

**Bail commercial : Le paiement
du loyer effectué après
l'expiration du délai imparti par
la sommation de payer
caractérise l'état de demeure du
preneur et justifie la résiliation
du bail (CA. com. Casablanca
2025)**

Identification			
Ref 65843	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5657
Date de décision 20251110	N° de dossier 2025/8219/2864	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Réformation du jugement, Qualité pour agir, Paiement tardif, Loyer impayé, Indivision, Expulsion du preneur, État de demeure, Délai de paiement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant condamné un preneur au paiement d'arriérés locatifs tout en rejetant la demande de résiliation du bail, la cour d'appel de commerce se prononce sur la caractérisation de la demeure du débiteur et sur la recevabilité d'un moyen de nullité soulevé pour la première fois en appel par l'intimé. Le preneur soutenait que la mise en demeure était nulle pour avoir été délivrée par un seul des co-indivisaires bailleurs et que son offre de paiement tardive était justifiée.

La cour écarte le moyen tiré de la nullité de la sommation, retenant que l'intimé, faute d'avoir formé un appel principal ou incident sur ce point, ne pouvait plus contester la validité de l'acte implicitement admise par les premiers juges. La cour constate ensuite que les offres réelles et la consignation des loyers ont été effectuées après l'expiration du délai de quinze jours imparti par la mise en demeure.

Elle en déduit que la demeure du preneur est constituée, ce qui justifie la résiliation du contrat de bail commercial. La cour d'appel de commerce infirme par conséquent le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande d'expulsion et, statuant à nouveau, prononce la résiliation du bail et l'éviction du preneur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدموا السادة ورثة محمد (ش. و.) بواسطة دفاعهم بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 23/05/2025 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 03/01/2024 تحت عدد 45 ملف عدد 7606/8219/2023 و القاضي في الشكل: قبول الطلبين الأصلي والإضافي و في الموضوع: بأداء المدعى عليه عمر (س. ب.) لفائدة المدعين ورثة المرحوم محمد (ش. و.) وهم؛ فطومة (ش.) - نجية (ش. و.) - هند (و.) - أحمد (و.) مبلغ 8.800,00 درهم (ثمانية آلاف وثمانمائة درهم)، واجب كراء المحل الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء، عن المدة من 01/04/2023 إلى 30/11/2023، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وتحميل المدعى عليه الصائر، ورفض الباقي.

في الشكل

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنفين تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرضون من خلاله بأن أن مورثهم محمد (ش. و.) قد أكرى للمدعى عليه المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء الذي يستغله للحلاقة وذلك بسومة شهرية قدرها 1100 درهم، وأن المكثري قد تقاعس عن أداء واجب الكراء للمحل المذكور أعلاه منذ شهر غشت 2022 إلى غاية متم شهر يونيو 2023 فتخلد بذمته ما مجموعه 11.000 درهم، ووجهوا إليه إنذار من أجل الأداء توصل به شخصيا بتاريخ 07/04/2023 دون جدوى، لأجل ذلك يلتمسون الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعين مبلغ 11.000,00 درهم واجبات كراء المدة من 01/08/2022 إلى 30/06/2023، وتعويض عن التماطل في مبلغ 2.000 درهم، والحكم بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على مذكرة الإدلاء بالوثائق تقدم بها المدعين بواسطة نائبيهم لجلسة 13/09/2023 مرفقة بنسخة من عقد الكراء، إنذار مع محضر تبليغ، ورسم إرثاء.

