

**Bail commercial : un unique
préavis de 15 jours suffit pour
constater le défaut de paiement
et fonder l'action en résiliation
et en expulsion (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 58189	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5266
Date de décision 20241031	N° de dossier 2024/8219/3597	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Résiliation du bail, Reçu de loyer, Preuve du paiement, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi 49-16, Expulsion, Délai de 15 jours, Bail commercial, Article 26 de la loi 49-16	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de mise en œuvre de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers au regard de la loi 49.16. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, le condamnant au paiement de l'intégralité des arriérés locatifs. L'appelant soutenait d'une part que la procédure était irrégulière faute pour le bailleur d'avoir délivré un second commandement visant spécifiquement l'éviction, distinct du commandement de payer, et d'autre part que le paiement avait été effectué. La cour écarte le moyen procédural en rappelant, au visa d'une jurisprudence de la Cour de cassation, qu'un unique commandement de payer mentionnant un délai de quinze jours sous peine d'éviction suffit à caractériser le manquement du preneur. Sur le fond, la cour retient que la preuve du paiement, stipulée au contrat comme devant se faire contre quittance, ne peut être rapportée par de simples attestations testimoniales. Ne tenant compte que des paiements partiels prouvés par virements bancaires, la cour constate que le solde impayé excède trois mois de loyer, ce qui constitue un motif grave justifiant la résiliation sans indemnité d'éviction. Le jugement est donc confirmé dans son principe de résiliation et d'expulsion, mais réformé quant au montant de la condamnation, réduit au seul solde locatif restant dû.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به المستأنف بواسطة نائبه المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 23/05/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم رقم 1093 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 25/03/2024 في الملف عدد 3905/8207/2023 والذي قضى في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع بأداء المدعى عليه امين (ب.) لفائدة المدعي لحسن (ا.) مبلغ 5600,00 درهم الذي يمثل واجبات الكراء عن المدة الممتدة من 01/01/2023 الى 30/07/2023 مع النفاذ المعجل، وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وإفراغ المدعى عليه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من الطابق الأول المتواجد بشارع مولاي إسماعيل والماس المركز، وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وتحمله الصائر.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد لحسن (ا.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 17/11/2023 عرض من خلاله أن المدعى عليه يكتري منه طابق اول المتواجد بشارع مولاي إسماعيل والماس المركز وذلك بواسطة عقد كراء مصحح الإمضاء تحت عدد 22/5509-5508، وان الطابق الأول المكتري مخصص لنشاط مهني وهو ترميم الأسنان وذلك بسومة كرائية قدرها 800 درهم شهريا، وان المدعى عليه امتنع عن أداء واجبات كراء المحل التجاري المخصص لترميم الأسنان ابتداء من 1/1/2023 الى غاية 30/07/2023، مما حدا به الى توجيه انذار للمدعى عليه مطالبا إياه بأداء واجبات الكراء المتخلدة بذمته وجب فيها مبل 5600 درهم الا انه امتنع عن أداء واجبات الكراء ، ملتصقا في ذلك الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائده واجبات الكراء من 1/1/2023 الى غاية 30/07/2023 وجب فيه مبلغ 5600 درهم مع افراغه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع فسخ عقدة الكراء الرابطة بينهما مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والصائر والإكراه في الأقصى ، وارفق المقال بعقد كراء ونص انذار ومحضر تبليغه .

