# Bail commercial : une seule mise en demeure de 15 jours suffit pour résilier le bail pour non-paiement des loyers (CA. com. Casablanca 2022)

| Identification | | | |
|---|---|---|---|
| **Ref**<br>64499 | **Juridiction**<br>Cour d'appel de commerce | **Pays/Ville**<br>Maroc / Casablanca | **N° de décision**<br>4623 |
| **Date de décision**<br>20221020 | **N° de dossier**<br>2022/8206/2405 | **Type de décision**<br>Arrêt | **Chambre** |

| Abstract | |
|---|---|
| **Thème**<br>Résiliation du bail, Baux | **Mots clés**<br>Résiliation du bail, Preuve du paiement, Paiement à un tiers non mandaté, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi 49-16, Force probante du témoignage, Expulsion du preneur, Délai de 15 jours, Confirmation du jugement, Bail commercial |
| **Base légale** | **Source**<br>Non publiée |

# Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement des loyers, le tribunal de commerce avait fait droit aux demandes du bailleur. L'appelante soutenait, d'une part, l'irrégularité de la procédure au motif qu'une seule mise en demeure avait été délivrée au lieu de deux distinctes pour le paiement puis pour l'éviction et, d'autre part, l'effectivité du paiement des loyers. La cour d'appel de commerce écarte le moyen de procédure en rappelant que, au visa de l'article 26 de la loi 49.16, une unique mise en demeure accordant un délai de quinze jours suffit à caractériser le manquement du preneur. La cour retient ensuite que les témoignages attestant d'un paiement à l'épouse du bailleur sont dépourvus de force probante, dès lors que celle-ci n'était pas désignée comme mandataire pour recevoir les loyers dans le contrat de bail. Elle juge enfin que le retrait par le bailleur de loyers consignés pour une période postérieure ne vaut pas quittance pour les loyers antérieurs impayés, la preuve du paiement incombant au débiteur. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

# Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت السيدة القاسمية (ص.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 25/02/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 4689 بتاريخ 15/12/2021 في الملف عدد 365/8207/2021 و القاضي في منطوقه : في الشكل : بقبول الدعوى.

في الموضوع: على المدعى عليها السيدة القاسمية (ص.) بادائها لفائدة المدعي منصور (ن.) مبلغ 18.200درهم عن واجبات كراء المدة المبتدئة من شهر يوليوز 2018 الى شهر غشت 2020 وبافراغها هي او من يقوم مقامها او باذنها من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] سيدي قاسم مع تحديد مدة الاكراه البدني في حقها في حدها الادنى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء فقط وتحميلها مصاريف الدعوى ورفض ما زاد عن ذلك من طلبات.

حيث بلغ المستانف بالحكم المطعون فيه بتاريخ 15/02/2022 ، و تقدم باستئنافه بتاريخ 25/02/2022 ، مما يكون استئناف قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد منصور (ن.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض من خلاله، بأن المدعى عليها تكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه بسومة كرائية قدرها 700 درهم امتنعت عن أدائها وكذا عن أداء واجبات استهلاك الكهرباء عن المدة من 1/7/2018 الى 31/12/2020 رغم توصلها بإنذار بالأداء، والتمس لأجل ذلك الحكم على المدعى عليها بأدائها له مبلغ 21.700 درهم عن واجبات الكراء ومبلغ 1550 درهم عن واجبات الكهرباء عن المدة من 1/7/2018 الى 31/12/2020 والمصادقة على الاشعار بالإفراغ وافراغها هي ومن يقوم مقامها او بإذنها من المحل المكترى وتحديد الاكراه البدني في الأقصى وشمل الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر, وارفق المقال بصورة طلب تبليغ انذار,محضر تنفيذ, شهادة ملكية, نسخة مطابقة للأصل من عقد كراء.

وبناء على المذكرة الجوابية التي ادلت بها المدعى عليها بواسطة نائبها وجاء فيها بانها أدت الواجبات الكرائية عن المدة من 1/7/2018 الى 31/8/2020 لزوجة المدعي واودعت الواجبات عن المدة من فاتح شتنبر الى فاتح نونبر في صندوق المحكمة بعد رفض المدعي تسلمها وعرضت عليه واجبات كراء شهري نونبر ودجنبر رفضه، ملتمسة أساسا رفض الطلب واحتياطيا اجراء بحث,وارفقت المذكرة باشهادين,محضري رفض عرض عيني وايداع.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 475 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 26/5/2021 القاضي بإجراء بحث.

وبناء على مذكرة تعقيب المدعي التي التمس من خلالها الحكم وفق طلبه والاستماع الى شهوده.

وبناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 6/10/2021.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد البحث التي ادلى بها المدعي والتمس من خلالها الحكم وفق مقاله.

