو حلت محل المكري الأصلي لأدلت بما يثبت ذلك الحلول سواء تم عن طريق الدمج أو الشراء أو غيره وهكذا يتأكد للمحكمة أن الملف خال مما يثبت صفة المستأنف عليها سواء كمالكة أو كمكربة وأن المحكمة التجارية ردت الدفع بعدم القبول بعلة ان المستأنف عليها فرعيا أدلت خلال المداولة بالقرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 17/07/2019 في الملف 1056/8206/2019 لكن من جهة بمراجعة المحكمة للقرار الأخير ستقف على انه قضى بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب وأن الحكم بعدم قبول الطلب لا يمكن أن يثبت الصفة مادام أن نظر المحكمة قبل إصدارها الحكم لم يتطرق لموضوع النزاع واقتصر على الجوانب الشكلية منه والتي من بينها الصفة وشكليات تقديم الدعوى ومن جهة أخرى بمراجعة القرار المستند عليه ستقف المحكمة على أن المستأنفة فرعيا تمسكت أيضا في اطار الدعوى التي صدر فيها بانعدام الصفة لدى شركة (س. ل.) كما نازعت في الشكليات اللازمة لرفع الدعوى طبقا لمقتضيات القانون 16-49 وإن كانت محكمة الاستئناف قد اكتفت فقط للقول بإلغاء الحكم المستأنف والتصريح بعدم قبول الدعوى بعدما ثبت لها عدم احترام شركة (س. ل.) لشكليات رفع الدعوى في إطار القانون 16-49 فان ذلك لا يعني بتاتا أنها تجاوزت الدفع بانعدام الصفة وإنما استغنت عنه لوجود عيب مرتبط بشكلية التقاضي وتقديم الدعوى، وأن قرار محكمة الاستئناف التجارية المدلى به خلال المداولة لا يعطي للمستأنف عليها الصفة كمالكة أو مكربة فإنه لا يسع المستأنفة فرعيا إلا أن تلتزم التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من قبول الدعوى وبعد التصدي التصريح بعدم قبول الطلب واحتياطيا جدا بخصوص الدفع بخرق مقتضيات المادة 195 من قانون الالتزامات والعقود وعلى فرض أن شركة (س. ل.) كانت قد حلت محل شركة (أ.) وأصبحت لها صفة مكربة فانه لا يمكن مواجهة المستأنفة فرعيا بهذا الحلول طالما أنها لم يتم إشعارها بذلك طبقا لمقتضيات الفصل 195 من قانون الالتزامات والعقود التي تنص على انه لا ينتقل الحق للمحال له به اتجاه المدين و الغير إلا بتبليغ الحوالة للمدين تبليغا رسميا او بقبوله إياها في محرر ثابت التاريخ و لما كان الملف خاليا مما يفيد سلوك شركة (س. ل.) لمسطرة تبليغ حوالة الحق فان صفتها في مقاضاة المستأنفة فرعيا غير ثابتة وعلى فرض أن صفة شركة (س. ل.) كمكربة كانت قائمة على فرض أنها أشعرت المستأنفة فرعيا بحوالة حق الكراء إليها فان دعواها الحالية لا ترتكز على أساس وان الحكم المستأنف صادف الصواب لما قضى برفضها وهكذا تزعم المستأنفة أصليا ان قضاة المحكمة التجارية لم يقدروا معطيات النازلة حق تقديرها على اعتبار أن طلبها لم يكن يروم المصادقة على الإنذار المبلغ للمستأنفة فرعيا بتاريخ 28/06/2018 و لكن كان يهدف إلى المصادقة على الإنذار المبلغ بتاريخ 09/09/2019 لكن بمراجعة الإنذار المبلغ للمستأنفة فرعيا بتاريخ 09/09/2019 ستقف المحكمة على انه لا يحمل من الإنذار إلا الاسم على اعتبار انه جاء فقط لتصحيح الإنذار الأول بتاريخ 28/06/2018 الذي انقضى أثره وأصبح والعدم سواء وفعلا ستلاحظ المحكمة أن الإنذار المبلغ لها بتاريخ 09/09/2019 لم يتضمن أبدا المطالبة بواجبات الكراء وهي الواقعة التي لا يمكن في غيابها الحديث عن إنذار في اطار القانون 16-49 وإنما اقتصر على مطالبة المستأنفة فرعيا بالإفراغ داخل اجل خمسة عشر يوما بدعوى عدم اداء الكراء وهكذا يتجلى للمحكمة ان الإنذار المبلغ لها ليس بإنذار بمفهوم مقتضيات قانون الكراء التجاري طالما لم يتضمن المطالبة بأداء واجبات الكراء التي يمكن أن تكون سببا لتوجيهه ومن تم لا مجال للمطالبة بالمصادقة عليه وفي الحقيقة إن المستأنفة إنما تسعى من خلال دعواها الحالية للالتفاف على قرار محكمة الاستئناف التجارية الصادر بتاريخ 17/07/2019 والذي قضى ببطلان الإنذار الأول وتسعى لتصحيحه وبعث الروح فيه وهو ما لا يستساغ عملا بقاعدة أن ما بني على باطل فهو باطل وان الباطل لا ينتج أي اثر طالما انه صدر بشأنه قرار قضائي قضى ببطلانه و أكثر من ذلك وان ما يجعل الدعوى الحالية غير مرتكزة على أساس هو كون الإنذار الأول بتاريخ 28/06/2018 والذي تستند عليه المستأنفة سواء في دعواها أو في صياغة وقائع الإنذار الثاني كان قد أصبح معدوما بعد مرور أكثر من ستة أشهر عليه عملا بمقتضيات الفقرة ما قبل الاخيرة من المادة 26 من القانون 16-49 ، ملتزمة قبول الاستئناف الفرعي شكلا و في الموضوع و في الموضوع التصريح بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بعدم قبول الدعوى و تحميل المستأنفة الصائر و برد الاستئناف الاصلي لعدم ارتكازه على اساس و تحميل المستأنفة اصليا الصائر .

و بناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها لجلسة 18/03/2020 جاء فيها أن الاستئناف الفرعي و المذكرة الجوابية التي أدلت بها المستأنف عليها لم يأتي بما يستحق التعقيب و الرد على اعتبار أن جميع الدفوع التي تضمنها سبق لها الجواب و الرد عليها بمقتضى مذكرتها المدلى بها ابتدائيا وأنها تؤكد ما جاء في مقالها الاستئنافية جملة و تفصيلا ملتزمة الحكم وفق

ملتمساتها المسطرة به .

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 22/07/2020 حضرها الأستاذ (ش.) عن نائب المستأنفة كما حضر نائب المستأنف عليها وأكد ما سبق فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 29/07/2020 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض كل من المستأنف الأصلي و المستأنفة الفرعية اسباب استئنافهما وفق ما هو مسطر أعلاه .

حيث إن الاستئناف ينشر النزاع من جديد أمام المحكمة وهو ما يبيح للمستأنف سواء بشكل اصلي أو فرعي اثاره جميع الدفع و الاستدلال بالوثائق المثبتة لادعاءاته مما يكون معه السبب المستمد من خرق حق الدفاع لعدم عرض المذكرة المرفقة بقرار استئنافي على المستأنفة الفرعية غير جدير بالاعتبار وأنه لا مبرر لارجاع الملف للمحكمة التجارية .

حيث إن المحكمة غير ملزمة بتتبع الأطراف في جميع مناحي اقوالهم ودفاعهم و بغض النظر عما اثارته المستأنفة الفرعية بخصوص تمسكها بانعدام الصفة أمام محكمة الاستئناف مصدرة القرار الاستئنافي المستدل به فإن الثابت بالاطلاع على وقائع هذا القرار أن المستأنفة تقر فيها أنها وقبل توصلها بالإنذار حاولت مرارا مع شركة (س.ل.) قبض واجبات الكراء ..... إلى آخر ما جاء في الصفحة 4 منه ، مما يكون معه ما جاء في الاستئناف الفرعي بخصوص انعدام الصفة وعدم احترام الفصل 195 من قانون الالتزامات و العقود مردودا .

وحيث يتعين تبعا لما ذكر رد الاستئناف الفرعي لعدم جدية أسبابه مع تحميل رافعه الصائر .

وحيث يتبين بالاطلاع على وثائق الملف صحة ما عابته المستأنفة الاصلية على الحكم المستأنف ذلك أن الدعوى موضوعه قدمت بتاريخ 26/09/2019 ، وأنها ترمي الى المصادقة على الإنذار بالافراغ المبلغ للمستأنف عليها بتاريخ 09/09/2019 أي قبل مرور أجل السقوط المحدد في 6 أشهر ، وليس الإنذار المبلغ بتاريخ 28/06/2018 وفق ما جاء في الحكم المستأنف عن غير صواب خاصة وأن عنصر التماطل يعتبر ثابتا في حق المستأنف عليها لوقوع الأداء خارج اجل 15 يوما حسب الثابت من وقائع القرار الاستئنافي المستدل به (انظر الصفحة 3 وما جاء في مذكرة المستأنف عليها الجوابية المدلى بها بجلسة 30/10/2018).

وحيث يتعين تبعا لما ذكر الغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بافراغ المستأنف عليها هي و من يقوم مقامها من المحل الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء.

وحيث إن طلب الغرامة التهديدية غير مبرر لعدم توقف تنفيذ الحكم بالافراغ على الارادة المنفردة للمحكوم عليه .

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليها الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئنافين الأصلي و الفرعي .

في الموضوع :- برد الاستئناف الفرعي مع تحميل رافعه الصائر، وباعتبار الاستئناف الأصلي و الغاء الحكم المستأنف ، و الحكم من جديد بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمستأنف عليها بتاريخ 09/09/2019 و الحكم بافراغها هي و من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء مع تحميلها الصائر و رفض طلب الغرامة التهديدية .