

# Bail commercial : Le paiement des loyers dans le délai imparti par la mise en demeure fait obstacle à la demande de résiliation du bail et d'expulsion (CA. com. Casablanca 2023)

| <b>Identification</b>                     |  |  |                               |
|---|--|--|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>61171                       | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca  | <b>N° de décision</b><br>3501 |
| <b>Date de décision</b><br>20230524       | <b>N° de dossier</b><br>2022/8206/5499         | <b>Type de décision</b><br>Arrêt   | <b>Chambre</b>                |
| <b>Abstract</b>                           |  |  |                               |
| <b>Thème</b><br>Résiliation du bail, Baux |  | <b>Mots clés</b><br>Résiliation du bail, Rejet de la demande d'expulsion, Preuve du paiement, Offres réelles et consignation, Mise en demeure, Loyer impayé, Délai de paiement, Bail commercial, Annulation du jugement, Absence de manquement contractuel |                               |
| <b>Base légale</b>                        |  | <b>Source</b><br>Non publiée   |                               |

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant l'expulsion d'un preneur commercial pour défaut de paiement, la cour d'appel de commerce examine la portée libératoire d'un règlement intervenu dans le délai de l'injonction. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur en constatant le manquement du preneur à ses obligations locatives. L'appelant soutenait s'être acquitté des loyers réclamés en produisant les justificatifs de consignation des sommes dues. La cour retient que la production de récépissés d'offres réelles et de consignation, établissant le paiement des loyers visés par l'injonction à l'intérieur du délai légal, fait disparaître la cause de l'expulsion. Dès lors, le manquement fondant la demande en résiliation et en expulsion n'étant pas caractérisé, ces chefs de demande doivent être rejetés. La cour confirme cependant la condamnation au paiement des loyers échus postérieurement à la période couverte par l'injonction et fait droit à la demande additionnelle formée en appel pour les termes les plus récents. Le jugement est par conséquent infirmé sur l'expulsion et les dommages-intérêts pour retard de paiement, et confirmé pour le surplus avec réformation.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. في الشكل : حيث بلغ المستأنف بالحكم المستأنف بتاريخ 13/09/2022 وتقدم بمقاله الاستئنافي بتاريخ 28/09/2022 داخل الأجل القانوني مما يتعين التصريح بقبوله كما أن الطلب الاضافي قدم وفق الشروط الشكلية المتطلبه قانونا و يتعين التصريح بقبوله أيضا . و في الموضوع : يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليها تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط والمؤداة عنه الرسوم القضائية تعرض فيه انها مالكة للمحل الكائن بـ [العنوان] سلا و الذي تؤجره للمسمى عبد العالي (ب). وان هذا الأخير امتنع عن أداء الواجبات الكرائية منذ شهر ماي 2018 الى غاية الآن وذلك بسومة قدرها 900 درهم أي ما مجموعه 12600 درهم يضاف اليه واجب ضريبة النظافة عن نفس المدة وجب فيها مبلغ 1260 درهم أي ما مجموعه 13860 درهم