

**La clause résolutoire d'un bail commercial est valablement stipulée par un renvoi aux conditions de l'article 33 de la loi 49-16 (CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 59025	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5776
<b>Date de décision</b> 20241121	<b>N° de dossier</b> 2024/8225/4669	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux	<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Réforme de l'ordonnance de référé, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi 49-16, Interprétation du contrat, Expulsion du preneur, Clause résolutoire, Bail commercial		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de validité et de mise en œuvre de la clause résolutoire dans un bail commercial régi par la loi 49-16. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'expulsion du bailleur, considérant que le contrat de bail ne contenait pas expressément de clause résolutoire.

L'appel portait sur la question de savoir si une clause renvoyant explicitement à l'application de l'article 33 de la loi 49-16 suffisait à caractériser l'existence d'une telle clause. La cour retient que la stipulation contractuelle prévoyant la résiliation en cas de non-paiement de trois mois de loyers après une mise en demeure restée infructueuse, en application des dispositions dudit article, constitue une clause résolutoire valable.

Ayant constaté que le bailleur avait délivré une mise en demeure régulière pour un arriéré supérieur à trois mois et que le preneur n'avait pas apuré sa dette dans le délai imparti, la cour juge que les conditions de la résiliation sont réunies. Par conséquent, la cour infirme l'ordonnance entreprise et, statuant à nouveau, prononce l'expulsion du preneur.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف.

وحيث إن الاستئناف قدم مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا أجيلا و صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

ويستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن [السيد عبد القادر (ك.)] تقدم بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء 22/06/2024 والذي جاء فيه انه ابرم عقد كراء مع المدعى عليه للمحل الكائن بالجهة اليمنى اسفل العمارة رقم 72 تجزئة بدر خريبكة بمشاهدة قدرها 1600 درهم دون دخول ضريبة النظافة، وان المدعى عليه توقف عن اداء واجبات الكراء الشهرية من نونبر 2023 إلى غاية شهر يونيو 2024 و جب فيها مبلغ 128.000 درهم وبتاريخ 28/02/2024 وجه العارض إنذار عن طريق المفوض القضائي للمدعى عليه يطالبه من خلاله بأداء الكراء المطلوب ثم إنذار ثاني توصل به بتاريخ 04/06/2024 لم يبادر المدعى عليه ابراء ذمته داخل الاجل القانوني وان عقد الكراء يتضمن شرطا فاسخا، والتمس الحكم بمعينة الشرط الفاسخ والامر تبعا لذلك بإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل المذكور، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميله الصائر. وعزز المقال بنسخة من عقد الكراء ومحضري المفوض القضائي.

وبناء على مذكرة جوابية لنائب المدعى عليه دفع بعدم الاختصاص النوعي لكون عقد ابرم بتاريخ 14/09/2023 وانه طبقا للمادة 37 من قانون 49.16 ان القانون الواجب التطبيق هو ق ل ع، ودفع احتياطيا بعدم الاختصاص المكاني لكون المحل لا يمارس فيه العارض أي نشاط تجاري والتمس إحالة الملف على المحكمة الابتدائية بخريبكة.

وبناء على مذكرة تعقيب لنائب المدعية والذي التمس رد دفوع والمدعى عليها والحكم وفق الطلب.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه أن الشرط الفاسخ وبخلاف ما ورد بالحكم الابتدائي متوافر في الفقرة الأخيرة من العقد إذ تمت الإشارة بوضوح لا لبس فيه ان المكتري أي المستأنف عليه يلتزم بتطبيق مقتضيات الفصل 33 من قانون 49/16 الذي ينص على تطبيق الشرط الفاسخ يضاف إلى ذلك ما ورد في البند الأول من العقد الذي يخول للعارض فسخ العقد بواسطة القضاء المستعجل وبناء ما سبق فان الحكم المستأنف غير معلل تعليلا سليما لذلك يلتزم العارض الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وتصديا للحكم وفق المقال.

وأرفق المقال بنسخة من الحكم، صورة من عقد الكراء، صورة لرخصة الاستغلال.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبها بجلسة 24/10/2024 جاء فيها ان مقتضيات المادة 33 من القانون 16.49 غير متوافرة في عقد الكراء ذلك ان المادة المذكورة اشترطت ضرورة تضمين عقد الكراء شرط فاسخ والذي تتم معينة تحققه من طرف السيد قاضي الأمور المستعجلة وان عقد الكراء موضوع النزاع لم يتضمن أي شرط فاسخ يتماشى وفق المنصوص عليه في المادة 33 ، بل اكتفى بالإحالة على مقتضيات المادة المذكورة والحال ان المشرع المغربي اشترط تضمين الشرط الفاسخ كبند من بنود عقد الكراء وليس الإشارة الى مقتضيات المادة 33 من قانون 16-49 مما يكون معه الامر المستأنف مصادف

