

# **Bail commercial : une seule mise en demeure de payer suffit à établir le défaut du preneur et à justifier son expulsion (CA. com. Casablanca 2024)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 58337	<b>Jurisdiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5349
<b>Date de décision</b> 20241104	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/2599	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Suffisance d'une seule mise en demeure, Résiliation du bail, Mise en demeure de payer, Loyers impayés, Loi 49-16, Expulsion du preneur, Délai de paiement, Défaut de paiement, Confirmation du jugement d'expulsion, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la condamnation au paiement de loyers et l'expulsion d'un preneur commercial, le tribunal de commerce ayant validé l'injonction de payer délivrée par le bailleur. L'appelant soulevait l'irrégularité de la procédure au motif que la loi n°49.16 imposerait la délivrance de deux injonctions distinctes, l'une pour le paiement et l'autre pour l'expulsion. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen et juge qu'un commandement unique, visant le paiement des loyers sous peine d'expulsion, est suffisant pour satisfaire aux exigences des articles 8 et 26 de ladite loi. Elle retient, en s'appuyant sur la jurisprudence de la Cour de cassation, que le défaut de paiement par le preneur à l'expiration du délai de quinze jours fixé dans l'injonction suffit à caractériser le manquement justifiant l'expulsion. La cour considère que la condition du manquement, qui fonde la demande d'expulsion, est ainsi réalisée sans qu'il soit nécessaire de délivrer une seconde injonction. Les autres moyens tirés d'une violation des droits de la défense et d'un paiement non prouvé sont également rejetés. Le jugement de première instance est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعنين بواسطة نائبيهم بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 22/04/2024 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/01/2024 تحت عدد 170 ملف عدد 10957/8219/2023 الذي قضى في الشكل: قبول الطلب وفي الموضوع: بأداء المدعى عليهم لفائدة المدعية واجبات كراء المحل التجاري الكائن بحي سيدي عبد الكريم زنقة مكناس رقم 25 سطاتمبلغ 1.940,00 عن المدة من أبريل 2023 إلى يوليوز 2023 بوجيبة شهرية قدرها 485 درهم، وبالمصادقة على الإنذار المؤرخ بتاريخ 24/07/2023 وبإفراغهم من المحل أعلاه هم ومن يقوم مقامهم، وبتحميلهم الصائر و برفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 09/04/2024 وتقدمت بمقالها الاستئنافي بتاريخ 22/4/2024؛ مما يكون معه قدم وفق صيغته القانونية صفة وأجلا وأداء ويتعين قبوله شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه أن المدعية تقدمت بواسطة نائبيها بمقال مسجل ومؤدى عنه تعرض خلاله أنها تملك العارضة الدكان الكائن بعنوان المدعى عليهم ويشغلونه من يدها عن طريق الكراء بسومة شهرية قدرها 485 درهما. لكن تقاعسوا عن أداء واجبات الكراء لشهور أبريل (4) وماي (5) ويونيو (6) ويوليوز (7) من سنة 2023 فتخلذ بذمتهم مبلغ 1940 درهما؛ وان العارضة بادرت الى توجيه انذار من أجل الأداء الى الورثة بعنوانهم أعلاه عن طريق مفوض قضائي من أجل الاداء والافراغ وقد حرر السيد المفوض القضائي محضرا لذلك بتبليغ الانذار الى السيد مصطفى (ش.) من الورثة المطلوبين حسب تصريحه وقد تم ذلك بتاريخ 2023/07/24 لكن لحد الآن لم يتم المطلوبين في الانذار بالأداء لحد الآن رغم هزالة المبلغ مما يعد تقاعسا في أداء الواجبات الكرائية ينتج عنه المظل وأمام هذه المعطيات المادية والقانونية، وطبقا للقانون المنظم للعلاقات الكرائية للمحلات التجارية تلتمس بقبول مقالها شكلا وبإفراغ المدعى عليهم من المحل التجاري الكائن بحي سيدي عبد الكريم زنقة مكناس رقم 25 سطات وبفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وانهاء العلاقة الكرائية مع الحكم عليهم بأدائهم للعارضة مبلغ 1940 واجبات الكراء لشهور أبريل وماي ويونيو ويوليوز من سنة 2023؛ وأرفقت مقالها بعقد الكراء، أصل الانذار ومحضر التبليغ ونسخ من المقال.