وانها وجهت له إنذارا في الموضوع لاجله تلتمس الحكم على المدعى عليه بادائه لها مبلغ 13860 درهم كما هو مفصل أعلاه و مبلغ 5000 درهم كتعويض عن التماطل و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و افراغه هو او من يقوم مقامه او باذنه من المحل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و تحديد مدة الاكراه البدني في الأقصى و البث في الصائر طبقا للقانون و ارفق المقال بمحضر تبليغ \_ انذار محضر معاينة و استجواب و سند التملك وبناء على المذكرة الجوابية المقدمة من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه دفع من خلالها بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية لخرق القانون المنظم لاجرائها وبناء على الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 23-10-21 والقاضي باختصاص هذه المحكمة النوعي للبث في النزاع وبناء على انصرام اجل الاستئناف وادراج الملف من جديد وبناء على المقال الإضافي المقدم من طرف نائب المدعية تلتمس فيه الحكم على المدعى عليه بادائه لها واجبات اء عن المدة اللاحقة من يوليوز 2019 الى شتنبر 2021 وجب فيها مبلغ 25740 درهم بالإضافة الى الواجبات السابقة وفق ما هو مسطر في المقال الافتتاحي وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وجعل الصائر على من يجب. 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 الإنذار الموجه للعارض يتضمن اجل 15 يوما فقط التي الأداء دون الأجل الواجب منحه ، للإفراغ و المحدد في 15 يوما أخرى، و ذلك ان المادتين 8 و 26 من قانون 16.49 تنصان على ضرورة منح المكتري أجلين. الأول 15 يوم لأداء ما تخلذ بزمته من واجبات كرائية و الثاني 15 يوم لإفراغ العين المكتراة، هذا ما جاء في الفقرة الأولى من المادة 8 ما يلي: " لا يلتزم المكري بأداء أي تعويض للمكثري مقابل الافراغ في الحالات الاتية : اذا لم يؤدي المكتري الوجيبة الكرائية داخل 15 يوما من تاريخ توصله بالانذار ، و كان مجموع ما بزمته على الأقل ثلاثة اشهر من الكراء، وجاء في المادة 26 ما يلي يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ان يوجه للمكثري انذار يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده ، و ان يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل ، وان كل واحدة من المادتين المشار اليهما تشترط توجيه انذار و بالتالي فان التطبيق السليم للقانون يقتضي توجيه انذارين مستقلين و لا يمكن الاستغناء عن ذلك بالاستفتاء بإنذار واحد لان في ذلك خرق سافر للقانون ، و ان خمسة عشر يوما في المادتين معا يبتدئ من تاريخ التوصل بالإنذار ، و بالتالي فان توجيه انذار واحد ان كان سيبتدئ فيه اجل خمسة عشر يوما الأولى من تاريخ التوصل ، فانه يستحيل واقعا أن يبتدئ فيه الاجل الثاني من تاريخ التوصل، بل سيبتدئ من تاريخ انتهاء الأجل الأول و هو على الاقل خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل، ان المادة 26 تشترط في الانذار بالإفراغ أن يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده المكري في هذا الشأن، و يستحيل ان يتحقق هذا السبب الا بعد توجيه انذار أول للمكثري لجعله متماطلا، و هذا التماطل هو السبب الجدي الذي سيعتمد عليه في دعوى المصادقة على الإنذار، و ان توجيه إنذار واحد خرق للنصوص القانونية ومن شأنه ان تترتب عليه اثار وخيمة على الأصل التجاري. و لا يعقل ان يتم الاعتماد على هذا التوجه و تقصير المساطر ضدا على إرادة المشرع و ان الأصل التجاري مهدد بهذا الإجراء البسيط الذي من شأنه أن يهضم حقوق المكتري و يعصف بأصله التجاري، و أن قرارات محاكم الاستئناف التجارية دأبت على ضرورة الاعتماد على الإنذارين وفقا لما تم بسطه، مما يكون مع الإنذار المحتج به غير مؤسس للقول بإفراغ العارض من المحل مكثري مادام ينصب على اجل واحد محدد في أداء الواجبات الكرائية، و ان المحكمة ستكون محقة بالقول والحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به التصدي رفض الطلب. بخصوص خرق حقوق الدفاع: ان المحكمة التجارية سبق و ان قضت بناء على حكم تمهيدي بكون الاختصاص ينعقد لها للبث في النازلة، غير أنه لم يتم تبليغ

الحكم الى العارض أو دفاعه بخصوص موضوع الدعوى، فضلا عن ذلك فان المستأنف عليه تقدم بطلب إضافي ملتصقا واجبات كرائية إضافية، و هو ما يقتضي ان يوجه الطلب الإضافي للعارض و دفاعه قصد إبداء أوجه دفاعه ، و ان المحكمة التجارية تكون بذلك قد خرقت حقوق الدفاع و قضت دون استدعاء العارض و دفاعه أو إبدائهم لأوجه دفاعهم بخصوص الموضوع، و أن المحكمة ستقضى لا محالة برد الأمور الى نصابها و إرجاع الملف للمحكمة التجارية للبت فيه من جديد حتى يتسنى للعارض ممارسة حقه في التقاضي على درجتين. بخصوص الواجبات الكرائية: ان المستأنف عليه تقدم بإنذار يزعم من خلاله على أن العارض توقف عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من ماي 2018 الى الآن محدد ما مجموعه 14 شهرا و جب عنها مبلغ 12600 درهم ، و أن المستأنف عليه سبق و ان وجه للعارض إنذارا غير الإنذار موضوع الدعوى عن نفس المدة من فاتح ماي الى متم أبريل 2019 محدد له مبلغ 9900 درهم ، و ان العارض قام بعرض الواجبات الكرائية بتاريخ 02-05-2019 و المقدرة في مبلغ 9900 درهم وفقا للإنذار الموجه له ، و ان المستأنف عليه وجه للعارض الإنذار الثاني و هو الإنذار موضوع الدعوى و حدد فيه الواجبات الكرائية عن المدة من ماي 2018 الى غاية الآن، و أن تاريخ التأشير على الإنذار يفيد بداية شهر يونيو 2019 و هو ما يفيد على أن الإنذار يتضمن المدة من ماي 2018 الى غاية يونيو 2019، و ان العارض و يقينا منه بأداء الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح ماي الى متم أبريل 2019 بمقتضى وصل إيداع ، فقد ارتأى أداء الواجبات الأخرى التي يتضمنها الإنذار الثاني موضوع الدعوى و هي ماي 2019 و يونيو 2019، و أن العارض يكون قد أدى الواجبات الكرائية المضمنة بالإنذار وفقا لما بسطه و ان التماطل غير ثابت ، و لكل هذه الاعتبارات فإن العارض يؤكد على انه الحكم الابتدائي قد جانب الصواب وقضى بالإفراغ بالرغم من كون العارض قد أدى الواجبات الكرائية المضمنة بالإنذار داخل الأجل القانوني ، ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا بإلغاء الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط و بعد التصدي أساسا الحكم برفض الطلب و ترتيب كافة الآثار القانونية على ذلك مع تحميل المستأنف عليه كافة الصائر و إحتياطيا الحكم بعدم قبول الدعوى لعدم إحترام الشكليات المتطلبة في الإنذار و أحتياطيا جدا إرجاع الملف للمحكمة التجارية للبت فيه من جديد وفقا للقانون مع ما يترتب عن ذلك قانونا. و ارفق المقال بنسخة تبليغية من الحكم و طي التبليغ و طلب تبليغ إنذار و مقال رامي إلى عرض مبالغ و وصل إيداع مبلغ 9900 درهم و مقال رامي إلى عرض مبالغ و وصل إيداع مبلغ 1800 درهم. وبناء على طلب إضافي المدلى به من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبا بجلسة 01/03/2023 جاء فيه انه صدر حكم في الملف عدد 2801/8207/2019 قضى باداء المدعى عليه واجبات الكراء من ماي 2018 الى غاية شتنبر 2021 ، و أن مبالغ لاحقة تخلدت بذمة المدعى عليه منذ اكتوبر 2021 إلى غاية فبراير 2023 و جب فيها مبلغ 30600.00 درهم ، ملتصقا شكلا بقبول الطلب وموضوعا الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة العارض واجبات الكراء اللاحقة منذ اكتوبر 2021 