وبناء على مذكرة مستنتجات بعد البحث التي ادلت بها المدعى عليها وعرضت فيها بان الشاهدتين المستمع اليهما اكدتا تسليمها لزوجة المدعي واجبات الكراء وان المدعي عمد الى سحب المبالغ المودعة من طرفها بصندوق المحكمة وهو ما يعد دليلا على أداء المدة السابقة، ملتمسة الحكم برفض الطلب,وارفقت المذكرة بشهادتين ضبطيتين.

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 الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب فيما قضى به وأن تعليله جاء ناقصا والموازي لانعدامه وأن المستأنف عليه ارتأى توجيه إنذار واحد للمنوب عنها طالبها فيه بالأداء ومنحها فيه أجلا من أجل الأداء عن المدة المطالب بها تحت طائلة الأداء والإفراغ وهذا مخالف لما استقر عليه الاجتهاد القضائي التجاري من ضرورة توجيه إنذارين الأول يتعلق بالأداء والثاني يتعلق بالمطالبة بالافراغ لعدم الأداء داخل الأجل مما يكون معه الحكم الذي استند على إنذار واحد قد جانب الصواب ويتعين إلغاؤه وأن المنوب عنها سبق لها وأن تقدمت بجواب على إنذار حسب الثابت من محضر تبليغ جواب على إنذار المؤرخ في 25/12/2020 وأن الحكم الابتدائي قد استبعد شهادة شاهدتي المنوب عنها دون تعليل سليم ذاك أن شهادة الشاهدتين كانت واضحة ومبنية على المعاينة وليس السماع فالشاهدة خديجة (ب.) صرحت بأنها عاينت المنوب عنها تسلم واجب الكراء لزوجة المستأنف عليه عن المدة الممتدة من 01/07/2018 إلى غاية 31/08/2020 كما صرحت الشاهدة ادريسية (ط.) بأنها عاينت المنوب عنها تسلم لزوجة المستأنف عليه واجبات كراء شهر غشت ونونبر من سنة 2019 وأن المحكمة الابتدائية لما استبعدت شهادتهما بعلة عدم تحديديهما المبلغ الذي تم أداؤه يكون حكمها غير مبني على أي أساس طالما أن الشاهدتين قد أكدتا واقعة الأداء وواقعة تسلم زوجة المستأنف عليه لذلك وأنه وللوصول إلى الحقيقة أكثر فإن المنوب عنها لا تمانع في اجراء بحث جديد أمام محكمة الاستئناف يستدعي لها أيضا شاهدتي المرحلة الابتدائية وذلك حفاظا على حقوقها من الضياع طالما أن هناك أدلة قوية تفيد الأداء والتي تم سردها أعلاه إضافة إلى سكوت المستأنف عليه طيلة هذه المدة والذي يفسر سوء نيته في التقاضي و عدم مبادرته المطالبة بواجبات الكراء المدة المزعومة من قبله من 01/07/2018 الى غاية 31/12/2020 إلا بتاريخ 25/12/2020 أي أن سكوته استمر المدة سنتين وزيادة الشيء الذي يؤكد بانه يعلم جيدا بأن المنوب عنها تؤدي واجبات الكرام بشكل منتظم كما أنه استغل عدم تسليمه لها لوصلات الكراء وأن الحكم الابتدائي لم يجب عن دفع العارضة المتمثل في كون أن المنوب عنها عمدت وقبل توصلها بالانذار إلى عرض واجبات كراء المحل موضوع النزاع عن المدة من 01/09/2022 إلى غاية 01/11/2020 حسب الثابت من محضر رفض عرض عيني وإيداع المؤرخ في 04/12/2020 المدلى به إبتدائيا كما عملت أيضا على عرض عيني عن المدة الممتدة من 01/11/2020 إلى غاية 31/12/2020 كما هو ثابت من المحضر المؤرخ في 22/12/2020 وهذا كان كله قبل توصلها بالإنذار وأن الحكم الابتدائي لم يجب أيضا على دفع المنوب عنها من كون أن المستأنف عليه قام بتاريخ 14/09/2021 بسحب مبالغ الكراء من صندوق المحكمة حسب الثابت من الشهادة الضبطية المدلى بها إبتدائية المؤرخة في 03/11/2021 المتعلقة بالمدة المذكورة أعلاه والممتدة من 01/09/2020 إلى غاية 31/12/2020 وأن هذا السحب يشكل دليلا بأن المدة السابقة قد تم أداؤها لأن المدة المسحوبة لاحقا تجب قبلها مما يبقى معه أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب عندما أغفل الجواب عن هذا الدفع وأن المنوب عنها تتشبث بإجراء بحث أمام محكمة الاستئناف يستدعى لها شاهدتي المرحلة الابتدائية ، ملتمسة بصفة أساسية إلغاء الحكم الإبتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وبصفة احتياطية الأمر بإجراء بحث بين طرفي النزاع يستدعي لها أيضا شاهدتي المرحلة الابتدائية .

أرفق المقال ب: أصل محضر تبليغ جواب على إنذار و صورة لمحضر رفض عرض عيني وصورة لمحضر رفض عرض عيني و صورة لشهادة ضبطية .

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبته بجلسة 14/07/2022 التي جاء فيها أن الحكم الابتدائي صادف الصواب فيما قضى به ذلك أن المنوب عنه وجه إنذارا واحدا من اجل أداء واجبات الكراء مانحا إياها أجلا 15 يوما تحت طائلة المطالبة بالإفراغ في حالة تماطلها وان توجيه إنذار واحد وليس انذارين هو ما استقر عليه الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض قرار عدد 649/2021

الصادر بتاريخ 2021/12/02 الملف عدد 2019/02/03/2091 "و الذي استقر على أن الأجل الواجب منحه للمكتري في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو خمسة عشر يوميا وانصرام الأجل وعدم اداء لهذه الوجيبة الكرائية المطالب بها بمقتضى إنذار تحت طائلة الإفراغ يكون التماطل تابت في حقه ويتحقق معه السبب الذي يعتمده المكتري في تقديم دعوى المصادقة عليه و إفراغه من العين المكتراة و بالتالي فان الأمر في النازلة يقتضي توجيه إنذار واحد وليس انذارين..." وكذا القرار عدد 2/10 المؤرخ في 2022/01/06 ملف تجاري عدد 2020/2/3/158 الذي استقر على توجيه إنذار واحد للمكتري وليس إنذارين و بالتالي يبقى دفع المستأنفة غير ذي أساس قانوني ويتعين رده وأن المحكمة الابتدائية استمعت للشاهدتي المستأنفة اللتان لم تحددا الوجيبة الكرائية وعنوان المحل موضوع الدعوى ومبالغ الأداء مما لم يتبت معه خلو ذمة المستأنفة من المبالغ الكرائية المطالب بها في الإنذار وأن جميع دفوعات المستأنفة لا أساس لها من الصحة و لا ترتكز على أساس قانوني سليم مما يتعين معه ردهما ، ملتمسا تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به. أرفقت ب: صورة شهادة التسليم.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 22/09/2022، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجَعْلُ الملَّفِ في المداولة قصد النطق بالحكم بجلسة 13/10/2022 مددت لجلسة 20/10/2022

التعليل

حيث بسطت المستانفة أسباب استئنافها و دفع المستانف عليه بالدفوع حسب المسطر أعلاه.

وحيث انه خلافا لما اثارته الطاعنة من وجوب توجيه المستانف عليه له انذارين واحد للاداء والأخر للافراغ، فان المادة 26 من قانون 49.16 تنص على منحه اجل واحد محدد في 15 يوما بانصرامه وعدم أدائه للوجيبة المتخلذة بذمته والتي لا تقل عن ثلاث اشهر يكون المطل ثابت في حقه، وهو ما سارت فيه محكمة النقض في قرارها عدد 649/ 2 بتاريخ 02/12/2021 ملف تجاري عدد 2091/3/2/2019 –غير منشور–، مما يتعين معه رد ما ثارته الطاعنة بهذا الخصوص.

وحيث ان المحكمة برجوعها الى محضر جلسة البحث الذي اجري بحضور المستانفة والمستانف عليه والشاهدتين تبن لها بان الشهادتين غير واضحتين وان القول بان زوجة المستانف عليه من تتسلم الكراء فانه خال من أي اثبات من جهة ومن جهة أخرى فانها تبقى غير مؤذون لها بمسكه لخلو ملف الدعوى مما يثبت ذلك وأيضا لوجود عقد كراء رابط بين المستانفة والمستانف عليه مؤرخ في 01/03/2011 لم يشر فيه الى ان المكلف بقبض الوجيبة هو شخص اخر غير المستانف عليه المكري، وتبقى المحكمة عن صواب قد استبعدت ما صرحت به الشاهدتين ويتعين رد ما اثارته الطاعنة بهذا الخصوص.

وحيث ان سحب المستانف عليه عليه للمبالغ المودعة من طرف المستانف عليها لا يمكن اعتباره اقرارا منه بخلو ذمة هاته الأخيرة من باقي الوجيبة الكرائية المطالب بها، وأيضا لا يمكن القول بان ايداعها تلك المبالغ حجة على براءة ذمتها من الوجيبة الكرائية المطالب بها وخاصة تلك المتعلقة بالمدة التي سبقت تاريخ الإيداع، لخلو ملف الدعوى من أي حجة على أداء المستانفة لباقي الوجيبة الكرائية المطالب بها طبقا لمقتضيات الفصل 253 ق ل ع ويبقى الحكم المطعون فيه صائبا لما قضى عليها باداءها ومنه الحكم بافراغها لتبوت المطل في حقها.

وحيث انه اعتبارا لما سبق يكون ما أسست عليه المستانفة استئنافها غير واقع في محله ويبقى الحكم المطعون فيه قد صادف الصواب ويتعين تاييده وإبقاء الصائر على رفعته.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : تاييد الحكم المستانف وتحميل المستانفة الصائر.