

Le paiement partiel des loyers visés dans la sommation de payer ne purge pas le défaut de paiement et justifie la résiliation du bail et l'expulsion du preneur (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65391	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5497
Date de décision 20251030	N° de dossier 2025/8219/4813	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Paiement partiel, Loyer, Expulsion, État de défaut, Défaut de paiement, Chèque sans provision, Chèque de garantie, Bail commercial	
Base légale		Source 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 se prononce sur les effets d'une clause de garantie par chèques et sur la portée d'un paiement partiel des arriérés. Le preneur soutenait que le bailleur, en n'ayant pas présenté au paiement les chèques de garantie prévus au contrat avant de délivrer la sommation de payer, avait violé ses obligations contractuelles, rendant ainsi la mise en demeure sans effet.

La cour relève que le bailleur, en engageant une procédure pénale pour émission de chèque sans provision, a choisi une voie d'exécution qui impose de déduire le montant desdits chèques de la créance locative. Elle retient cependant, au visa de la jurisprudence de la Cour de cassation, que le paiement partiel des loyers visés par la sommation ne suffit pas à purger le manquement du preneur.

La défaillance persistante du débiteur pour le solde des loyers justifie dès lors la résiliation du bail. Le jugement est par conséquent réformé sur le montant de la condamnation pécuniaire mais confirmé pour le surplus, notamment quant à la résiliation et à l'expulsion.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم الطاعن بواسطة نائبه بمقال مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 24/09/2025 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 10/07/2025 تحت عدد 9496 ملف عدد 6352/8219/2025 الذي قضى في الشكل : بقبول الطلب وفي الموضوع: بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ مائة وخمسة وعشرون ألف درهما (125.000,00 درهما) كوجيبة كرائية عن المدة من 2025/01/01 إلى غاية 2025/05/31 مع شموله بالنفاذ المعجل في حدود المبلغ أعلاه، وبفسخ العقد الرابط بينهما المصحح بالإمضاء بتاريخ 2024/11/19 وبإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء وبتحديد الإكراه البدني في حقه في الأدنى وبتحميله المصاريف وبرفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث ان الثابت من شهادة التسليم المدلى بها بالملف ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف بتاريخ 09/09/2025 وتقدم بمقاله بتاريخ 24/09/2025 أي داخل الاجل القانوني؛ ونظرا لتقدمه وفق وفق باقي صيغته القانونية صفة وأداء فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه أن المدعيتان تقدمتا بواسطة نائبهما بمقال مسجل ومؤدى عنه تعرضان خلاله أنهما تملكان المحل الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء وأن المدعى عليه يكتريه منهما بمقتضى عقد أبرم بسومة شهرية قدرها 25000,00 درهم عن طريق وكالة من طرف السيد عبد الله (ر.)؛ وأن المكترى توقف عن أداء الكراء منذ يناير 2025 إلى ماي 2025 وجب فيها مبلغ 125.000,00 درهم وأنهما وجها إليه إنذارا بالأداء تحت طائلة فسخ العقد وإفراغه من المحل المكترى الذي توصل به بتاريخ 08/04/2025 بقي دون نتيجة؛ إذ لم يبادر إلى الأداء داخل الأجل الممنوح له وهو 15 يوما؛ مما تبقى معه حالة التماطل قائمة في حقه؛ ملتصقا بقبول مقاله شكلا؛ ووجوها الحكم على المدعى عليه بأداء واجب الكراء من يناير 2025 إلى ماي 2025 بما مجموعه 125.000,00 درهم مع الحكم بفسخ عقد الكراء لعدم أداء الكراء وعدم الاستجابة لمضمون الإنذار والحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل بجميع مرافقه الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء مع الحكم بالنفاذ المعجل والحكم بالإكراه البدني في الأقصى وتحميله الصائر.

مرفقا مقاله بصور ل: عقد الكراء ، نسخة الإنذار ومحضر التبليغ كما أرفق طلبه برسالة الإدلاء بالوثائق بصورة لشهادة الملكية.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعن:

أسباب الاستئناف

حيث أكد الطاعن أن حكم المحكمة الابتدائية التجارية جانب الصواب على اعتبار أن المستأنف عليهما لم يحترما ما ورد الاتفاق عليه في عقد الكراء المبرم بين الطرفين، على اعتبار أنه بالرجوع إلى عقد الكراء فقد تضمن اقرارا من المستأنف عليهما في البند الخامس منه بقبض شيكين بقيمة 50.000 درهم يمكن تقديمها للوفاء عند أداء وجيبة كراء شهرين؛ وقد جاء في هذا البند ما يلي: " في حالة ما إذا تأخر عن سداد الكراء الشهري سيتم استخلاصه من أحد الشيكات غير أن المستأنف عليهما لم تبادرا إلى تقديم الشيك للوفاء أولا قصد استيفاء المدة غير المؤداة وهي شهرين يناير وفبراير 2025 بل وجهتا مباشرة للمستأنف إنذارا بالأداء والإفراغ والذي أجاب عنه برسالة جوابية توصلت بها الجهة المستأنف عليها بتاريخ 2025/04/22 لتبادر إلى تقديم الشيكين موضوع الاتفاق بعقد الكراء، غير أنها لم توجه