إلى غاية فبراير 2023 و جب فيها مبلغ 30600.00 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل. وبناء على مذكرة جوابية المدلى من طرف المستأنف بواسطة نائبا بجلسة 26/4/2023 جاء فيها ان العارض يسند النظر للمحكمة في قبول الطلب الإضافي ويلتمس من المحكمة بعد ملاحظة ان العارض أدى للمفوض القاضي مبلغ 27256.00 عن الواجبات الكرائية المترتبة بذمته تنضاف الى الواجبات المودعة بصندوق المحكمة عد تنفيذ الحكم الابتدائي ، والحكم بخصم المبلغ المؤدى من الحكم الابتدائي المؤدى بين يدي المفوض القضائي ، و ان المحكمة وفي ملف مماثل و بنفس الوقائع أصدرت المحكمة قرار قضى بإلغاء الحكم ائي و بعد التصدي رفض الطلب وذلك في الملف عدد 5551/8207/2022 قرار بتاريخ 15/03/2023 تعذر الحصول على نسخة القرار ، ملتصقا الحكم وفق المقال الاستئنافي والتصريح بإلغاء الحكم الابتدائي و بعد التصدي رفض الطلب . و ارفق المذكرة بصورة للمحضر و صورة لمقال استئنافي و صورة لمنطوق الحكم و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها بجلسة 26/04/2023 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 24/05/2023. محكمة الاستئناف حيث بسط الطاعن اسباب استئنافه على النحو المسطر اعلاه . وحيث تبين صحة ما عابه الطاعن على الحكم المستأنف بخصوص خلو ذمته من كراء المدة موضوع الانذار المبلغ اليه شخصا بتاريخ 21/06/2019 و المتعلقة بالشهور من ماي 2018 إلى يونيو 2019 و ذلك من خلال ادلائه خلال هذه المرحلة بطليبي عرض عيني و ايداع للكراء يفيد الأول عرض كراء المدة من ماي 2018 الى متم ابريل 2019 بمبلغ 9900 درهم حسب الطلب المؤرخ في 23 أبريل 2022 و الحامل لتأشيرة التنفيذ بنفس التاريخ ووصل ايداع مؤرخ في 02/05/2019 يفيد ايداع المبلغ المذكور بالحساب رقم [رقم الحساب] و كذا عرض مبلغ 1800 درهم عن شهري ماي و يونيو 2019 و الذي تم ايداعه داخل الأجل القانوني بتاريخ 03/07/2019 مما تبقى معه واقعة المطل منتفية عن المستأنف لثبوت ادائه الكراء المطلوب بالانذار قبل و داخل الأجل القانوني و يكون سبب الافراغ غير قائم و يتعين تبعا لذلك التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ و تعويض عن المطل و أداء الكراء من ماي 2018 الى يونيو 2019 و الحكم من

جديد برفض الطلب المتعلق بذلك . وحيث تبين بالاطلاع على محضر تنفيذ المدلى به من طرف المستأنف على أن الطاعن أدى مبلغ الكراء المحكوم به لغاية شتنبر 2021 بتاريخ لاحق عن تاريخ صدور الحكم الابتدائي في 24/11/2021 مما يناسب تأييد الحكم المذكور في باقي ما قضى به من أداء الكراء عن المدة من يوليوز 2019 الى شتنبر 2021 بما قدره 24.300 درهم . وحيث إنه يتعين جعل الصائر بالنسبة . من حيث الطلب الاضافي : حيث التمس المستأنف عليها الحكم باءاء كراء المدة اللاحقة عن تلك المحكوم بها ابتدائيا وذلك ابتداء من أكتوبر 2021 الى فبراير 2023 بما قدره 30.600 درهم و الحال أن الواجب عن هذه المدة هو 15.300 درهم فقط حاصل مبلغ المشاهدة 200 x 17 شهرا و ليس المبلغ المطلوب عن خطأ . وحيث إنه يتعين جعل الصائر بالنسبة . لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا. في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الاضافي . في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أفرغ و تعويض عن التماطل و الحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بهما و تأييده في الباقي مع تعديله و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء في 24.300 درهم وجعل الصائر بالنسبة . في الطلب الاضافي : بأداء المستأنف للمستأنف عليها مبلغ 15.300 درهم عن كراء المدة من 01/10/2021 الى متم فبراير 2023 وجعل الصائر بالنسبة .