

**L'octroi d'intérêts moratoires sur  
des loyers impayés est  
subordonné à une mise en  
demeure préalable du locataire  
(CA. com. Casablanca 2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 60898	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2909
<b>Date de décision</b> 20230502	<b>N° de dossier</b> 2022/8206/6204	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Rejet de la demande, Preuve du paiement, Paiement du loyer, Mise en demeure, Loyer, Loi n° 49-16, Intérêts moratoires, Demande additionnelle en appel, Bail commercial, Annulation du jugement	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant un preneur au paiement de loyers commerciaux, la cour d'appel de commerce examine la régularité de la mise en demeure et la preuve du paiement. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du bailleur en recouvrement. L'appelant contestait la validité de la mise en demeure au regard des exigences de la loi n° 49-16 et soutenait, au fond, s'être acquitté des loyers réclamés. La cour écarte le moyen tiré de l'irrégularité de l'acte, retenant que l'action ne tendant qu'au recouvrement des loyers et non à l'éviction, elle n'est pas soumise au formalisme spécifique de la loi sur les baux commerciaux. Au fond, la cour constate, au vu des pièces produites et non contestées, que le preneur a effectivement réglé les loyers correspondant à la période visée par le jugement de première instance. Statuant sur une demande additionnelle du bailleur portant sur une période de loyers postérieure, la cour y fait partiellement droit. Elle rejette cependant la demande de condamnation aux intérêts légaux, au motif que ceux-ci, sanctionnant un retard dans l'exécution, ne sont dus qu'après une mise en demeure préalable que le bailleur n'avait pas délivrée pour cette nouvelle période. En conséquence, la cour infirme le jugement entrepris, rejette la demande initiale et statue à nouveau sur la demande additionnelle.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة و.ا. بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 21/12/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 4127 بتاريخ 18/04/2022 في الملف عدد 547/8207/2022 و القاضي في منطوقه :

في الشكل: قبول الطلبين الأصلي والإضافي.

في الموضوع: الحكم على المدعى عليها بأدائها للمدعية في شخص ممثلها القانوني مبلغ: 91000.00 درهم (واحد وتسعون الف درهم) عن واجبات الكراء عن المدة من 01/08/2021 الى 28/02/2022، حسب سومة شهرية قدرها: 13000.00 درهم ( ثلاثة عشر الف درهم)، مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم شمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحميلها الصائر، ورفض باقي الطلبات.

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبية صفة و أجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

و حيث إن الطلب الإضافي قدم بدوره من ذي صفة و مصلحة ومؤداة عنه الرسوم القضائية فيكون تبعا لذلك مقبول شكلا.

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن شركة ك. تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 05/11/2021، والذي تعرض من خلاله أنه قد سبق لها، وأن أبرمت عقد كراء تجاري مع المدعى عليها انصب حول المحل التجاري، الكائن بـ [العنوان] بمراكش، وذلك بسومة كرائية شهرية قدرها 13000 درهم واجبة الأداء مقدما في الخامس من كل شهر حسب الوارد بعقد الكراء التجاري المحرر بتاريخ: 2017/05/01 ، وأن المدعى عليها قد تقاعست عن الوفاء بواجبات الكراء المستحقة عن كل من شهر ابريل، ماي، يونيو، ويوليوز من العام 2021، حيث تخلد في ذمتها مبلغ إجمالي قدره 52.000 درهم، امتنعت عن الوفاء به رغم إنذارها حسب الإنذار المبلغ إليها بتاريخ 2021/7/19 عن طريق المفوض القضائي مانحة إياها أجل 15 يوما للأداء وذلك طبقا لمقتضيات الفصل 26 من القانون 49.16، ملتزمة بالحكم بالمصادقة على الإنذار وأمر المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعية الواجبات الكرائية المستحقة عن كل من شهر أبريل، ماي، يونيو ويوليوز من العام 2021 بمبلغ إجمالي قدره 52.000 درهم، وشمول الأمر بالفوائد القانونية من تاريخ الاستحقاق الى تاريخ التنفيذ، مع الصائر، والنفاذ المعجل على الأصل، وترتيب الآثار القانونية اللازمة . وعزز طلبه ب: صورة لعقد الكراء، ونسخة من الإنذار بأداء الكراء، ونسخة من محضر تبليغ إنذار بأداء واجبات الكراء.

وبناء على مذكرة برفع وثائق المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة 28/02/2022، ويتعلق الامر بالإدلاء ب: أصل شهادة التسليم التي تفيد توصل المدعي عليها بالاستدعاء، وصورة من عقد الكراء.

و على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة: 28/03/2022، والتي جاء فيها حول الإنذار فبرجوع المحكمة إلى الإنذار المراد المصادقة عليه ستجد لا يتوفر على كافة الشروط الشكلية المتطلبية قانونا، والمنصوص عليها في المادة 26 من قانون 16-49، فالإنذار بالأداء والإفراغ يجب أن يحدد أجلين الأول يكون متعلق بالأداء والثاني بالإفراغ بعد ثبوت التماطل، هذا هو التوجه الذي

تبنته محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء ونذكر هنا القرار عدد 2723 الصادر بتاريخ 2019-6-11 في الملف عدد 2019-8206-1550 وهكذا سيتضح أن الإنذار المراد المصادقة عليه غير مؤسس قانونا مما يجعل الدعوى الحالية مصيرها عدم القبول وحول وجود دعوى ثانية راجعة أمام نفس المحكمة، فإن المدعية تقدمت بدعوى ثانية رامية إلى معاينة فسخ الكراء والحكم بالإفراغ، واستندت على نفس الإنذار المدلى به في الدعوى الحالية وهذا من شأنه أن يؤدي إلى صدور احكاما متناقضة، مما يتعين معه رد الدعوى الحالية لوجود دعوى راجعة أمام نفس المحكمة مدرجة بجلسة: 2022-03-09 في الملف عدد: 2022-8117-235، وحول خرق مقتضيات الفصل 5 من ق.م.م، فإن كان على كل متقاضي ممارسة حقوقه طبقا لقواعد حسن النية فان الأولى والأجدر بتطبيقها واحترامها هي المدعية، التي تدعي ان المدعى عليها تقاعست عن أداء واجبات الكراء من ابريل 2021 إلى يوليوز 2021، والحال أنها وبعد ما توصلت بالإنذار المراد المصادقة عليه بادرت إلى مراسلة المدعية، وأررفت رسالتها بما يفيد أداء الوجيبة الكرائية عن الأشهر من ابريل 2021 إلى يوليوز 2021 وعرضها مبلغ شهر يوليوز 2021، الذي بالفعل تم أدائه بمقتضى شيك عدد 9404574/FEC وأن المدعية تخالف مقتضيات الفصل 5 من ق.م.م وتعبيرا على أن هدفها هو الاثراء على حساب المدعى عليها، ملتزمة عدم قبول الطلب شكلا، وموضوعا الحكم برفض الطلب.

وبناء على مقال إضافي المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة: 28/03/2022، والتي جاء فيها أن المدعية تقدمت بمقال من أجل المصادقة على إنذار والأمر بالأداء استنادا للإنذار الموجه للمدعى عليها، والذي أُنذرت بمقتضاه بالوفاء بواجبات الكراء المستحقة عن كل من شهر أبريل، ماي، يونيو ويوليوز من العام 2021 اتخذ في شأنها ما مجموعه 52.000 درهم، والمدعية محقة في استيفاء واجبات الكراء المستحقة أيضا عن المدة اللاحقة والمتعلقة بكل من شهر غشت، شتنبر، أكتوبر، نونبر ودجنبر من العام 2021 وشهر يناير وفبراير من العام 2022 أي ما مجموعه 7 أشهر، وجب عنها ما مجموعه 91.000,00 درهم، ملتزمة قبول المقال الإضافي شكلا وموضوعا الحكم بأمر المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأدائها أيضا لفائدة المدعية وحسب سومة كرائية شهرية قدرها 13000 درهم واجبات الكراء المستحقة عن المدة اللاحقة والمتعلقة بكل من شهر غشت، شتنبر، أكتوبر، نونبر ودجنبر من العام 2021 وشهر يناير وفبراير من العام 2022 بما مجموعه 91.000,00 درهم، مع شمول الأمر بالفوائد القانونية من تاريخ الاستحقاق الى تاريخ التنفيذ، مع الصائر، والنفاد المعجل على الأصل، وترتيب الآثار القانونية اللازمة . وعززت مذكرتها ب: أمر رقم 248.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسة: 11/04/2022، والتي جاء فيها أن المذكرة المدلى بها من طرف المدعى عليها بجلسة: 2022/03/21، والمرفقة بما يفيد الأداء سيتضح أن الدعوى الحالية لا تركز على أي أساس قانوني وواقعي سليم، فكيف يعقل أن يتم التقدم بالدعوى الحالية والرامية إلى المصادقة على الإنذار بالأداء والإفراغ والحال أن المدعى عليها سبق لها أداء جميع المبالغ المطالب ما في الإنذار ثم بعد ذلك تتقدم بمقال إضافي استنادا على الإنذار السابق، الشيء الذي يتعين معه اعتبار الدعوى الحالية عديمة الأثر للأسباب السالف ذكرها هذا من جهة، ومن جهة أخرى، وأن المقال الإضافي مرفق بنسخة لأمر لا يمت للدعوى الحالية بأية صلة لان موضوعه يتعلق بمعاينة لتغيير النشاط، وأن المدعية لم تدل بأي إنذار يفيد المطالبة بالمبالغ اللاحقة فإن مقالها الإضافي يعتبر هو والعدم سياتن، ملتزمة الحكم وفق محررات المدعى عليها السابقة والحالية، وحول المقال المضاد عدم القبول شكلا، وموضوعا الحكم برفض الطلب.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعية بجلسة: 11/04/2022، والتي جاء فيها أن المدعى عليها دفعت أن الإنذار يجب أن يتضمن أجلين، مستدلة في ذلك بموقف محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء لكن المدعى عليها، وعلاوة على كونها لم تدل للمحكمة بالقرار المذكور للتحقق فيما إذا كان ينطبق على المدعية والمدعى عليها، فإن الأجلين يعمل بهما في حالة عزم المكري على المطالبة بالإفراغ، أما متى تعلق الأمر باثبات التماطل في الوفاء بواجبات الكراء، فالمسألة لا تستوجب منح اجلين للمكثري لأجل الوفاء بما تخذ في ذمته من واجبات الكراء، وطالما أن المكثرية لم تستجب لمضمون الإنذار الموجه إليها من أجل الوفاء وداخل الأجل المحدد لها فيه، فإن التماطل يثبت في حقها مما يكون الدفع المثار غير ملزم لها، وأوضحت المدعى بأن من شأن البث في الطلب الحالي صدور احكام متناقضة، بعله أن دعوى راجعة لدى نفس المحكمة، لكن موضوع الدعوتين، هو مختلف ذلك أن الدعوى الحالية تروم الى المصادقة على الإنذار بالأداء، بينما الثانية تروم الى المصادقة على الإنذار بالافراغ ومن ثم فإن الدعوى الثانية لا تقيد المحكمة

في البت في الطلب الحالي موضوع هذه الدعوى، مما يتعين معه رد الدفع المتأخر، وأوضحت المدعى عليها بأن المدعية تتقاضى بسوء نية، لكن العكس هو الصحيح ذلك أن المدعية لما اختارت مقاضاة المدعي عليها، فإن ذلك كان عن حسن نية وليس العكس، ملتزمة بالإشهاد عليها بمذكرتها هاته وتمتيعها بمضمونها.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

## اسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أنه بخصوص شأن الوسيلة الأولى أن الفصل 26 من قانون رقم 49.16 المتعلق بكراء المحلات المعدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي ينص على أنه يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكثري انذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده و ان يمنحه اجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد هذا الأجل في 15 يوما اذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء أو كان المحل ايلا للسقوط وأن المحكمة حينما علقت حكمها بعدم وجوب الأجلين تكون قد تغاضت عن مقتضيات قرارات محكمة النقض والتي تنص علي أنه من الواجب على المكري أن يوجه انذارين للمكثري الأول من أجل الأداء والثاني من أجل الإفراغ وأن المستأنف عليها حينما وجهت نفس الانذار تطالب من خلاله الأداء وفسخ العقد تكون بذلك قد خالفت مقتضيات قانونية امرة وزعمت المستأنفة عدم أداء العارضة للواجبات الكرائية طيلة المدة المذكورة أعلاه والحال أن العارضة أدت ما عليها من واجبات كرائية داخل الأجل و ذلك بناء على الوصولات رفقتة وأنه من غير المعقول مطالبة العارضة بأداء واجبات كرائية مؤدى عنها مسبقا، ان تهدف المستأنفة الى الاتراء الغير المشروع من خلال المطالبة بالمبالغ الكرائية مما يتعين معه رد استئنافها لعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم وفي شأن الوسيلة الثانية طالبت المستأنفة بالأمر بالمصادقة على الانذار والأمر بالأداء بناء على التماطل في أداء الواجبات الكرائية غير أنها مزاعم واهية لا أساس لها في الواقع أو القانون وأنه بناء على المادة 26 من قانون 16-19 المتعلق بكراء المحلات التجارية فإن طلب فسخ العقد يكون بناء على ثبوت التماطل في أداء الواجبات الكرائية إلا أنه في نازلة الحال لا يمكن القول بثبوت التماطل و ذلك لأداء العارضة كل ما عليها من واجبات كرائية داخل الأجل القانوني وأن المستأنفة تدلي بما يفيد أداءها للمبالغ الكرائية عن المدة المطالب بها من خلال الفاتورة ووصولات التحويلات البنكية وأن فور توصل المستأنفة بالإنذار الذي تطالب بمقتضاه المستأنف عليها أداء الأشهر أبريل ماي يونيو ويوليوز 2021 بادرت المستأنفة إلى الجواب موضحا الخطأ الذي ارتكبته المستأنف عليها في تقدير واجب الكراء المتبقي وهي المتعلقة بشهر يوليوز 2021 و أرفقت جوابها بشيك يفيد أداء شهر يوليوز 2021 وأن فسخ العقد لا يصبح مقبولا إلا بثبوت تماطل العارضة عن الأداء و بناء على امتثال العارضة للأداء يصبح طلب فسخ العقد مردودا واقعا وقانونا وأن العارضة تتوفر على ما يفيد أدائها للواجبات الكرائية موضوع المقال الاستئنافي ، ملتزمة قبول هذا الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي طبقا للفصل 146 من م م ق م ب برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر .

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم الابتدائي المستأنف وصورة من الفاتورة المؤشر عليها ووصولات التحويلات البنكية وصورة من شيك أداء شهر يوليوز 2021 .

و بناء على إدراج القضية بجلسة 28/3/2023 حضرها نائبا الطرفين فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 02/5/2023 .

## محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها وفق ما سطر أعلاه.

وحيث ان السبب المتعلق بعدم صحة الإنذار لعدم توجيه إنذارين خلافا لمقتضيات الفصل 26 من قانون 49.16 و لتوجه محكمة النقض ، لا يستند الى أساس قانوني ذلك ان الدعوى الحالية لا تهدف الى تطبيق مقتضيات قانون 49.16 بل ترمي فقط الى أداء واجبات

الكراء دون طلب الافراغ أو تطبيق أي مقتضى من المقتضيات التي ينظمها القانون المذكور و الذي يلزم لتطبيقه توجيه انذار واحد فقط

و حيث انه بخصوص السبب المتعلق بكونها قد ادت واجبات الكراء فور توصلها بالإنذار ، فانه يرجوع المحكمة الى الوثائق المدلى بها و التي لم تنازع فيها المستأنف عليها فانه يتبين من خلال التحويلات البنكية المدلى بها انه تم أداء الواجبات الكرائية المتعلقة بالمدة من فاتح غشت 2021 الى غاية متم غشت 2022 و هي مدة شاملة للمدة المحكوم بها بمقتضى الحكم المستأنف مما يتعين معه اعتبار الاستئناف و الغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليها الصائر .

في الطلب الإضافي :

حيث التمسست المستأنف عليها أداء واجبات الكراء عن المدة من مارس الى غاية دجنبر 2022 و من يناير الى غاية فبراير 2023 مع النفاذ المعجل و الفوائد القانونية و الصائر.

و حيث انه حسب الثابت من التحويلات البنكية المدلى بها فان المدة من مارس الى غاية غشت من سنة 2022 قد تم ادائها و من تم فان الواجبات الكرائية المستحقة هي الممتدة من شتنبر سنة 2022 الى غاية فبراير 2023 ما مجموعه 78.000,00 درهم على أساس سومة شهرية قدرها 13.000,00 درهم .

وحيث ان الفوائد القانونية هي فوائد مترتبة عن التأخير في الأداء و منظمة بمقتضى الفصل 875 من قانون الالتزامات و العقود و الحال ان المستأنف عليها لم توجه أي انذار للمستأنفة حتى تطالب بتعويض عن التأخير عن الأداء ، مما يتعين رد طلبها بخصوص الفوائد القانونية .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا

في الشكل : قبول الاستئناف و الطلب الإضافي .

في الموضوع: باعتباره و الغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد برفض الطلب مع تحميل المستأنف عليها الصائر.

و في الطلب الإضافي : بأداء المستأنفة لفائدة المستأنف عليها واجبات الكراء من شتنبر 2022 الى غاية فبراير 2023 مبلغ 78.000,00 درهم و تحميلها الصائر و برفض باقي الطلبات .