وبناء على المقال الإصلاحي لنائب المدعية المؤدى عنه الرسوم القضائية والمودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 09/11/2023 الذي التمس من خلاله المصادقة على الانذار وبإفراغ المدعى عليهم من المحل التجاري الكائن بحي سيدي عبد الكريم زنقة مكناس رقم 25 سطات وبفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وانهاء العلاقة الكرائية مع الحكم عليهم بأدائهم للعارضة مبلغ 1940 واجبات الكراء لشهور أبريل وماي ويونيو ويوليوز من سنة 2023.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفته الطاعنون:

أسباب الاستئناف

حيث أكد الطاعنون أنهم لم يتمكنوا من إبداء أوجه دفاعهم و سندهم القانوني، وذلك لظروف خارجة عن إرادتهم، وهو ما يستشف من صدور الحكم الابتدائي بمثابة حضوري في حقه وأن الإجراءات الشكلية من النظام العام، فإن العارضون يسندون النظر للمحكمة لمراقبة مدى مطابقتها للقانون مع ترتيب الآثار القانونية حال تخلف إحداها وأن طعن العارضين مبني على وسائل جدية وواقع قانوني من

شأنها تعديل الحكم الابتدائي المطعون فيه وأن الإستئناف ينشر الدعوى من جديد أمام محكمة الدرجة الثانية، وللعارض إبداء جميع الأسباب من شأنها تعديل الحكم المستأنف. حيث إن الحكم المستأنف جاء مجانبا للصواب فيما قضى به ولم يجعل لتعليقه ومنطوقه أساسا سليما من الواقع والقانون وعلل الحكم الابتدائي فيما ذهب إليه بخصوص طلب الأداء على ان المكترين لم يعمدوا الى ابراء ذمتهم من الواجبات الكرائية رغم مرور الاجل الممنوح لهم بمقتضى الإنذار الموجه اليه وبخصوص طلب الإفراغ حلت حكمها على ان التماطل في حق المكترين ثابت في حق المكترين وأنه يرجوع للحكم الطعين، سيتبين لكم أن هذا الأخير جاء مجحفا في حق العارض، خاصة أن محكمة البداية لم تمنحه أجلا إضافيا قصد الإطلاع والجواب والإدلاء بأوجه دفاعه، مما قضت بذلك وفقا لإدعاءات المستأنف عليها وأن محكمة البداية أصدرت حكمها القاضي بالإفراغ، فإنها خرقت بذلك القانون، إذ باطلاع سيادتكم على الإنذار الموجه للعارض ستجدون أنه تضمن أجلا لأداء واجب الكراء ولم يتضمن أجلا للإفراغ، وبالتالي يكون قد جاء خارقا لمقتضيات المادتين 8 و 26 من القانون رقم 4916، واللذان تؤكدان على ضرورة توجيه أنذارين مستقلين الأول منحه أجل 15 يوما لأداء ما تخلذ بذمته من واجبات كرائية، والثاني 15 يوما للإفراغ، وذلك اعتمادا على الإعتبارات عدة من بينها : - كل واحدة من المادتين المشار إليهما تشترط توجيه إنذار، وبالتالي فإن التطبيق السليم للقانون، يقتضي توجيه إنذارين مستقلين ولا يمكن الإستغناء عن هذا بالاكتفاء بإنذار واحد، لأن في ذلك خرق سافر للقانون وأن أجل 15 يوما في المادتين يبتدئ من تاريخ التوصل بالإفراغ وبالتالي فإن توجيه إنذار واحد كان سيبتدئ في أجل 15 يوما الأولى من تاريخ التوصل فإنه يستحيل واقعا أن يبتدئ فيه الأجل الثاني من تاريخ التوصل، بل سيبدأ من تاريخ انتهاء الأجل الأول وهو على الأقل 15 يوما من تاريخ التوصل وان الواجبات الكرائية كان يتوصل بها المسمى المختار هذا الأخير هو زوج المستأنف عليها كما أن المدة 26 تشترط في الإنذار بالإفراغ بيان السبب الذي يعتمده المكري في هذا الشأن، ويستحيل أن يتحقق هذا السبب بعد توجيه إنذار أول للمكترين لجلعه تماطلا، وهذا التماطل هو السبب الجدي الذي سيعتمد عليه في دعوى المصادقة على الإنذار وأن هذا التوجه هو الذي سلكته محكمة الاستئناف التجارية بفاس إذ جاء في قرار عدد 1543 الصادر بتاريخ 2019/07/11 في الملف عدد 19/1288206 ما يلي أن المشرع بمقتضى هذا القانون أوجب على المكري الذي يرغب وضع حد للعلاقة الكرائية لأي سبب كان بما في ذلك الأسباب المبررة عفاء الكلي أو الجزئي من التعريض، أن يوجه للمكترين إنذار يتضمن وجوبا للسبب الذي يمنحه ، وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل الكل وفق ما هو مفصل في المادة 26 من القانون المذكور، وبالتالي فإنه بالرجوع إلى الإنذار المعتمد يتضح أن المكري المستأنف عليها طالبت المكترين وباقي الورثة بأداء واجبات الكراء أعلاه ومنحته أجل 15 يوما من تاريخ التوصل تحت طائلة اللجوء إلى المحكمة من أجل المطالبة بفسخ العقد الأداء ومنحه أجل 15 يوما للإفراغ امتثالا للمقتضى القانوني المذكور، وفي إنذار مع آخر ما دام أن لإنذار المبلغ إليه يثبت فقط التماطل في أداء الكراء وفق مقتضيات المادة 8 من القانون المذكور حسبما انتهت إليه محكمة الدرجة الأولى على صواب. مما يجعل الإنذار المعتمد في مستوفي لمقتضيات المادة 26 المذكورة، وبالتالي غير مرتب للاتار القانونية وطلب الإفراغ تبعا لذلك في غير محله وماله عدم القبول ليس إلا" وبالتالي يبقى ما أثير من طرف محكمة البداية في تعليه حكمها غير ذي أساس قانوني، ملتمسون قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا اجراء بحث جديد من طرف السيد المستشار المقرر للتأكد من واقعة الأداء وذلك بعد الاستماع الى المختار زوج المستأنف عليها واحتياطيا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وتصديا الحكم بعدم قبول الطلب.

