

**La mise en demeure pour non-paiement de loyers commerciaux n'exige pas deux actes distincts pour le paiement et la résiliation du bail (CA. com. Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 63455	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4461
<b>Date de décision</b> 20230712	<b>N° de dossier</b> 2023/8206/672	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Mise en demeure unique, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Force majeure, Covid-19, Confirmation du jugement, Compétence du tribunal de commerce, Clause attributive de compétence, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, la cour d'appel de commerce examine la validité d'une clause attributive de juridiction et les effets de la crise sanitaire sur l'obligation du preneur. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur, ordonné le paiement des arriérés et l'expulsion. L'appelant soulevait l'incompétence du juge commercial au profit du juge administratif en vertu d'une clause contractuelle, la nullité de la sommation pour non-respect des formalités de la loi 49.16, ainsi que l'effet exonératoire de la crise sanitaire. La cour écarte le moyen tiré de l'incompétence, rappelant que les dispositions de la loi 49.16 relatives à la compétence du tribunal de commerce sont d'ordre public. Elle juge ensuite que la sommation visant le paiement et l'éviction, qui accorde un délai unique de quinze jours, est conforme aux exigences de l'article 26 de ladite loi, sans qu'il soit nécessaire de délivrer deux actes distincts. La cour retient surtout que si la période de confinement sanitaire suspend le cours du simple retard, elle ne constitue pas un cas de force majeure au sens de l'article 269 du dahir des obligations et des contrats, faute de rendre l'exécution de l'obligation de paiement absolument impossible, et n'emporte donc pas l'extinction de la dette de loyer. La cour rejette également les moyens relatifs aux vices de forme de la signification, au défaut de qualité du bailleur et à la demande de compensation non formée par voie de demande régulière. En conséquence, l'ensemble des moyens étant écartés, le jugement entrepris est confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدم السيد محمد (ب.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 28/12/2022 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 2975 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 05/10/2022 في الملف عدد 2364/8207/2022 القاضي في الشكل: بقبول الدعوى. في الموضوع: بأدائه لفائدة المستأنف عليها مبلغ 60.000,00 درهم عن واجبات الكراء ومبلغ 6000,00 درهم وذلك عن المدة المبتدئة من شهر ابريل 2020 الى شهر يونيو 2020 ومن شهر شتنبر 2021 الى شهر ماي 2022 وتعويض عن التماطل قدره 3000,00 درهم، وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين بمقتضى عقد الكراء المؤرخ في 12/2/2020 وإفراغه تبعا لذلك هو او من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] سلا مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقه في حدها الأدنى، وشمول