

**Bail commercial : L'offre et le  
dépôt des loyers effectués hors  
du délai de 15 jours imparti par  
la sommation ne font pas échec à  
la résiliation du bail et à  
l'expulsion du preneur (CA. com.  
Casablanca 2020)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 69677	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2284
<b>Date de décision</b> 20201007	<b>N° de dossier</b> 2020/8206/845	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Témérité du preneur, Sommation de payer, Résiliation du bail, Offre de paiement tardive, Expulsion, Dépôt tardif, Délai de 15 jours, Défaut de paiement des loyers, Confirmation de l'éviction, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions d'efficacité d'une offre de paiement tardive visant à paralyser les effets d'une clause résolutoire. Le tribunal de commerce avait constaté la résiliation du bail pour défaut de paiement dans le délai imparti par la sommation et ordonné l'expulsion du preneur.

L'appelant contestait la validité formelle de la sommation au regard de la loi n° 49-16 et soutenait avoir purgé sa défaillance par une offre de paiement suivie d'un dépôt. La cour écarte le moyen tiré de l'irrégularité de la sommation, la jugeant conforme aux exigences légales.

Elle retient que si l'offre de paiement a bien été effectuée dans le délai, le dépôt des fonds, seul acte libératoire, est intervenu postérieurement à son expiration, rendant ainsi le manquement du preneur définitif et justifiant la résiliation. La cour relève néanmoins que le dépôt tardif a couvert une partie des loyers réclamés.

Le jugement est par conséquent confirmé quant à l'expulsion mais réformé sur le montant des condamnations pécuniaires, réduit aux seuls loyers demeurés impayés.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث عرض الطاعن استئنائه في الأسباب المبسطة أعلاه.

حيث إنه خلافا لما تمسك به الطاعن من أن الإنذار الموجه إليه في غير إطاره القانوني المحدد بمقتضى القانون رقم 16/49 المتعلق ببراءة العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري والصناعي والحرفي حسب مفهوم المادة 6 منه يجعل الإنذار المبلغ له باطلا وغير منتج لأثاره القانونية فالثابت من خلال الاطلاع على الإنذار موضوع المطالبة الحالية جاء مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا ، از تضمن سبب الإنذار مانحا له أجلا للأداء والمحدد في 15 يوما والمطالبة بالإفراغ عند عدم الأداء ، وان المدة المطالب عنها الأداء تتجاوز 3 أشهر، وباستفاء كافة البيانات الضرورية الواجب تضمينها بالإنذار، يكون طلبه الرامي الى الإفراغ قدم وفق ما تقتضيه الإجراءات الشكلية المتطلبة لذلك قانونا.

حيث إن الثابت من وثائق الملف ان الطاعن وان استصدر الأمر عدد 1170 بتاريخ 22/04/2019 بعرض الواجبات الكرائية على المستأنف عليه أي بعد مرور أكثر من شهر على توصله بالإنذار المبلغ له بتاريخ 09/04/2019 ولم يتم بإيداعها إلا بتاريخ 23/05/2019 ، فالعرض هو الذي ينفي التماطل بينما الإيداع فهو يبرئ الذمة مما يتعين معه عدم عرض وايداع الواجبات المسطرة بالإنذار داخل الأجل وبالتالي فيكون ما قضى به الحكم المستأنف بخصوص الإفراغ مصادفا للصواب لأن العرض والإيداع تما خارج الأجل القانوني.

حيث إنه بخصوص ما تمسك به الطاعن بالنسبة للسومة الكرائية فهو مجرد خطأ مطبعي تسرب الى التعليل لكن منطوق الحكم تضمن السومة الحقيقية التي هي 2.635,38 درهم والتي جاءت تتناسب والمبلغ الإجمالي الموازي لعدد الشهور المطلوب عنها الأداء فيكون الدفع المثار بهذا الخصوص مردودا.

حيث إذا كان الثابت من خلال الاطلاع على الإيداع الذي تم، فإنه بإيداع الطاعن للواجبات الكرائية من فاتح دجنبر 2018 الى متم ابريل 2019 فإنه يتعين إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء وحصره في حدود مبلغ 2.635,38 درهم عن شهر ماي المطلوب بمقتضى المقال الافتتاحي لأن ما تم ايداعه يخص المدة من فاتح دجنبر 2018 الى متم ابريل 2019.

وحيث تأسيسا على ما سبق يتعين التصريح بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في مبلغ 2.635,38 درهم .

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل: .

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في مبلغ 2.635,38 درهم و جعل الصائر