أرفق المقال ب: صورة من الحكم الابتدائي عدد 170 .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليها بجلسة 10/06/2024 عرض فيها أنه يظهر أن الطرف المدعي استأنف الحكم رقم 170 الصادر عن المحكمة الابتدائية بسطات بتاريخ 24/01/09 كتمهيدي والثاني رقم 111 الصادر بتاريخ 24/02/26 ويظهر أن الاستئناف موجه الى المحكمة التجارية رغم طالب الاستئناف يقر بأنه يتعلق بقضية مدنية صادرة عن ابتدائية سطات وبالتالي فان محكمة الاستئناف المختصة حسب تنصيصاته هي استئنافية سطات وليس المحكمة التجارية وهكذا يظهر ان الاستئناف و به توجيهها غير صحيح لا يمكن قبوله وان الطرف المستأنف لا زال متقاعسا لحد الآن في عدم أداء واجبات الكراء منذ تاريخ الانذار الى حد الآن وبالتالي فانه مصر على الأداء. ان طلب إجراء بحث من أجل الأداء رغم انذاره وعدم أدائه بما يفيد رغم مرور سنة يكون الافراغ هو ماله وهذا ما يلمسه العارض مع بيان أن المحكمة مختصة في مراعاة الشروط الشكلية للاستئناف الغير المتوفرة يؤدي بالمقال الى عدم القبول .

وبناء على القرار التمهيدي عدد 459 الصادر بتاريخ 01/07/2024 القاضي بإجراء بحث بواسطة المستشارية المقررة .