وبناء على مذكرة جوابية تقدم بها المدعى عليه بواسطة نائبته لجلسة 22/11/2023 جاء فيها أن صفة المدعين غير قائمة لعدم الإدلاء بما يفيد ملكيتهم للمحل، ولأن عقد الكراء تضمن أن المكثري هو المسمى مولاي عبد السلام (ش. و.) نيابة عن المسمى محمد (ش. و.) بمقتضى وكالة، وأن عدم الإدلاء بما يفيد انقضاء الوكالة أو عزل الوكيل فإن صفة المدعين غير قائمة، كما أن الإنذار ووجه من طرف أحمد (ش. و.) دون باقي الورثة ودون ما يفيد تملكه حصة ثلاثة أرباع الملك المشاع التي تخوله حق إدارته مما يكون معه الإنذار منعدهم الآثار، مستندا على قرار لمحكمة النقض، وأنه بعد توصله بالإنذار تقدم بجواب مطالب بالادلاء بما يثبت صفته في تسلم مبالغ الكراء إلا أنه بقي بدون جدوى، فقام بعرض واجبات الكراء على موجه الإنذار أحمد (ش. و.) بتاريخ 18/05/2023 إلا أنه رفض تسلم المبالغ بدعوى عدم توفره على وكالة من باقي الورثة من أجل قبض واجبات الكراء، فتم إيداع مبلغ 8.800 درهم عن المدة من غشت 2022 إلى مارس 2023 بصندوق المحكمة بتاريخ 22/05/2023. ملتصقا بعدم قبول الطلب أساسا وفي الموضوع رفض الطلب. وأدلى بأصل شهادة وضعية حساب خصوصي، ووصلات إيداع، محضرين إخباريين، تبليغ جواب على الإنذار.

وبناء على مذكرة تعقيبية مع طلب إضافي مؤدى عنه الرسوم القضائية تقدم بها المدعين بواسطة نائبهم لجلسة 06/12/2023 جاء فيها أن صفتهم قائمة بمقتضى رسم الإرادة، ملتصين في الطلب الإضافي أداء مبلغ 5.500 درهم عن المدة من فاتح يوليوز 2023 إلى متم نونبر 2023 وتحميل المدعى عليه الصائر.

وبناء على مذكرة تعقيبية تقدم بها المدعى عليه بواسطة نائبته لجلسة 27/12/2023 جاء فيها أن طلب تبليغ الإنذار لا يتضمن عنوان المفوض القضائي أو محل إقامته استنادا إلى المادة 22 من قانون المفوضين القضائيين، كما لا يتضمن البيانات المتعلقة بالمحل التجاري.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث عرض الطاعنون من خلال الموضوع سيركز العارض استئنافه على نقطة فريدة تتعلق بتحقيق المطل في المنازعة و الموجب للفسخ و الإفراخ و سيبين العارضون للمجلس ان الحكم الابتدائي مجاني للصواب بخصوص ذات النقطة ، و من خلال الرجوع الى الحكم المستأنف سيبين لها ان المحكمة الابتدائية نفسها كانت متناقضة في أجزاء الحكم كما سيتم بيانه اسفله ، و ان العارضون تقدموا بواسطة نائبهم بانذار من اجل الأداء و حدود للمستأنف عليه اجل 15 يوما والا فانه سيكون متماطلا عن الوفاء ، و توصل به شخصيا بتاريخ : 2023/04/07 ولم يبادر الى الاداء ، بل عمل على عرض المبلغ بعد مرور أكثر من 30 يوما و بالضبط بتاريخ : 2023/05/18 وهو الامر الذي يجعل حتى العرض والإيداع قد تم خارج الاجل القانونية ولا يعفي الطرف المستأنف عليه من الوقوع في المطل الموجب للفسخ و الإفراخ ، و ان الفصل 255 من قانون الالتزامات و العقود يجعل كل مدين في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للالتزام ، وهو الأمر المحقق في نازلة الحال، و ايمانا من العارضون في الآثار الناشرة للاستئناف فانهم يلتصون من المحكمة بكل احترام الحكم والقول بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بتصحيح الإنذار بالأداء مع القول بفسخ عقد الكراء و افراغ المستأنف عليه من العين المكتراة، ملتصين بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله جزئيا باعتبار المطل محقق وتصحيح الإنذار بالأداء مع فسخ عقد الكراء وبافراغ السيد عمر (س. ب.) من العين المكتراة هو ومن يحل محله أو باذن منه .