الحكم بالنفاز المعجل بخصوص واجبات الكراء فقط، وتحمله مصاريف الدعوى ورفض مازاد عن ذلك من طلبات. في الشكل: حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا. وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان السيدة فاطمة (ب.) تقدمت بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضت من خلاله بأن المستأنف يكتري منها المحل التجاري الكائن بعنوانه بسومة شهرية قدرها 5000 تخلف عن أدائها عن عدة اشهر فضلا عن واجبات النظافة رغم توصله بإنذار من اجل الاداء، والتتمست لأجل ذلك الحكم على المستأنف بأدائه لها واجبات الكراء عن المدة من شهر ابريل الى شهر يونيو من سنة 2020 ومن شهر شتنبر 2021 الى شهر ماي من سنة 2022 وقدرها 60.000 درهم وواجبات النظافة عن نفس المدة وتعويض عن التماطل قدره 5000 درهم وفسخ عقد الكراء الرابط بينهما وإفراغه من المحل المكترى هو ومن يقوم مقامه او بإذنه وشمول الحكم بالنفاز المعجل وتحمله الصائر، وارفقت المقال بصورة عقد كراء، محضر تبليغ انذار. وبعد تخلف المستأنف عن الجواب رغم توصله، وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعن للأسباب التالية : أسباب الاستئناف حيث أوضح الطاعن أن الاختصاص النوعي يعتبر من النظام العام، ويتبين بالعودة إلى الحكم المحتج به والذي استندت إليه المحكمة عند إصدار الحكم موضوع الطعن بالاستئناف، أن طرفيه قد اتفقوا على جعل الجهة القضائية المختصة للبت في النزاعات بينهما مؤسسة رئيس المحكمة الإدارية بالرباط بصفته قاضي للمستعجلات كما هو واضح من خلال الفقرة 10 من المادة 6، وبما أن العقد شريعة المتعاقدين، وبما أن المحكمة التجارية قد اعتمدت في حيثيات حكمها على ذات العقد فإنه لا يمكن الاعتداد بجزء منه وابعاد جزء آخر. وبخصوص انعدام الصفة بالنسبة للمستأنف عليها وخرق مقتضيات الفصل 440 من ق ل ع فإن المستأنف عليها لا تملك المحل التي تدعي أنها تكريه للمستأنف، فضلا على أن عقد الكراء المحتج به مجرد صورة شمسية، وأن الصفة تعتبر من النظام العام لذلك تكون هاته الدعوى غير مقبولة شكلا مما يتعين الحكم بعدم القبول. وبخصوص مخالفة نص الإنذار المحتج به للأجال والشكليات المنصوص عليها في القانون 49.16 فإن القانون رقم 49.16 قد نظم شكليات وآجال مسطرة الإنذار للأداء والإفراغ وفق للمادتين 8 و 26 منه، وباشرت المستأنف عليها دعوى الأداء والإفراغ استنادا على إنذار واحد وهو ما يعد مخالفة صريحة لروح القانون 49.16، وأن الواجب هو ضرورة تمتيع المكتري بأجلين تامين منفصلين في إنذارين واحد، وهو ما جاء مخالفا لنازلة الحال، وتبعا لذلك تكون الدعوى غير مقبولة شكلا. وفي الموضوع بخصوص شهادة التسليم المحتج بها فإنه يتبين بالرجوع إلى شهادة التسليم المحتج به أنها لا تتضمن الشكليات القانونية اللازمة بحيث جاء فيها توصل المستخدم بالمحل دون ذكر اسمه ولا مواصفاته، ويؤكد أنه لم يسبق أن توصل أي خدم باستدعاء للجلسة، فضلا على كل ذلك فإن الخانة المعنونة في شهادة التسليم اسم وتوقيع المتسلم فارغة مما تكون معه شهادة التسليم باطلة. وبخصوص واجبات شهر مارس وأبريل وماي 2020 فإن المادة من 652 من ق ل ع تنص على حق المكتري الاستفادة من الإنقاص في واجب الكراء بما يتناسب مع النقص الحاصل في

الانتفاع من العين المكتراة دون تحديد لنسبة معينة، وإنما ربط الإنقاص في الكراء بالنقص الحاصل في الانتفاع التي قد تستغرق الانتفاع بصورة كلية وتجعله منعما ويتحول الانتقاص الى إعفاء، وهي حالة موضوع الدعوى، مما يجعله محقا في كونه غير ملزم بأداء الكراء عن فترة التوقف الكلي بسبب القرار الذي أصدرته الحكومة المتعلق بحالة الطوارئ الصحية، وهي الفترة المطالب بها المتعلقة بشهر مارس وأبريل وماي 2020 مما يكون معه غير ملزم بأداء كراء هذه الفترة باعتبارها فترة التوقف الكلي عن الاستغلال. وبخصوص واجبات المدة الأخرى المطالب بها فإنه بالرجوع الى المادة 3 من عقد الكراء المدلى بصورة منه، أن المستأنف عليها قد توصلت بتسبيق قدره 10.000 درهم، وأن هذا التسبيق يجعل التماطل عن أداء واجب شهر شتنبر 2021 إلى شهر ماي 2022 منتفيا بعد خصمه من التسبيق. وبخصوص واجب ضريبة النظافة فإنه ينعقد استخلاص واجب ضريبة النظافة للجهة المختصة باستخلاصها، مما يكون معه ملتمس المستأنف عليها بهذا الخصوص مخالف للقانون، مما يتعين رفضه. والتمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم عدم الاختصاص النوعي لكونه من النظام العام، واحتياطيا بعدم قبول الدعوى، واحتياطيا جدا الحكم ببطلان شهادة التسليم والحكم برفض الطلب. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف، وطلي تبليغ الحكم. وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 19/04/2023 جاء فيها أنه بخصوص عدم الاختصاص النوعي فإنها تؤكد جوابها على هذا الدفع الملفى به خلال المرحلة الابتدائية . وفي الدفع بانعدام صفة المستأنف عليها فإنها تلتمس رد هذا الدفع لعدم جديته، بدليل عقد الكراء المدلى به خلال المرحلة الابتدائية والذي يجمعها بالمستأنف، و منه يستمد كلاهما صفته في الدعوى صفة التملك في العقار موضوع النزاع، فليس لها دخل في النزاع، ومع ذلك تدلي برسم تصديق عدلي يثبت ملكيتها للعقار المذكور . وبخصوص الدفع باستناد دعوى الأداء والإفراغ إلى إنذار واحد فجدير بالذكر أن مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 49.16 قد نصت على تحديد أجل في حالة الإنذار المؤسس على عدم أداء واجبات الكراء وليس في هذا المقترض القانوني ما يشير إلى لزوم توجيه إنذار إلى أحدهما من أجل الأداء و آخر من أجل الإفراغ كلاهما يتضمن أجل لذلك فمن خلال صياغة نص الفصل 26 أعلاه يتضح على أن الأمر يتعلق بالأساس بإنذار واحد من أجل وضع حد للعلاقة الكرائية إستنادا إلى عدة أسباب منها عدم أداء واجبات الكراء وحدد المشرع لهذا السبب اجلا خمسة عشر يوما، و بالتالي ليس هناك أي إشارة أو تفصيل يفيد بضرورة توجيه إنذارين متعاقدين أحدهما للأداء والآخر للإفراغ، بل يكفي إنذار واحد لترتيب الأثر القانوني الصحيح، وهذا الذي حسمت فيه محكمة النقض مؤخرا في قرارها عدد 649 الصادر بتاريخ 02/12/2021 في الملف التجاري عدد 2019/2/3/2021، وهو نفس التوجه الذي سارت عليه محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء حتى قبل أن تحسم محكمة النقض الموقف، ومن جهة ثانية وفي ما يخص باقي أسباب الإستئناف مجتمعة، فإنها تجد التأكيد على سابق كتاباتها . والتمست لأجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف. وأدلت بنص قرار محكمة النقض، صورة من عقد كراء، رسم صدقة. وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 10/05/2023 يؤكد من خلالها دفعه الوارد بمقاله الاستئنافي . والتمس الحكم وفق كتاباته ومقاله الاستئنافي. وبناء على إدراج القضية بجلسة 10/05/2023 الفى بالملف مستنتجات النيابة العامة، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 12/07/2023 . محكمة الاستئناف حيث تمسك المستأنف في أوجه استئنافه بما سطر أعلاه . وحيث بخصوص الدفع أن الطرفين اتفقا على جعل الجهة القضائية المختصة للبحث في النزاعات بينهما هي مؤسسة رئيس المحكمة الإدارية بالرباط بصفته قاضي للمستعجلات كما هو واضح من خلال المادة 10 من عقد الكراء، فان هذا الدفع وان قدم قبل اي دفع او دفاع فيبقى دفع مردود، بالنظر الى ان موضوع الدعوى يتعلق بمحل تجاري , وانه انصب على أداء واجبات الكراء مع المطالبة بافراغ المحل التجاري موضوع الدعوى وبالنظر لكون قواعد الاختصاص النوعي هي من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، كما ان مقتضيات المادة 35 من قانون 16/49 صريحة في اسناد الاختصاص للمحكمة التجارية للنظر في النزاعات المرتبطة بتطبيق القانون المذكور ليبقى البند الاتفاقي أعلاه عديم الأساس . وحيث بخصوص الدفع بكون شهادة التسليم للمرحلة الابتدائية باطلة لعدم ذكر اسم المستخدم الذي توصل ولا مواصفاته، ولا توقيع، فبالرجوع لشهادة التسليم المنازع فيها والمتعلقة بجلسة 21/09/2022 فالثابت ان السيد عبد الصمد (ج.) هو الذي توصل بصفته مستخدما ورفض التوصل والتوقيع، وانه وبدكر المفوض القضائي لاسمه العائلي والشخصي فقد نفى الجهالة عنه ليبقى التبليغ صحيحا ومطابقا لمقتضيات المادة 39 من ق.م.م مادام لم يتم الطعن في تلك الشهادة باي طريق من طرق الطعن المنصوص عليها قانونا , وهو الاتجاه الذي كرسه اجتهاد محكمة النقض في قرار صادر عنها بتاريخ 5/8/83 في الملف رقم 64341 الذي جاء فيه - ان التبليغ يكون صحيحا اذا تم الى الشخص نفسه او في موطنه الى اقاربه او خدمه ا والى كل شخص يقيم معه- مما يبقى معه الدفع غير جدي ووجب رده . وحيث بخصوص الدفع بان عقد الكراء لا يعتد به لكونه مجرد

صورة شمسية وان في ذلك خرق للفصل 440 من ق.ا.ع، فالثابت من وثائق الملف ومستنداته انه تمت مناقشة مضمونه عندما تمسك بالفقرة 10 من مادته السادسة ولما دفع بعدم الاختصاص استنادا عليه، كما انه لم يطعن في ذلك المضمون، ولم يدل بما يفيد خلافه، إضافة الى ان الفصل 440 من ق.ا.ع لم يرد به ما يمنع المحكمة من الاخذ بالصور الشمسية للوثائق غير المنازع في صحة ما ورد فيها، مما تبقى له حجيتها وهو الاتجاه الذي اقرته محكمة النقض في العديد من قراراتها كالقرار الصادر عن محكمة النقض تحت عدد 194/8 الصادر بتاريخ 29/04/2014 في الملف رقم 5609/1/8/2013 ومما يجعل الدفع غير جدي ويتعين رده. وحيث بخصوص الدفع بعدم تملك المستأنف عليها للمحل موضوع النزاع و انعدام صفتها فإن الثابت والمستقر عليه فقها وقضاء أنه لا يشترط في المكري الموجه للانذار سواء بالاداء او الافراغ أو هما معا أن يكون مالكا للعقار المكترى بل يكفي تثبیت صفته كمكري بكل وسيلة معتبرة قانونا وهو ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض في قرار لها تحت عدد 708 المؤرخ في 9/8/2012 الصادر في الملف عدد 8/3/2/12 منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 141 ص 145، وأنه في نازلة الحال فإن المستأنف عليها أدلت بعقد كراء مؤرخ في 12/02/2020 كما أدلت بعقد صدقة مؤرخ في 13/11/2019 تحت عدد 413 صحيفة 478 توثيق سلا مصادق على صحة توقيعه بتاريخ 04/04/2023 يثبت تملكها للعقار الذي يتواجد به المحل المكري مما يكون الدفع على غير أساس. وحيث بخصوص ما تمسك به من كون الانذار الموجه للطاعن مخالف لمقتضيات الفصل 26 من قانون 16/49 لعدم تضمينه اجلين لأجل للاداء وأجل للإفراغ لتضمينه اجلا واحدا، فمحكمة النقض حسمت في هذه النقطة بمقتضى قرارها الصادر بتاريخ 31/03/2022 تحت عدد 237 في الملف عدد 683/3/2/2020 بحيث اكدت بانه بمقتضى المادة 26 من قانون 16/49\* يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ان يوجه للمكثري انذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده، وان يمنحه اجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد هذا الاجل في خمسة عشر يوما اذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء او كان المحل ايلا للسقوط\* المقتضى الذي يستفاد منه ان الاجل الواجب منحه للمكثري في حالة توقفه عن أداء واجبات الكراء هو خمسة عشر يوما، وبانصرام هذا الاجل وعدم أدائه لهده 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 المكراة..... في حين ان الامر في النازلة لا يقتضي منح المكثرية اجلين الأول للاداء والثاني للإفراغ، وان الاجل الواجب اعتباره للمطالبة بافراغ المطلوبة المنصوص عليه في المادة 26 أعلاه هو 15 يوما من تاريخ التوصل بالانذار والذي بانصرامه يكون التماطل ثابت في حقه، ويتحقق معه أيضا السبب الذي اعتمده الطاعنة للمطالبة بافراغها. ليبقى ما أثير بهذا الشأن غير مؤسس ويتعين رده. وحيث بخصوص ما تمسك به الطاعن من اعفاء من أداء الواجبات التي على عاتقه بفعل الاغلاق الكلي نتيجة القرار الحكومي على اثر تفشي وباء كورونا عن شهر مارس وابريل وماي 2020 طبقا للمادة 652 من ق.ل.ع فانه ولئن كان عدم الوفاء بالالتزام داخل اجله في ظل فترة الحجر الصحي وما صاحبها من اغلاق كلي ينفي المطل عن المدين خلال فترة الاغلاق لوجود عذر مقبول وفق المنصوص عليه في الفصل 254 من ق ل ع، فان ذلك لا يمكن ان نعتبره قوة قاهرة، على اعتبار ان القوة القاهرة وكما عرفها الفصل 269 من ق ل ع هي كل امر لا يستطيع الانسان ان يتوقعه كالظواهر الطبيعية وغارات العدو وفعل السلطة ويكون من شأنه ان يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا، وانه وان كان تفشي الوباء امرا لا يستطيع الانسان توقعه وان كانت الإجراءات المتخذة من طرف السلطات على اثر الجائحة تدخل في نطاق فعل السلطة فان الشرط الثالث المنصوص عليه في الفصل 269 أعلاه وهو استحالة التنفيذ استحالة مطلقة غير متوفر في النازلة، ومما تبقى معه الفترة المطالب بها (من فاتح مارس 2020 الى شهر يوليوز من نفس السنة) دينا في الذمة ولكنها غير مرتبة للمطل ولا مجال للتمسك بالاعفاء منها. وحيث بخصوص الدفع بكون التماطل عن أداء واجب شهر شتنبير 2021 إلى شهر ماي 2022 منتفيا بعد خصم المدد المطالب بها من التسبيق البالغ قدره 10.000 درهم والمنصوص عليه في الفصل 3 من عقد الكراء فان الدفع يبقى مردود لكون طلب المقاصة يجب ان يقدم في اطار طلب نظامي وهو الامر الغير المتوفر في النازلة. ومما يجب معه رد الدفع المثار بهذا الشأن. وحيث بخصوص الدفع بكون واجبة ضريبة النظافة ينعقد استخلاصه للجهة المختصة باستخلاصها وان ملتمس المستأنف عليها بهذا الخصوص مخالف للقانون ويتعين رفضه، فالثابت من عقد الكراء أعلاه ان المستأنف وبموجب البند الحادي عشر من المادة 6 المتعلقة بالشروط والتحملات التزم باداءها، وبما ان العقد شريعة المتعاقدين طبقا للفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود فانه يبقى متحملا لها وهو ما ذهب اليه محكمة البداية وعن صواب ليبقى الدفع غير جدي ووجب رده. وحيث وترتبا على ما سطر أعلاه تبقة أسباب الاستئناف مجتمعة غير دي أساس ويجب ردها ورد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف لصوابيته. وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر. لهذه الأسباب تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت

انتهائيا علنيا و حضوريا. في الشكل : قبول الاستئناف. في الموضوع : تايد الحكم المستانف و ابقاء الصائر على المستانف.