

**Bail commercial : le non-paiement des loyers dans le délai de 15 jours de la mise en demeure justifie la validation du congé et l'expulsion du preneur (CA. com. Casablanca 2024)**

| Identification                      |  |  |                               |
|-------------------------------------|--|--|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>56535                 | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca  | <b>N° de décision</b><br>4164 |
| <b>Date de décision</b><br>20240729 | <b>N° de dossier</b><br>2024/8219/2288         | <b>Type de décision</b><br>Arrêt   | <b>Chambre</b>                |
| Abstract                            |  |  |                               |
| <b>Thème</b><br>Loyers, Baux        |  | <b>Mots clés</b><br>Résiliation du bail, Pandémie de COVID-19, Mise en demeure, Loyers impayés, Loi 49-16, Force majeure, Expulsion du preneur, État de mise en demeure, Délai de 15 jours, Bail commercial, Arrêt de renvoi après cassation |                               |
| <b>Base légale</b>                  |  | <b>Source</b><br>Non publiée   |                               |

## Résumé en français

Saisie sur renvoi après cassation, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de la résolution du bail commercial pour défaut de paiement des loyers. Le tribunal de commerce avait prononcé la résolution du bail et l'expulsion du preneur.

L'appelant contestait la régularité de la sommation de payer et soutenait que la condition d'un arriéré minimal de trois mois de loyers, prévue par la loi n° 49-16, n'était pas remplie. Se conformant à la doctrine de l'arrêt de cassation qui l'a saisi, la cour rappelle que le défaut de paiement dans le délai de quinze jours suivant la sommation suffit à caractériser le manquement du preneur, la condition des trois mois n'affectant que le droit à l'indemnité d'éviction et non le principe de la résolution.

La cour écarte également le moyen tiré de l'irrégularité de la notification, retenant que les mentions du procès-verbal de l'agent d'exécution font foi jusqu'à preuve du contraire non rapportée par le preneur. Elle rejette en revanche l'appel incident du bailleur visant la réévaluation du loyer, faute de preuve, mais fait droit à sa demande additionnelle en paiement des loyers échus en cours d'instance.

Le jugement est par conséquent confirmé en ce qu'il a prononcé l'expulsion, la cour y ajoutant la condamnation au titre des loyers postérieurs.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الإستئنافي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة نائبيها، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 22/03/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 06/01/2021 في الملف عدد 7817/8219/2020 والقاضي في الشكل يقبول الدعوى، في الموضوع الحكم على المدعى عليها بأدائها للمدعين مبلغ 70000.00 درهم عن واجب الكراء عن المدة من فاتح أبريل 2020 إلى متم أكتوبر 2020 بحسب سومة كرائية قدرها 10000.00 درهم وتعويض عن التماطل قدره 3000.00 درهم والحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المؤرخ في 17/09/220 وبإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها من المحل الكائن بالطابق السفلي المكازة رقم 56 و58 شارع محمد أبي عمراني حي الأمل سيدي البرنوصي الدار البيضاء مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص أداء واجبات الكراء وبتمويلها الصائر ورفض الباقي.

في الشكل:

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا.

و حيث ان الاستئناف الفرعي مرتبط بالاستئناف الأصلي و قدم وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا.

و حيث ان الطلب الإضافي ينصب على المطالبة بواجبات الكراء اللاحقة على المدة المحكوم بها بمقتضى الحكم الابتدائي و هو بالتالي يصح تقديمه خلال هذه المرحلة استنادا للفصل 135 من ق.م.م و كما قدم وفق الشكل القانوني فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف أن الطرف المدعي تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى يعرض من خلاله أنه قام بكراء المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي المكازة رقمي 56 و58 شارع محمد أبي عمراني حي الأمل سيدي البرنوصي الدار البيضاء بمشاهدة 11000.00 درهم للمدعى عليها والتي توقفت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح أبريل 2020 إلى متم أكتوبر 2020 رغم الإنذار المتوصل به بتاريخ 17/06/2020.

ملتزمة الحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 77000.00 درهم واجبات الكراء مع تعويض قدره 7500.00 درهم والإشهاد بالمصادقة على الإنذار المتوصل به بتاريخ 17/09/2020 والحكم بإفراغ المدعى عليها من المحل موضوع النزاع.

وأرفق مقاله بإنذار مع محضر تبليغه.

وبعد جواب المدعى عليها بواسطة نائبيها أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه بالإستئناف.

أسباب الإستئناف.

تمسكت الطاعنة في إستئنافها للحكم المذكور على كون السيد امحمد الذي توصل بالإنذار بصفته مستخدما لديها لا وجود له ولا يشتغل بالشركة وأن المواصفات المضمنة بمحضر التبليغ لا تنطبق على أي شخص بالشركة، مضيقة أن نشاطها التجاري الممارس بالمحل

توقف بفعل خارج عن إرادتها بسبب الإغلاق الإضطراري بفعل حالة الطوارئ الصحية وهو ما يعتبر في حكم القانون سببا مشروعاً وموضوعياً للتدخل من الإلتزام.