للسواب هذا من جهة أولى ومن جهة ثانية فان العارض اثار امام المحكمة الابتدائية من خلال مذكرته الجوابية مجموع من الدفع الشكلية الجدية والجديرة بالاعتبار اذ انه دفع بعدم اختصاص المحكمة التجارية نوعيا في البث في النزاع لكون عقد الكراء تم ابرامه بين الطرفين بتاريخ 2023/09/14 أي لمدة عشرة أشهر كما انه لم يسبق له ان مارس أي نشاط تجاري بالمحل موضوع العلاقة الكرائية، كما هو ثابت من خلال محضر معاينة المدلى به في الملف والذي يفيد ان المحل لا يزال به أي نشاط تجاري منذ ان اكتراه وعليه يتضح للمحكمة ان النزاع يكتسب الصفة المدنية ويخرج عن نطاق تطبيق مقتضيات القانون رقم 16.49 و ان القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات و العقود هي الواجبة التطبيق بصريح مقتضيات المادة 37 من قانون 16-49 وبالتالي فان الاختصاص النوعي للبث في النزاع يعود للمحكمة ذات الولاية العامة المحكمة الابتدائية بخريبكة كما أثار العارض دفع بخصوص الاختصاص المكاني ايضا ذلك ان المتعاقدين - اي الاطراف - اتفقا على اسناد الاختصاص المكاني للمحكمة الابتدائية بخريبكة كما هو واضح من خلال البند الثامن من عقد الكراء وبالرجوع الى المقال الافتتاحي سيلاحظ على ان المستأنف يطالب العارض بأداء الواجبات الكرائية عن المدة من شهر 2023/11 الى غاية شهر 2024/06 بما مجموعه 12.800,00 درهم وان الحقيقية خلاف ذلك ان العارض أدى مجموعة من الواجبات الكرائية لفائدة المستأنف عن المدة من شهر 2023/11 الى غاية شهر 2024/02 أي ما مجموعه 6400,00 ومكنه من تنازل عن هذه المدة لذلك يلتمس العارض الاشهاد له بمذكرته هاته والحكم برد الاستئناف وتأييد الامر المستأنف.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 07/11/2024 جاء فيها أن الأمر يتعلق بأصل تجاري لكون المستأنف اقتني أصلا تجاريا له زبائن وسمعة عناصر مادية وعناصر مادية على اساس ان يمارس نفس النشاط التجاري الذي كان ممارسا فيه من طرف مالكة السابق [السيد قبالي (م.)] المشار إلى اسمه بالعقد وأن المستأنف عليه وبعد اثبت التماطل قام بإغلاق المحل واستصدر أمرا بإجراء معاينة وأدلى بها لتفادي صدور حكم بمعاقبة الشرط الفاسخ لذلك يلتمس العارض الحكم وفق المقال الاستئنافي.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 07/11/2024 فنقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 21/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما تم تفصيله أعلاه.

وحيث تمسك الطاعن بكون عقد الكراء الرابط بين طرفي النزاع ينص بمقتضى فقرته الأخيرة على الشرط الفاسخ كما التزم المستأنف عليه بتطبيق مقتضيات المادة 33 من قانون 16-49 يضاف الى ذلك ما ورد في البند الاول من العقد والذي يخوله حق فسخ العقد بواسطة القضاء المستعجل.

وحيث انه وباستقراء بنود عقد الكراء موضوع النزاع وخاصة البند الثامن منه يتبين بأن طرفيه قد اتفقا على فسخ العقد في حالة عدم أداء المكثري لواجبات الكراء داخل أجل 15 يوما بعد توصله بالإنتذار وكان مجموع ما بذمته ثلاثة أشهر تطبيقا لمقتضيات المادة 33 من قانون 16-49 وبالتالي وخلافا لما ذهب اليه الأمر المستأنف فان العقد الرابط بين الطرفين قد تضمن الشرط الفاسخ والذي يخول للمكثري حق المطالبة بمعاينته متى توفرت شروطه أمام القضاء الاستعجالي ويكون تبعا لذلك ما قضى به من رفض الطلب على غير أساس وهو ما يوجب إلغاءه.

وحيث انه وتبعا للأثر الناشر للاستئناف ولتخلف المستأنف عليه عن إبراء ذمته من الواجبات المطالب بها بمقتضى الإنذار المبلغ اليه تبليغا صحيحا بتاريخ 28/02/2024 والمتعلق بالمدة المتراوحة ما بين فاتح نونبر 2023 و متم فبراير 2024 و داخل الأجل المحدد له بمقتضاه مما يجعل موجبات تطبيق الشرط الفاسخ قائمة تبعا لتوافر الشروط المنصوص عليها بمقتضى المادة 33 من قانون 16-49 من تضمن عقد الكراء لشرط فاسخ وتوجيه انذار بأداء واجبات الكراء لمدة ثلاثة أشهر بقي بدون جدوى مما يبرر الاستجابة لطلب معاينة الشرط الفاسخ وبالتالي افرغ المحل المكثري.

وحيث ان طلب تحديد الغرامة التهديدية يبقى على غير أساس لتوفر المكري على وسائل اخرى للتنفيذ بما فيها تسخير القوة العمومية مما يتعين معه رده.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر.

لهذه الأسباب

محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: إلغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه "[عمر (ف.)]" هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بالجهة اليمنى أسفل العمارة رقم 72 تجزئة بدر خريكة وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.