وبناء على جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 07/10/2024 تم الاستماع خلالها للطرفين وضمن مارج بها بمحضر ضم لوثائق الملف.

وبناء على المذكرة بعد البحث المدلى بها من دفاع المستأنف عليها بجلسة 28/10/2024 عرض فيها أنها تتقدم بمذكرتها هذه بعد البحث والذي خلاله لم يدل المدعى عليه بما يفيد الأداء وبالتالي ينفي ما اعتمد عليه بمقاله الاستثنائي غير ذي حجة يتعين معه بتأييد الحكم الابتدائي.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 28/10/2024 تخلف عنها الطرفان وألفي بالملف تعقيب بعد البحث لنائب المستأنف عليها؛ فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 04/11/2024.

## محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعنون أوجه استئنافهم وفق ما هو مبين أعلاه.

وحيث بخصوص ماتمسك به الطاعنون من أن محكمة أول درجة لم تمنحهم أجلا اضافيا للجواب وابداء اوجه دفاعهم فانه وبخلاف ما ذكر فان الثابت من وثائق الملف أن المحكمة قامت بتوجيه استدعاء الحضور للمستأنفين لجلسة 14/11/2023 توصل بها السيد مصطفى (ش.) حضر بها والتمس مهلة لاعداد الدفاع وتنصيب محام للترافع عنه وهو ما استجابت له المحكمة ليتم تأخير الملف لجلسة 05/12/2023 أُلفي خلالها نيابة ذنعمان فتم امهاله للجواب لجلسة 02/01/2024 الا انه تخلف عن الحضور والجواب؛ مما يبقى ماتمسك به الطاعنون غير ذي أساس لعدم ثبوت أي خرق لحقوق الدفاع؛ ويتعين معه رد السبب المتمسك به.

وحيث بخصوص الدفع المتمسك به بخرق مقتضيات المادة 26 من قانون 16.49 كون المستأنف عليه تقدم بانذار واحد يتضمن أجلا واحدا عوض توجيه انذارين الاول من اجل الاداء والثاني من اجل الافراغ او انذارا واحدا يتضمن اجلين؛ فان الثابت من وثائق الملف ان المستأنف عليه وجه للمستأنفين انذار توصلوا به بتاريخ 24/07/2022 من اجل المطالبة باداء واجبات الكراء عن المدة من ابريل الى يوليوز 2023 تحت طائلة الافراغ؛ وان المستأنفين لم يثبتوا الاداء عن المدة المطلوبة؛ وبالتالي تبقى حالة المطل ثابتة في حقهم مما ينسجم ومضمون الفصلين 8 و 26 من القانون السالف الذكر؛ ويجعل الافراغ نتيجة حتمية عند عدم الاداء داخل الاجل الذي حدده المشرع؛ ويبقى توجيه انذار واحد كاف لاثبات واقعة التماطل تم الافراغ وقد جاء في قرار لمحكمة النقض عدد 2/649 الصادر بتاريخ 02/12/2021 في الملف التجاري عدد 2091/3/2/2019 "ان الاجل الواجب منحه للمكثري في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو خمسة عشر يوما؛ وبانصرام هذا الاجل وعدم أدائه لهذه الوجيبة الكرائية المطالب بها بمقتضى الانذار تحت طائلة الافراغ؛ يكون التماطل ثابت في حقه؛ ويتحقق معه السبب الذي يعتمده المكري في تقديم دعوى المصادقة عليه وافراغه من العين المكثرة..". مما يتعين معه رد ما تمسك به الطرف المستأنف.

وحيث بخصوص باقي ماتمسك به الطاعنون من أن نمتهم بريئة من واجبات الكراء وانه كان يسلمها لزوج المستأنف عليها فانه ظل مجرد ادعاء يعوزه الاثبات خاصة امام حضور زوج المستأنف عليها لجلسة البحث وانكاره واقعة تسلم الوجيبة الكرائية.

وحيث استنادا لما ذكر فان ماتمسك به الطاعنون يبقى غير ذي أساس قانوني او واقعي مما يتعين رده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعنين الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا وحضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأيد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر.