

# Le non-paiement des loyers dans le délai de 15 jours prévu par la loi 49-16 justifie la résiliation du bail commercial et l'expulsion du preneur (CA. com. Casablanca 2023)

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 63184	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3861
<b>Date de décision</b> 20230608	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/5285	<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 de payer, Loyers impayés, Loi 49-16, Expulsion du preneur, État d'urgence sanitaire, Délai de 15 jours, Décision après cassation, Bail verbal, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisie sur renvoi après cassation partielle, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité d'une procédure d'éviction pour non-paiement des loyers commerciaux. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande en paiement et ordonné l'éviction du preneur. L'appelant soutenait que le bail verbal relevait des règles générales et non de la loi 49/16, imposant un délai de mise en demeure supérieur à quinze jours, et invoquait la suspension des délais durant l'état d'urgence sanitaire pour contester sa mise en demeure. Se conformant à la décision de la Cour de cassation, la cour retient que le bailleur a respecté le délai de quinze jours prévu par l'article 26 de la loi 49/16, la sommation ayant été délivrée et l'action introduite après l'expiration de ce délai. La cour écarte ensuite le moyen tiré de l'état d'urgence sanitaire, relevant que la mise en demeure était postérieure à la période de suspension des délais et que la dette de loyer était née, pour partie, antérieurement à cette période. Elle ajoute que le paiement partiel intervenu après la sommation ne saurait purger les effets de la mise en demeure. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en ce qu'il a prononcé l'éviction du preneur.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به [عبد القادر (ط.)] بواسطة نائبه بتاريخ 17/02/2021 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 47 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/01/2021 بالملف عدد 7009/8219/2020 والقاضي بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 15.000 درهم الذي يمثل واجبات الكراء محل الكائن [العنوان] الدار البيضاء عن ما تبقى من المدة 1/11/2019 إلى متم غشت 2020 بحسب سومة شهرية قدرها 2500 درهم وبالمصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ الذي بلغ للمدعى عليه بتاريخ 04/09/2020 وتبعاً لذلك بإفراغه من المحل التجاري الكائن [العنوان]

الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع النفاذ بخصوص واجبات الكراء مع تحميله الصائر ورفض باقي الطلبات.

وبناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي المقدم من طرف [عبد القادر (ب.)] بواسطة نائبه يستأنف بمقتضاه نفس الحكم المشار الى مراجعه أعلاه.

في الشكل :

سبق البت فيه بمقتضى القرار الاستثنائي عدد 2065 الصادر بتاريخ 21/04/2021 ملف عدد 1080/8206/2021 .

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن المدعي [عبد القادر (ط.)] تقدم بواسطة نائبه إلى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 24/09/2020 والمؤدى عنه الرسم القضائي والذي يعرض فيه انه يكري المحل التجاري الكائن ب [العنوان] الدار البيضاء للمدعى عليه بسومة شهرية قدرها 5.000 درهم وانه تقاعس عن أداء الواجبات الكرائية منذ 1/11/2019 إلى متم غشت 2020 وانه بعث له إنذار بواسطة المفوض القضائي الذي أشار بمحضره انه وجد السيد [احمد (ب.)] بصفته اخ المعني بالأمر وسلمه الإنذار بتاريخ 4/09/2020 وان المدعى عليه بالرغم من مرور 15 يوما الممنوحة له بالإنداز لم يبادر إلى إخلاء ذمته من الواجبات الكرائية وان العارض من حقه المطالبة بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 4/09/2020 والحكم تبعاً لذلك بإفراغه من المحل التجاري الكائن [العنوان] الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه من شخصه ومتاعه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ والحكم عليه بأدائه مبلغ 50.000,00 درهم الذي يمثل الواجبات الكرائية عن المدة من 1/11/2019 الى متم شهر غشت 2020 أي ما مجموعه 10 أشهر بحساب سومة شهرية قدرها 5000 درهم ملتصا من حيث الشكل قبول المقال ومن حيث الموضوع الحكم بالمصادقة على الإنذار الذي توصل به المدعى عليه بتاريخ 4/09/2020 والحكم تبعاً لذلك بإفراغه من المحل الكائن [العنوان] الدار البيضاء هو ومن يقوم مقامه من شخصه ومتاعه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ والحكم عليه كذلك بأداء مبلغ 50.000,00 درهم الذي يمثل الواجبات الكرائية عن المدة من 1/11/2019 إلى متم غشت 2020 أي ما مجموعه 10 أشهر بحساب سومة شهرية قدرها 5000 درهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر رفقة صور من شهادة الملكية وصورة من إنذار ومحضر تبليغ.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 24/11/2020 والتي جاء فيها أساسا من حيث الشكل أن العلاقة الكرائية بين الطرفين شفوية ولم يحرر بشأنها عقد وبالتالي تخرج عن قانون 16.49 وتخضع للقواعد العامة بصريح المادة 3 من نفس القانون وان المدعي بلغ بالإنداز بالأداء بتاريخ 4/09/2020 وانه تقدم الرامية إلى المصادقة على الإنذار بالإفراغ بتاريخ

24/09/2020 أي بعد مرور اقل من 20 يوما فقط وان القواعد العامة تنص على أن يمهل المدين أجلا معقولا للأداء لا يقل عن 30 يوما بخلاف النص الخاص الوارد في المادة 26 من قانون 16.49 الذي ينص على أجل أقصاه 15 يوما مما تكون معه الدعوى غير مقبولة شكلا مما يعين التصريح بذلك واحتياطيا في الموضوع ان المدعي يزعم أن الوجيبة الكرائية محددة في مبلغ 5000 درهم شهريا وان إثبات الالتزام على المدعية طبقا لمقتضيات الفصل 399 من ق ل ع وان المدعي لم يدل بما يثبت بأي حجة مقبولة وان زعمه غير صحيح على اعتبار أن الوجيبة الكرائية للمحل محددة في مبلغ 2000 درهم فقط وان مطالبته للعارض بأداء وجيبة الكراء اكبر مما هو متفق عليه كانت هي السبب الرئيسي إلى توقفه عن الأداء وما ترتب عنه وان التوقف عن الأداء يعزى إلى خطأ المدعي الشيء الذي يجعل الدعوى الحالية غير مؤسسة يتعين التصريح برفضها ملتصقا أساسا من حيث الشكل بعدم قبول الطلب واحتياطيا في الموضوع برفض الطلب واحتياطيا جدا بحصر المبلغ المطالب به على أساس وجيبة كرائية محددة في مبلغ 2000 درهم وتحميل المدعي الصائر.

وبعد تبادل باقي المذكرات بين الطرفين واستيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المذكور استأنفه كل من [عبد القادر (ط.)] والسيد [عبد القادر (ب.)]

أسباب استئناف [عبد القادر (ط.)]

حيث جاء في أسباب الاستئناف كون محكمة الدرجة الأولى لم تبرر الأساس الذي استندت عليه للقول بأن السومة الشهرية كانت محددة في 2500 درهم بدلا عن 5000 درهم وأن استنادها في ذلك على أن الطاعن هو الملزم بالإثبات يجعل تعليها فاسدا وكان على المحكمة استعمال ماهو مخول لها قانونا في إطار إجراءات التحقيق أن تأمر بإجراء خبرة أو بحث للتحقق من السومة الحقيقية الشيء الذي أغفلته واضر بالتالي بمصالحه الذي كان يتسلم شهريا وجيبة كرائية قدرها 5000 درهم والمحكمة فرضت عليه سومة غير حقيقية، وأن عقد الكراء المبرم بين الطرفين كان عقدا شفويا حددت سومه الشهرية بطريقة شفوية في 5000 درهم وهو ما دأب على أدائها السيد [عبد القادر (ب.)] والطاعن يطالبه بالإدلاء بالتواصل الكرائية للفترة السابقة عن شهر نونبر من سنة 2019 من أجل الوصول الى الحقيقة مما يتعين على المحكمة أن تبادر إلى ترجيح كافة الأطراف بخصوص السومة الحقيقية للكراء بدلا من الاستجابة لدفعات المستأنف عليه واعتبار أن الطاعن لم يحدد واجبات الكراء والتمس بمقاله الأداء على أساس سومة شهرية قدرها 5000 درهم وتكون بالتالي قد خرقت قاعدة الحياد الملزمة بها، ملتصقا شكلا بقبول الاستئناف وموضوعا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من حصر السومة الكرائية في مبلغ 2500 درهم وان هذه السومة محددة في مبلغ 5000 درهم مع تاييده وذلك برفع قيمة الواجبات الكرائية المتخلدة بذمة المستأنف عليه من مبلغ 15.000.00 درهم إلى مبلغ 35.000.00 درهم بعد خصم مبلغ 10.000 درهم المودع بصندوق المحكمة والتي تمثل الفترة من 01/11/2019 إلى متم غشت 2020 مع تحميل المستأنف عليه الصائر. وأرقت المقال ب: نسخة طبق الأصل من الحكم الابتدائي.

أسباب استئناف السيد [عبد القادر (ب.)]

حيث جاء في أسباب الاستئناف انه فيما يتعلق بخرق المادة 3 من القانون رقم 16.49 انه جاء في تعليق المحكمة أن التماطل ثابت في حق الطاعن طبقا للقانون المذكور، وانه أوضح ابتدائيا أن العقد الرابط بينهما هو عقد كراء شفوي يخضع تبعا لذلك للقواعد العامة، وإن إقامة الدعوى، قبل انصرام أجل الشهر الذي يعد حسب الاجتهاد القضائي القار الأجل المعقول للأداء يجعل الدعوى الحالية مقامة قبل أوانها، وانه بخصوص فيما خرق المادة 50 من ق.م.م وانعدام التعليل فإن تمسك الطاعن ابتدائيا بكونه قد أدى واجبات الكراء عن المدة من 01/11/2019 إلى متم ماي 2020، وأن المحكمة لم تجب على دفعه لا بالسلب ولا بالإيجاب، وأن ذلك مخالف لمقتضيات الفصل 50 من ق.م.م الذي يوجب أن تكون الأحكام دائما معللة، وان طلبه وجيه و منسجم مع مقتضيات الفصل 444 من ق ل ع على اعتبار ان شهادة الشهود المطلوبة في الملف لا ترمي إلى إثبات العلاقة التعاقدية بين الطرفين او شروطها ولكن فقط تنفيذها كما تسمح بذلك صراحة الفقرة الأخيرة من الفصل 444 من ق ل ع، وأن طب الاستماع إلى الشهود منسجم كذلك مع مقتضيات الفصل 447 من ق ل ع على اعتبار ان العلاقة بين الطرفين ثابتة والإنذارات المتبادلة بينهما ومحاضر التبليغ وباقي الوثائق المعززة للطلب تشكل بداية حجة بالكتابة تخول للطاعن إثبات الأداء بشهادة الشهود كما يسمح بذلك صراحة الفصل 447 من ق ل ع، وانه فيما يتعلق بخرق مرسوم الطوارئ الصحية فانه يرمي طلب المستأنف عليه إلى الحكم على الطاعن بأداء الكراء والإفراغ، وانه أكد أن ذمته فارغة من أية واجبات

كراء اتجاه المستأنف عليه حسب ما أدلى به من وثائق وحجج، وأنه حتى على فرض عدم الأخذ بحجج الطاعن فيما يتعلق بأداء المدة المثبتة بواسطة شهادة الشهود فإن أداءه لأربعة أشهر ثابت بمقتضى عرض عيني وإيداع، وإن إسقاط أربعة أشهر من المدة المطلوبة أي من فاتح نونبر 2019 إلى متم غشت 2020 يجعل المدة المستحقة عن الأداء هي ستة أشهر فقط أي من مارس 2020 إلى متم 2020، وأن هذه المدة تقع تحت طائلة مقتضيات المرسوم بمثابة قانون المعلن لحالة الطوارئ الصحية والتي تم خلالها الإعلان عن توقيف جميع الاجالات القانونية و أن عدم الأداء خلال هذه المدة لا يترتب عنه قيام حالة التماطل في حقه حتى على فرض ثبوت عدم الأداء وأن المحكمة التي استبعدت حججه في إثبات أداء المدة من 01/11/2019 إلى 2020/05/31 وخصمت المبالغ المؤداة عن أربعة أشهر من الكراء من آخر المدة وليس من أولها واعتبرت تبعا لذلك التماطل قائم في حق الطاعن رغم المقتضيات الصريحة للمرسوم بمثابة قانون المنظم لحالة الطوارئ الصحية تكون قد اعتمدت تعليلا معيبا، ملتصقا شكلا بقبول المقال وموضوعا أساسا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا بإجراء بحث في النازلة والاستماع إلى شهود المستأنف قصد التثبت من واقعة أداء واجبات الكراء عن المدة من 01/11/2019 إلى 31/05/2020.

وبعد تعقيب المستأنف عليه واستيفائه الإجراءات المسطرية أصدرت محكمة الاستئناف التجارية القرار عدد 2065 بتاريخ 21/04/2021 في الملف عدد 1086/8206/2021 قضى بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك وتأيدته في الباقي وجعل الصائر بالنسبة وهو القرار موضوع الطعن بالنقض.

وبناء على قرار محكمة النقض عدد 586/2 الصادر بتاريخ 28/07/2022 في الملف عدد 1337/3/2/2021 قضى بنقض القرار المطعون فيه فيما قضى به من عدم قبول طلب الإفراغ وإحالة الملف على المحكمة مصدرته للبت فيه من جديد بواسطة هيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوب في النقض الصائر.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 25/05/2023 تخلف نائبا الطرفين، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 08/06/2023.

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة بأوجه الاستئناف المبسوطة أعلاه.

حيث أن محكمة النقض نقضت القرار المطعون فيه جزئيا فيما قضى به من عدم قبول طلب الإفراغ، بعله انه بمقتضى المادة 26 من قانون 49/16 فانه " يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكترتي إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وان يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل خمسة عشر يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء أو على كون المحل آيل للسقوط <<

وحيث يترتب عن النقض والإحالة عودة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور القرار المنقوض بحيث يفسح لهم المجال للإدلاء بمستنتاجاتهم على ضوء قرار محكمة النقض الصادر في النازلة بخصوص النقطة القانونية التي بثت فيها محكمة النقض مع التقيد بها.

وحيث انه بالرجوع إلى الإنذار سند الدعوى نجد انه بلغ للمستأنف عليه [عبد القادر (ب.)] بتاريخ 04/09/2020.

وحيث أن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف [عبد القادر (ط.)] وجه انذارا للمستأنف عليه [عبد القادر (ب.)] من اجل أداء واجبات كراء المدة من 01/11/2019 إلى متم غشت 2020 مانحا اياه 15 يوما من اجل الأداء تحت طائلة الإفراغ وبذلك يكون الإنذار قد وجه وفق المقتضيات المنصوص عليها في المادة 26 من ق.م.م. وان لجوء المستأنف إلى رفع دعوى المصادقة على الإنذار والإفراغ بتاريخ 24/09/2020 أي بعد انتهاء الأجل الممنوح للمستأنف عليه لأداء ما بذمته بذلك يكون المستأنف قد احترم اجل 15 يوما المنصوص

عليها في المادة 16 أعلاه ويكون بالتالي ما تمسك به الطاعن على غير أساس ويتعين رد ما تمسك به.

وحيث انه وبخصوص ما تمسك به المستأنف من حالة الطوارئ الصحية المعلق عنها بسبب تفشي وباء كوفيد وما صاحبها من إجراءات اغلاق المحلات خلال الفترة الممتدة من 23/03/2020 إلى 27/07/2020 فان الإنذار الذي بلغ به المستأنف عليه بتاريخ 04/09/2020 جاء لاحقا عن الفترة المتزامنة مع اعلان حالة الطوارئ الصحية، كما أن المدة المطالب بها والممتدة من 01/11/2019 إلى متم غشت 2020 فقد تضمن أداء واجبات الكراء عن فترة سابقة لاعلان حالة الطوارئ الصحية، وانه لا مجال لتمسكه بكونه أدى واجبات كراء المدة من 01/11/2020 إلى 31/05/2020 ما دام أن الإنذار تضمن واجبات كراء عن فترة سابقة لاعلان حالة الطوارئ الصحية وان الأداء الجزئي لم يتم إلا بعد التوصل بالإنذار، وعليه يكون ما تمسك به الطاعن من أسباب لا يقوم على أساس، ويتعين رد استئنافه وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل كل مستأنف صائر استئنافه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

تأسيسا على قرار محكمة النقض القاضي بنقض القرار جزئيا عدد 2065 الصادر بتاريخ 21/04/2021 ملف عدد 1086/8206/2021 .

في الشكل: سبق البت فيه بمقتضى القرار الاستئنافي المنقوض جزئيا بمقتضى قرار محكمة النقض المذكور.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإنذار المبلغ للمستأنف عليه [عبد القادر (ب.)] بتاريخ 04/09/2020 وإفراغه من المحل موضوع الدعوى وتحميله الصائر.