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 20/10/2025 جاء فيها ان الطرف المستأنف تقدم بطلب تنفيذ الحكم موضوع الطعن فتح له ملف التنفيذ عدد 2025/6210/3330 في مواجهة العارض وان هذا الاخير نفذ الحكم وسلم الطرف المستأنف مبلغ 9535.00 طيه وصل صادر عن السيد المفوض القضائي عبد الصمد (س.) ، و بتاريخ 2025/06/03 وهو تاريخ لاحق لتاريخ تنفيذ الحكم و لتاريخ استئنافه تقدم احد ورثة المرحوم محمد (ش. و.) وأحد الاطراف المستأنفة وهو موجه الانذار وهو السيد احمد (ش. و.) الى العارض من اجل الصلح واستمرار عقد كراء المحل موضوع النزاع واداء واجبات الكراء المتبقية في ذمته وهذا ما تم بالفعل .، و ان العارض سلم السيد احمد (ش. و.) مبلغ قدره 11000 درهم والذي يمثل واجبات كراء المحل موضوع النزاع عن المدة الممتدة من 2023/12/01 الى غاية 2024/09/30 والتي تمثل واجبات كراء 10 اشهر لاحقة للواجبات المحكوم بها ، و ان العارض ادى واجبات الكراء عن 3 اشهر لاحقة للاشهاد بدايتها شهر اكتوبر لسنة 2024 ونهايتها متم شهر دجنبر لسنة 2024 وبالتالي انقضاء دين العارض بالوفاء ، وهذا يفيد ان العلاقة الكرائية لا تزال مستمرة بين طرفي العقد ، وان الطرف المستأنف استمر في العلاقة الكرائية مع العارض وتنازل وتراجع عن حقه في المطالبة بافراغ المحل موضوع النزاع، هذا من جهة ، ومن جهة ثانية :

حول بطلان الانذار وانعدام اثره : ان الانذار من اجل الاداء الذي وجه للعارض باطلا ولا يترتب عليه أي اثار قانوني للأسباب التالية: و الانذار موضوع الاداء و الإفراخ وجه من طرف شخص غير ذي صفة ، و ان الانذار وجه من طرف السيد احمد (ش. و.) دون باقي الورثة المضمنة اسماؤهم بالمقال الافتتاحي للدعوى وبهذا يكون الانذار منعدم الاثر، و ان السيد احمد (ش. و.) وجه الانذار للعارض دون ادلائه بما يفيد تملكه حصة ثلاثة ارباع الملك المشاع التي تخول له حق ادراةه وبالتالي ليست له الصفة في توجيه الانذار بالافراغ المحل

التجاري المكروى من دون باقى شركائه ويكون الانذار الموجه من طرفه باطلا وغير منتج لاي اثر قانوني ، وان الانذار موضوع المصادقة الموجه الى العارض اعتمد سببين السبب الاول اداء واجبات الكراء عن المدة الزمنية من شهر غشت 2022 إلى غاية متم شهر مارس 2023 ، والسبب الثاني تضمن الزيادة في السومة الكرائية عكس ما هو مضمن بالمقال الافتتاحي مما يفيد ان الطرف المستأنف له رغبة في استمرار العلاقة الكرائية ، وهنا سيتضح للمجلس ان الانذار معيب شكلا ويتضمن تناقض ولهذا يتعين على الطرف المستأنف مراجعة الفقرة الاولى من المادة 26 من من القانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري او الصناعي او الحرفي والتي تؤكد وجوبا على وجود سبب وليس سببين .

حول حالة المطل : و كما ان العارض لم يتماطل في اداء واجبات الكراء لانه عند توصله بالانذار بتاريخ 2023/04/07 توجه بطلب تبليغ جواب عن الانذار الى السيد احمد (ش.و.) باعث الانذار تضمن انه اكثرى المحل من السيد مولاي عبد السلام (ش.و.) مطالبا باعث الانذار ان يسلمه ما يثبت صفته من اجل ان يسلمه المبالغ المالية ، و ان الجواب على الانذار توصلت به اخت المعني بالامر وبقي دون جدوى . رففته محضر تبليغ وطلب جواب عن انذار. وعند عدم توصل العارض باي جواب من طرف باعث الانذار بتاريخ 2023/05/18 توجه المفوض القضائي من اجل عرض المبالغ على باعث الانذار السيد احمد (ش.و.) الا ان هذا الاخير رفض تسلم المبالغ مدعيا انه لا يتوفر على وكالة من باقى الورثة من اجل قبض واجبات الكراء وبتاريخ 2023/05/22 ثم ايداع المبلغ بصندوق المحكمة ، وبالتالي فانه لا وجود للتماطل لان باعث الانذار لم تكن له الصفة و ان المبالغ المطلوبة وضعت بصندوق المحكمة والمطالب بها بالانذار ، و ان الفصل 254 من ق ل ع لا يعتبر المدين في حالة مطل متى وجد لذلك سبب مقبول ومعقول يبرر تماطله وهذا ما سار عليه الاجتهاد القضائي مكرسا في محكمة النقض ، القرار الصادر بتاريخ 2007/01/17 تحت عدد 191 في الملف 058/3742 ، وبالتالي وبناء على ما ورد اعلاه وما ورد بمذكرة العارض الجوابية المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية بجلسة 2023/11/22 ، فانه يتعين رد ما ورد بالمقال الاستئنافي لعدم استناذه على اساس قانوني سليم ، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض طلب المصادقة على الانذار بالاداء والافراغ و بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وفق ما ورد اعلاه و تحميل المستأنف الصائر .

و بناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 3/11/2025 و حضر الأستاذ (د.) عن الأستاذ (ع.) و توصل نائب المستأنف و اعتبرت المحكمة الملف جاهزا ليتم حجزه للمداولة لجلسة 10/11/2025 .

محكمة الاستئناف

حيث استند المستأنف في استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه.

و حيث ان الحكم الابتدائي اعتبر ان الإنذار الموجه الى المستأنف عليه انذار صحيح و لم يصرح بعدم صحته لكونه موجه من قبل احد الورثة الذي هو أحمد (ش.و.) دون باقى الورثة ، و بالتالي فان المستأنف عليه الذي يتمسك ببطلان الإنذار و عدم صحته للعلة المذكورة و المتشبهت بها من قبله كان عليه ان يطعن في الحكم المستأنف اما اصليا او فرعيا قصد تصحيحه بخصوص العلة المعتمدة لرفض الاطراف و جعلها تستند على عدم صحة الإنذار ، و لا يمكن للمستأنف عليه التمسك بذلك عن كرق الجواب دون سلوك الطعن في الحكم و بالتالي فان ما اعتمده الحكم المطعون فيه بخصوص صحة الإنذار يبقى متمتعا بالحجية القانونية.

و حيث ان الثابت من خلال وثائق الملف ان المستأنف عليه توصل بالانذار بالاداء و الافراغ بتاريخ 7/4/2023 حسب محضر تبليغ الإنذار المنجز من قبل المفوض القضائي خالد (م.) في حين ان مباشرة المستأنف عليه لإجراءات العرض و الإيداع لم تتم الابدائية من تاريخ 11/5/2023 تاريخ صدور الامر القضائي و مرورا بتاريخ العرض العيني الذي كان بتاريخ 18/5/2023 و اما القيام بالابداع الفعلي فقد تم بتاريخ 22/5/2023 أي ان جميع الإجراءات تمت خارج اجل الخمسة عشر يوما المحددة في الإنذار مما يجعل حالة المطل قائمة في حق المستأنف عليه و بالتالي فان ما ذهب اليه الحكم المطعون فيه من كون حالة المطل منتفية و رفضه المصادقة على الإنذار و الافراغ غير مؤسس.

و حيث يتعين الحكم بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به رفض فسخ عقد الكراء و الافراغ و الحكم من جديد بفسخ عقد الكراء

المصحح الامضاء بتاريخ 31/8/2006 و افراغ المستانف عليه هو و من يقوم مقامه من المحل الكائن بزئقة [العنوان] الدار البيضاء و تايد الحكم المستانف في باقي مقتضياته و تحميل المستانف عليه الصائر.

لهذه الاسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف .

في الموضوع: بالغاء الحكم المستانف فيما قضى به رفض فسخ عقد الكراء و الافراغ و الحكم من جديد بفسخ عقد الكراء المصحح الامضاء بتاريخ 31/8/2006 و افراغ المستانف عليه هو و من يقوم مقامه من المحل الكائن بزئقة [العنوان] الدار البيضاء و تايد الحكم المستانف في باقي مقتضياته و تحميل المستانف عليه الصائر.