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنافه أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد، ولذا فالمستأنفة تبدي مأخذها على الحكم الابتدائي من خلال الآتي حيث عللت المحكمة الابتدائية حكمها بالقول " وحيث انه أمام غياب ما يفيد أداء المدعى عليه لواجبات الكراء عن المدة المطلوبة في الإنذار التي هي نفسها موضوع المقال الافتتاحي، علما أنه هو الملزم باثبات انقضاء الالتزام بإحدى الوسائل القانونية عليها في الفصل 319 من قانون الالتزامات والعقود، باعتباره ملزم بدفع الوجيبة الكرائية خلال المواعيد المتفق عليها مقابل انتفاعه بالعين المكترة طبقا لمقتضيات الفصولين 663 و 664 من قانون الالتزامات والعقود، فإن ذمته تبقى عامرة بها حيث يكون مجموع واجب الكراء المحدد في مبلغ 800 درهم شهريا عن المدة الممتدة من 01/01/2023 الى غاية 30/07/2023 هو مبلغ 5.600 00 درهم مما يتعين الحكم على المدعى عليه بأدائه المبلغ المذكور، وأن عدم أداء المكتري لواجبات الكراء والتي تعد من أهم التزاماته التعاقدية التي يرتبها عقد بعد سببا خطيرا يبرر انتهاء عقد الكراء بدون تعويض عملا بمقتضيات المادة 8 من قانون 49.16. والحكم تبعا لذلك بإفراغ المدعى عليه هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من الطابق الأول المتواجد بشارع مولاي إسماعيل والماس المركز " وأنها تعيب على الحكم الابتدائي مخالفة القانون ونقصان التعليل الموازي لانعدامه ، وحول مخالفة مقتضيات

المادة 26 من القانون رقم 49.16 فبرجوع لتعليل الحكم الابتدائي موضوع الطعن فسوف يتبين مخالفته للقانون، ذلك أنه اعتبر أن عدم أداء المكثري لواجبات الكراء يعد سببا خطيرا يبرر انتهاء عقد الكراء بدون تعويض عملا بمقتضيات المادة 8 من قانون 49.16 والحال أن نفس القانون في المادة 26 منه ينص بشكل صريح على ما يلي يجب على المكثري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد هذا الأجل في خمسة عشر يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء أو على كون المحل أیلا للسقوط وأن المحكمة التجارية قد وقفت عند الإنذار الذي أرسله المطلوب في الاستئناف في اطار المادة 8 من قانون 49.16 ، ورتبت الجزاء والحال أنه بموجب المادة 8 أعلاه ومرور مدته ينشأ السبب الذي سيعتمده الطالب في إطار دعوى المصادقة، غير أن نشوء السبب كاف فالمادة 26 من القانون رقم 49.16 تنص بصيغة الوجوب على ضرورة أن يوجه المكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، وأن يمنحه أجل خمسة عشر يوما للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل، وأن دعوى المصادقة تتأسس على الإنذار الذي يندرج في اطار مقتضيات المادة 26 من القانون أعلاه لا على الإنذار موضوع المادة 8 من القانون من نفس القانون، وسار العمل القضائي في نفس الاتجاه منه على سبيل المثال لا الحصر القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/06/2019 تحت عدد 2723 في الملف عدد 2019/8206/1550 منشور بكتاب الحماية القانونية للحق في الكراء التجاري في ضوء القانون رقم 49.16 لمصطفى (ب.) ص 446 وما يليها والذي جاء فيه: من مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 أن الانذار بالأداء والافراغ لا يستقيم مع واحد وهو 15 يوما لإثبات التماطل وإنما أصبح الامر يدعو الى تحديد أجلين في الإنذار الواحد يكون فيه الأول للأداء من أجل إثبات التماطل وعندما يتجاوز المكثري الأجل المحدد ولم يؤد بشكل قانوني ، يرتب الإنذار بالأداء التماطل" وأن ملف النازلة خال مما يفيد توجيه انذار للطالب من أجل الافراغ واحترام اجل خمسة عشر يوما، مما يكون معه الحكم الابتدائي قد خالف مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 ، وحول ثبوت الأداء وانتفاء التماطل زعم المستأنف عليه أن الطالب قد امتنع عن أداء واجبات كراء المحل المكثري ابتداء من 01/01/2023 الى 30/07/2023 ، رغم توجيه انذار وجب فيها مبلغ 5.600.00 درهم ومادام أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد ويرجع الأطراف الى الحالة التي كانوا عليها ، وأنه يؤكد أن سبب الافراغ غير قائم وبالترتيب على ذلك فالتماطل غير متحقق والحكم الذي اعتمد هذا السبب على غير صواب ، ذلك أن المستأنف قد أدى جميع المبالغ الكرائية المطلوبة حتى قبل تاريخ تبليغه بالانذار بالاداء وهي مفصلة على الشكل التالي: مبلغ 2.500 درهم عبر تحويلين بنكيين ومبلغ 1.400 درهم نقدا عن طريق السيدة وداد (أ.) الساكنة بحي الدومين والماس ومبلغ 2.500 درهم نقدا عن طريق السيد هشام (غ.) الساكنة بحي الدومين والماس مع الإشارة الى أن العلاقة الكرائية لم تبدأ بتاريخ 24/02/2024 كما زعم المطلوب في الاستئناف، بل بدأت منذ تاريخ 02/03/2018 ، ولأن المستأنف عليه يتواجد خارج أرض الوطن فإنه طوال قيام العلاقة الكرائية كانت طريقة أداء مبلغ واجبات الكراء غالبا ما تكون عن طريق تسليم مبالغها للغير تنفيذا لمتطلبات المطلوب نظرا للثقة التي كانت بينهما واذما ما تمسك المستأنف عليه بادعاء عدم توصله بواجبات الكراء عن المدة المطلوبة فهو يحتفظ بحقه في توجيه اليمين لصاحب الادعاء، وانه لذلك فالحكم الذي سائر المطلوب في مزاعمه على غير صواب ، ملتصقا بقبول هذا المقال شكلا وموضوعا الحكم بالغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب مع تحميل المطلوب . وأرفق المقال بنسخة من الحكم المستأنف و تحويلين بنكيين و اشهاد السيدة وداد (أ.) و اشهاد السيد هشام (غ.) ونسخة من عقد الكراء مصادق عليه .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أن المستأنف يدعي انه أدى جميع مبالغ الكراء المطلوبة حتى قبل تاريخ تبليغه بالإنذار وأدلى بتحويلين بنكيين بمبلغ 2500 درهم و مبلغ 1400 درهم نقدا عن طريق السيدة وداد (أ.) و مبلغ 2500 درهم نقدا عن طريق السيد هشام (غ.) ، وأنه انه لم يسبق له أن توصل بأي مبلغ مالي عن طريق التحويل البنكي أو اشعر به إطلاقا من جهة ما ولا علم له بهاته العملية إطلاقا إلى أن تفاجئ بها أثناء المرحلة الاستئنافية ومن يدعي عكس ذلك عليه إثباته، وخاصة أن عقد الكراء المبرم بين الطرفين قد حدد طريقة أداء واجبات الكراء وبدون تماطل وتأخير، وانه بالرغم مما يدعيه الطرف المستأنف انه أدى واجبات الكراء عن طريق التحويل البنكي لكن يلاحظ أن المدة المطلوبة والمضمن في الإنذار من 1-1-2023 إلى غاية 30-7-2023 في حين إن التحويل البنكي الأول مسجل بتاريخ 13-9-2023 والثاني بتاريخ 4-9-2023 أي خارج الأجل القانوني الممنوح له في الإنذار مما يؤكد واقعة التماطل في حقه يترتب عنها الأداء والإفراغ ، وانه بخصوص الإشهاد الصادر عن المسماة وداد (أ.) وكذلك المسمى هشام (غ.) فان الطرف المستأنف عليه لا علم له إطلاقا بهاته الاشهادات الصادرة عنهم ولم يخبروه بهاته الوقائع

الصادرة عنهم، وزيادة على أنه لم يتوصل بأي مبلغ مالي من طرفهم، ويؤكد على أن الشهادات الصادرة عنهم من صنع المستأنف وبتواطؤ معهم والهدف تغليب المحكمة بخصوص واقعة الأداء والتماطل، ملتصقا بالحكم الرد جميع دفعات الطرف المستأنف لكونها غير ذات أساس قانوني مع تأييد الحكم المستأنف وتحميل الطرف المستأنف الصائر.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 24/10/2024 الفي بالملف بمذكرة جوابية لنائب المستأنف عليه وحضر نائب المستأنف وتسلم نسخة فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 31/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنائه تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه وبالرجوع الى الإنذار موضوع النازلة المبلغ للمستأنف بتاريخ 13/10/2023 تبين أن المستأنف عليه طالبه بأداء واجبات الكراء عن المدة من 1/1/2023 الى غاية 30/7/2023 داخل أجل 15 يوما تحت طائلة الإفراغ ولأنه لا مجال للتمسك بأجلين أجل للأداء و أجل للإفراغ طالما أن محكمة النقض قد حسمت في ذلك واعتبرت ان الأجل الواجب منحه للمكثري في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو خمسة عشرة يوما وبانصرام هذا الأجل وعدم أدائه لهذه الوجيبة الكرائية المطالب بها بمقتضى الإنذار تحت طائلة الإفراغ يكون التماطل ثابتا في حقه ويتحقق معه السبب الذي يعتمده المكثري في تقديم دعوى المصادقة عليه وإفراغه من العين المكراة وبالتالي فان الأمر يقتضي توجيه إنذار واحد للمطلوب المكثري و ليس إنذارين (قرار عدد 649/2 بتاريخ 2/12/2021 ملف تجاري عدد 2019/3/2/2019) ، مما يتعين معه رد ما أثير بهذا الخصوص .

وحيث إنه لئن كان الطرفين وحسب ما أدلى به الطرف المستأنف ارتباطا بعقد كراء مصادق على صحة الامضاء بتاريخ 2/3/2018 و الذي اتفقا على جعل مدته في ثلاث سنوات ابتداء من 1/3/2018 قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة وبتفاهما على مراجعة السومة الكرائية فإنه وبانتهاء المدة المذكورة ابرم الطرفان عقد كراء لمدة ثلاث سنوات أخرى ابتداء من 1/3/2021 قابلا للتجديد لمدة أخرى مماثلة و بسومة كرائية قدرها 800 درهم يؤديها المكثري شهريا وبتوصيل خصوصي ممضي من طرف المكثري يسلمه للمكثري عن تسديد واجب الكراء، وبالتالي يكون العقد الأول قد جدد لمدة أخرى مماثلة ، ولأنه ما ثبت كتابة فإنه لايجوز إثبات مايفيد خلافه الا كتابة ولا يقبل ذلك شهادة الشهود للقول بالأداء النقدي طالما أن الطرفين اتفقا على أن الأداء يكون مقابل توصيل خصوصي ممضي من طرف المكثري يسلمه للمكثري عند تسديد واجب الكراء ، وأن القول بأن طريقة الأداء تكون غالبا عن طريق تسليم مبالغها للغير تنفيذاً لمتطلبات المطلوب و لتواجده خارج أرض الوطن لم يرق دليلا على ثبوته، ليبقى ما هو ثابت أدائه هو مبلغ 2500 درهم الممثل لمبلغ التحويلين اللذين تما لفائدة المستأنف عليه حسب الثابت من شهادتي التحويلين البنكيين بمبلغ 1000 و 1500 درهم و الحال أن المبلغ المطلوب عن المدة موضوع الإنذار هو 5600 درهم أي بفارق 3100 درهم الذي يمثل كراء أكثر من ثلاثة أشهر المنصوص عليها في المادة 8 من قانون 49.16 للقول بالإفراغ بدون تعويض ، مما يبقى التماطل ثابتا في حقه الموجب للإفراغ وهو ما قضى به الحكم المستأنف عن صواب لذا وجب تأييده مع تعديله وذلك بحصر واجبات الكراء في مبلغ 3100 درهم ، وأن توجيه اليمين تم بشكل غير نظامي وغير مرفق بتوكيل خاص .

وحيث إنه يتعين تحميل المستأنف الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء في 3100 درهم وجعل