للمستأنف انذار جديدا بعد تقديم الشيكين السابق تسليمهما للمكريتين، وهو ما يشكل اخلايا بالاتفاق الوارد بالعقد وهو ما يجعل الإنذار معيبا وباطلا لعدم احترام الجهة المستأنف عليها لبنود العقد، ولا يستقيم أن يترتب عن هذا الإنذار افرغ المستأنف من المحل التجاري وأن المستأنف ينازع من خلال استئنائه في مجموع الواجبات موضوع الحكم الابتدائي إذ من العقد للمكريتين الحق في تقديم الشيكين للأداء تبقى المديونية والواجبات المستحقة محددة فقط ثلاث أشهر فقط بما مجموعه 75.000 درهم فقط ، ويؤكد المستأنف وفاءه بالشيكين وبراءة ذمته، وهو الثابت من وصل أداء الشيكين؛ وأن كل هذه المعطيات تفيد أن الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به ويبقى الاستئناف الحالي مؤسسا شكلا وموضوعا، ملتصقا بقبول الطلب شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض طلب الافراغ وحصر الواجبات المستحقة في مبلغ 75.000 درهم، وبتحميل المستأنف عليهما مجموع الصوائر.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم الابتدائي المطعون فيه ونسخة من عقد الكراء.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من دفاع المستأنف عليهما بجلسة 09/10/2025 عرض فيها أنه وجهتا الإنذار للمدعى عليه بتاريخ 2025/04/08 ولم يبادر المدعى عليه إلى أداء الدين الذي بذمته والذي يمثل 125.000,00 درهم وأنه توصلنا برسالة جواب من طرف نائب المدعى عليه مفادها وجوب إقتطاع السومة الكرائية من الشيكين الموقعين من قبل السيد عبد الرزاق (ت.) وأنه فور تقديم الشيكات من أجل إستخلاص المبلغ رجع بملاحظة عدم وجود مؤونة مما إضطر معه السيد عبد الله (ر.) التقدم بشكاية إصدار شيك بدون مؤونة بإعتباره موقع عقد الكراء نيابة عن العارضتان السيدتين مليكة (ا.) وهاجر (ج.) وأن ما أقدم عليه المدعى عليه يعد خرقا سافرا للقانون وإخلاقا بالتزاماته مما يتعين معه إفراغه من المحل هو ومن يقوم مقامه للتماطل في الأداء ، ملتصقان رد جميع دفعوات المستأنف لعدم قيامه على أساس والحكم بتأييد الحكم الإبتدائي فيما قضى به وتحميل المستأنف الصائر .

أرفقت ب: صورة رسالة جواب وصورة شكاية إصدار شيك بدون مؤونة وصورة عن وكالة .

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 23/10/2025 حضرها الأستاذ (ل.) والتمس نائب المستأنفة أجلا إضافيا؛ وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل المَلْف في المداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 30/10/2025 .

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطاعن أوجه استئنائه وفق ما هو مبين أعلاه.

وحيث فيما يخص ما استند اليه الطاعن من أن المستأنف عليهما لم يحترما بنود العقد؛ فان المحكمة وبمراجعتها وثائق الملف خاصة عقد الكراء أساس العلاقة التعاقدية ثبت لها ان المستأنف عليهما اقرا بتسلمهما من طرف الطاعن شيكين الأول تحت رقم 2164396 والثاني عدع 2164395 بمبلغ اجمالي قدره 50000 درهم الذي يمثل واجب كراء شهرين؛ يتم استخلاصهما عند تأخر الطاعن عن تنفيذ التزامه وسداد الوجيبة الكرائية؛ وانهما بعد توجيه الإنذار للطاعن قاما بمحاولة استخلاص مبلغ الشيكين الا انه تعذر ذلك وتقدما في مواجهته بشكاية من اجل اصدار شيك بدون مؤونة؛ مما يتعين معه خصم المبلغ المضمن بالشيكين من مجموع المبالغ المطالب بها اعمالا لقاعدة من اختار لايرجع وتفاديا للحكم لفائدتهما بنفس المبلغ مرتين.

وحيث ولئن تم خصم مبلغ 50000 درهم المقابل لواجب كراء شهرين من مجموع المبالغ المطالب بها كما تمت الإشارة الى ذلك أعلاه؛ الا ان استنكاف الطاعن عن أداء مجموع المبالغ المضمنة بالانذار موضوع طلب المصادقة المبلغ اليه بتاريخ 08/04/2025 داخل الاجل القانوني يجعل واقعة التماطل ثابتة في حقه لان الاداء الجزئي فقط لمبالغ الكراء لاينفي واقعة التماطل عن المكثري؛ وهذا ما سارت عليه محكمة النقض في قرارها عدد 197/6 الصادر بتاريخ 21/03/2023 في الملف المدني عدد 1985/1/6/2020 الذي جاء فيه "ان المحكمة مصدره القرار المطعون فيه لما تبين لها ان جزءا من المدة المطلوبة في الانذار غير مؤداة؛ واعتبرتها مستحقة وتأكدت من قيام مطل المكثري المبرر للافراغ؛ جاء قرارها مرتكزا على اساس قانوني ومعللا تعليلا كافيا؛ وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار؛ وفي قرار اخر عدد 179/6 الصادر بتاريخ 14/03/2023 ملف عدد 1682/1/6/2020 "ان المحكمة وفي اطار تقييمها للأدلة المعروضة عليها لما تبين

لها أن الاداء الجزئي المحتج به لا ينتفي معه المطل المبرر للافراغ؛ تكون قد ركزت قضاءها على اساس قانوني وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار."

وحيث استنادا لكل ما ذكر يتعين اعتبار الاستئناف جزئيا وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 75000 درهم فقط؛ وتأييده في الباقي.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : باعتباره جزئيا وذلك بحصر المبلغ المحكوم به لفائدة المستأنف عليها في (75000) درهم؛ وتأييده في الباقي؛ وجعل الصائر بالنسبة.