ملتزمة بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ والحكم من جديد برفض الطلب.

وأرقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف مع طي التبليغ.

وبناء على إدلاء نائب الطرف المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع إستئناف فرعي أوضح الطرف العارض من خلالها أن تبليغ الإنذار صحيحاً من الناحية الشكلية وفق مقتضيات المادة 37 وما يليها من ق م م وحمله لخاتم الشركة وهو نفس الحكم المضمن بشهادة تبليغ الحكم المستأنف، وفي إستئنافه الفرعي أوضح أن السومة الكرائية محددة وإقرار المكترية في مبلغ 11000.00 درهم وليس 10000.00 درهم كما ذهب إلى ذلك وعن غير صواب محكمة البداية.

ملتزمة بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ مع تعديله وذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به إلى 77000.00 درهم والحكم بأداء واجبات كراء المدة اللاحقة بحسب مبلغ 66000.00 درهم عن المدة من فاتح نونبر 2020 إلى متم أبريل 2021.

وحيث إنه بتاريخ 16/06/2021 اصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قراراً تحت عدد 3235 قضى بقبول المقالين الإستئنافي والفرعي و في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإنذار والإفراغ وكذا التعويض والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وجعل الصائر بالنسبة مع أداء المستأنفة أصلياً شركة ت.ب. لفائدة المستأنف عليهم أصلياً مبلغ 60000.00 درهم واجبات الكراء عن المدة من فاتح نونبر 2020 إلى متم أبريل 2021 مع الصائر ورفض الباقي

وحيث انه بتاريخ 05/12/2023 اصدرت محكمة النقض القرار عدد 793/2 في الملف عدد 1621/3/2/2021 والقاضي بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقاً للقانون وهي مترتبة من هيئة أخرى.

وبناء على مذكرة توضيحية مرفقة بوثائق المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 13/05/2024 جاء فيها تؤكد العارضة أنها تقدمت بدورها بعريضة نقض لنفس القرار الاستئنافي التجاري السابق عدد 3235 الصادر عن نفس المحكمة وذلك حسب ملف النقض عدد 2021/2/3/1621 المدرج بجلسة 2024/06/04 ، ذلك أن القرار المطعون فيه سابقاً قد جانب الصواب في مطالب المستأنفة فرعياً لمذكرتها الجوابية مع الإستئناف الفرعي المدلى بهما في الملف رقم 1762/8206/2021 ، سيما وأن المستأنفة أصلياً قد أصبحت مدينة للعارضة بمبلغ 240.000 درهم آنذاك وصدرت في مواجهتها أحكام قضائية نهائية أخرى بالأداء والإفراغ فغادرت المحل تلقائياً ، و ذلك أنه استحال تنفيذ القرارات القضائية وأوامر الحجز التحفظية ، وأثناء تنفيذ الأحكام القضائية المتعددة والمتنوعة عملت المكترية على تخريب المحل المكترى واختفت عن الوجود دون أداء ولا تسليم المفاتيح للمكترية مما حدا بهذه الأخيرة إلى اللجوء إلى العدالة للمطالبة بالاسترجاع ، ملتزمة أساساً بالحكم وفق مطالبها المحدد بمذكرتها الجوابية مع استئنافها المستأنفة أصلياً الصائر و احتياطياً لإشهاد بأن المكترية فطومة (ب.) لا ترى مانعاً من التنازل عن الإفراغات وحتى على استرجاع المحل المكترى سابقاً للمكترية شركة ص. وذلك على أساس أداء جميع الواجبات الكرائية المستحقة مع الصوائر والمصاريف إلى يومنا هذا ماي 2024.

و بناء على ادراج الملف أخيراً بجلسة 22/7/2024 و رجع استدعاء المستأنفة أنها انتقلت من العنوان و تقرر حجز الملف للنمداولة لجلسة 29/7/2024.

محكمة الاستئناف

حيث ان الملف معروض على هذه المحكمة على اثر قرار محكمة النقض عدد 2/793 المؤرخ في 5/12/2023 ملف تجاري عدد 1621/3/2/2021 القاضي بنقض القرار المطعون فيه و إحالة الملف على نفس المحكمة للبت فيه من جديد و هي متكونة من هيئة أخرى.

و حيث جاء في تعليل قرار محكمة النقض ( حيث انه بمقتضى المادة 8 من قانون 16-49 فان المكري لا يلزم بأداء أي تعويض للمكترى مقابل الافراغ اذا لم يؤد هذا الأخير الوجيبة الكرائية داخل اجل 15 يوما من تاريخ توصله بالانذار و كان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة اشهر من الكراء .المقتضى الذي يستفاد منه ان المكترى الذي ثبت انه لم يؤد الوجيبة الكرائية داخل الاجل المحدد له في الإنذار المبلغ اليه من اجل الأداء و كان ما بذمته فقط كراء شهر واحد او شهرين فان ذلك لا ينفي عنه المطل عملا بالفصل 667 من ق.ل.ع التذي ينص على ان المكترى يلتزم بدفع الكراء كاملا اذا ثبت ان المكري قد وضع العين المكتراة تحت تصرفه خلال الوقت و بالكيفية المحددين بمقتضى العقد و انه يبقى محقا في الحصول على تعويض مقابل افراغه من العين المكتراة . و ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ثبت لها ان الإنذار موضوع الدعوى أسس على سبب تقاعس المطلوبة عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 1/4/2020 الى متم شهر شتنبر 2020 و ان المدة من 1/4/2020 الى متم شهر يوليوز 2020 مشمولة باجراءات الحجر الصحي و من تم لا يمكن ان يترتب عنها المطل للتأخير في اجداء واجبات الكراء المتعلقة بها و ان المدة من 1/8/2020 الى متم شتنبر 2020 لا يمكن ان يترتب عنها المطل عملا لمقتضيات المادة 8 من قانون 16-49 التي اشترطت لاعتبار المكترى في حالة مطل لتوقفه عن أداء كراء ثلاث اشهر بتاريخ توجيه الإنذار و قضت برفض الطلب رالمعلق بالمصادقة على الإنذار و افراغ المطلوبة من المحل المدعى فيه تكون قد خرقت مقتضيات المادة 8 من القانون رقم 16-49 و عرضت قرارها للنقض ).

و حيث انه و حسب الفصل 369 من ق.م.م فاذا بنت محكمة النقض في قرارها في نقطة قانونية تعين على المحكمة التي احيل عليها الملف ان تتقيد بقرار محكمة النقض في هذه النقطة .

و حيث انه و تقيدا بقرار محكمة النقض فان المستانفة التي لم تؤد واجبات الكراء المتخذة بذمتها و المطلوبة بمقتضى الإنذار و المتعلقة بشهور ابريل و ماي و يونيو و يوليوز و غشت و شتنبر من سنة 2020 تكون حالة المطل قائمة في حقها و ان ما تمسكت به بهذا الخصوص استنادا على مقتضيات المادة 8 من قانون 16-49 يبقى بدون أساس .

و حيث ان المنازعة في تبليغ الإنذار المستند على المنازعة في هوية الشخص الذي تسلم الإنذار تبقى منازعة غير مجدية على اعتبار ان المفوض القضائي أشار الى اسم المستخدم الذي توصل بالانذار كما قام بايراد اوصافه و أشار الى انه رفض الادلاء ببطاقته الوطنية و رفض التوقيع كما أشار الى انه قام بوضع خاتم الشركة على الإنذار و هو الامر الثابت من خلال الاطلاع على الإنذار الحامل لطابع و توقيع المفوض القضائي الذي انجز عملية التبليغ كما ان المستانفة لم تقم الحجة على انها لا تتوفر على مستخدم بالاسم الشخصي و الاوصاف التي أوردها المفوض القضائي .

و حيث يتعين رد الاستئناف الأصلي و تاييد الحكم المستاتف و إبقاء الصائر على رافعه.

في الاستئناف الفرعي

حيث ان الاستئناف الفرعي ينصب على التمسك بكون السومة الكرائية محددة في مبلغ 11000.00 درهم و ليس 10000.00 درهم كما ذهب الى ذلك الحكم المستاتف.

و حيث ان السومة الكرائية المضمنة بعقد الكراء هي 10000.00 درهم و المستاتف الفرعي و لئن ضمن مبيع 11000.00 درهم بالانذار كسومة كرائية فانه لم يثبت باية حجة مقبولة قانونا ان السومة تم رفعها الى مبلغ 11000.00 درهم سواء اتفقا او قضاء او اقرارا من جانب المكترية و بالتالي وجب رد الاستئناف الفرعي.

في الطلب الإضافي .

حيث ان الطلب الإضافي ينصب على المدة من 1/11/2020 الى متم ابريل 2021 و يجب عنها 60000.00 درهم بحسب مشاهرة 10000.00 درهم و ما دام ان الملف يخلو مما يثبت براءة الذمة من واجبات كراء المدة المذكورة و الأصل في الكراء ملاءة الذمة الى

حين ثبوت العكس فان الطلب يبقى مبررا.

و حيث انه لا مجال لاختضاع المستانفة للاكراه البدني باعتبار انها شخص معنوي.

و حيث يبقى الصائر على المستاتنة المحكوم عليها.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبث علنيا و انتهايا و حضوريا.

و بناء على قرار محكمة النقض عدد 2/793 المؤرخ في 5/12/2023 ملف تجاري عدد 1621/3/2/2021.

في الشكل: بقبول الاستئناف الأصلي و الفرعي و الطلب الإضافي.

في الموضوع: بتأييد الحكم المستانف و إبقاء صائر عل استئناف على رافعه.

في الطلب الإضافي .

بأداء المستانفة شركة ت.ب. "ص." لفائدة المستانف عليهم مبلغ 60000,00 درهم واجب كراء المدة من 1/11/2020 الى متم ابريل 2021 و تحميلها الصائر.