

**Loyer quérable et non portable :  
la mise en demeure du preneur  
est une condition de la  
résiliation du bail pour défaut de  
paiement (CA. com. Casablanca  
2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 56697	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4333
<b>Date de décision</b> 20240919	<b>N° de dossier</b> 2024/8219/2477	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Bail, Commercial		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Preuve, Notification infructueuse, Mise en demeure préalable, Loyer quérable, Loyer non portable, Défaut de paiement, Confirmation du jugement, Condition de la résiliation, Clause de révision du loyer, Bail	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant condamné un preneur au paiement d'arriérés locatifs tout en rejetant la demande de résolution du bail, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de mise en œuvre d'une clause de révision de loyer et sur la constitution en demeure du débiteur. Le tribunal de commerce avait liquidé la créance sur la base du loyer initial et écarté la résolution faute de mise en demeure valable.

L'appelant contestait le montant retenu, arguant de l'application automatique d'une clause contractuelle de révision, et soutenait que la résolution était acquise de plein droit par la seule arrivée du terme, sans qu'un commandement de payer soit nécessaire en application de l'article 255 du code des obligations et des contrats. La cour écarte le premier moyen, retenant que la clause de révision du loyer ne s'applique pas automatiquement et requiert la preuve de son activation par le bailleur, soit par accord, soit judiciairement.

Sur le second point, elle rappelle le principe selon lequel le loyer est quérable et non portable, ce qui impose au créancier de délivrer un commandement de payer pour constituer le preneur en demeure. La cour constate en outre que les tentatives de notification de l'avertissement n'ont pas respecté les formalités procédurales successives prévues par l'article 39 du code de procédure civile en cas de local trouvé fermé.

Le jugement est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الدولة (الملك الخاص) بواسطة نائبها بمقال استثنائي مؤدى عنه بتاريخ 19/04/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 10515 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/11/2023 في الملف عدد 5719/8219/2023 القاضي في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع بأداء المدعى عليها شركة أ.س. شركة ذات مسؤولية محدودة في شخص ممثلا القانوني لفائدة المدعية الدولة (الملك الخاص) يمثلها مدير أملاك الدولة ينوب عنها مندوب أملاك الدولة بالجديدة مبلغ 72.000,00 درهم (اثنان وسبعون ألف درهم) واجب كراء قطعة أرضية فلاحية مساحتها 01 هكتار تابعة للملك الدولة عدد 63 شبه حضري، موضوع الرسم العقاري عدد 136/د جزء الكائن بمنطقة الغنادرة التعاونية الفلاحية الحمدونية خميس الزمامرة إقليم سيدي بنور ، عن الموسمين الفلاحيين 2020/2021 و 2021/2022، مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب، والنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء، وتحميل المدعى عليها الصائر، ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المتطلبة أجلا وصفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن الدولة (الملك الخاص) تقدمت بواسطة نائبها بمقال بتاريخ 22/05/2023 للمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه بأنها تملك العقار المسمى "بلاد الزموري" موضوع الرسم العقاري عدد 136/ز الكائن بالتعاونية الفلاحية الحمدونية الزمامرة، البالغة مساحته 157 هكتار 42 أر 67 سنتيار المتكون من أرض فلاحية بها بنايات، وقد سبق لها كراء قطعة أرضية تابعة للعقار المشار إليه مساحتها 01 هكتار لفائدة المدعى عليها بواسطة عقد الكراء المؤرخ في 22 ماي 2017 مقابل وجيبة كرائية سنوية قدرها 36.000,00 درهم، وأن مقتضيات المادة 16 من عقد الكراء تنص على أن مبلغ الكراء يدفع كاملا إلى صندوق الخزينة الإقليمية بالجديدة عن كل سنة فلاحية مسبقا في أكتوبر من كل سنة، وأن المدعى عليها لم تؤد الوجيبة الكرائية المتعلقة بالموسمين الفلاحيين 2020/2021 و 2021/2022، وأنها حاولت إشعار المدعى عليها من أجل أداء ما بذمتها من متأخرات الكراء وذلك حسب الرسائل عدد 174 بتاريخ 31/01/2021 و عدد 303 بتاريخ 16/02/2022، غير أنه تعذر تبليغها بالرسالتين المذكورتين، الأمر الذي يجعلها في حالة مطل، وقد تخلد بذمتها ما مجموعه 79.200,00 درهم بحسب سومة قدرها 39.600,00 درهم بعد تطبيق المراجعة عليها ، ملتزمة الحكم على المدعى عليها بأدائها لفوائدها مبلغ 79.200,00 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب، والحكم بفسخ عقد الكراء المؤرخ في 22 ماي 2017 وبإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من القطعة الأرضية التابعة للرسم العقاري 136/ز موضوع عقد الكراء مع التعويض المنصوص عليه في الفصل 19 من عقد الكراء والمحدد في غرامة يومية قدرها 1% من قيمة الكراء السنوي البالغ 39000,00 درهم تحسب ابتداء من صدور الحكم إلى غاية تنفيذ هذا الأخير، وتحميل المدعى عليها الصائر. وأرفقت مقالها بنسخة طبق الأصل من شهادة عقارية للرسم العقاري عدد 136/ز ونسخة من السجل التجاري نموذج رقم 7 ونسخة طبق الأصل من عقد الكراء المحرر بتاريخ 22/05/2017 و صورة من الرسالة عدد 174 بتاريخ 31/01/2022 و صورة من الرسالة عدد 303 بتاريخ 16/02/2022 و محضر إخباري بتاريخ 18/02/2022 و محضر إخباري بتاريخ 18/02/2022 و صورة من قرار محكمة النقض ونسخة

طبق الأصل من ترخيص بالإمضاء.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة المدلى بها لجلسة 18/10/2023 الرامية إلى تطبيق القانون.

وبناء على استدعاء المدعى عليها أفيد عنها أنها مجهولة بالعنوان حسب شهادة التسليم المؤرخة في 05/06/2023، مما تقرر معه تعيين قيم في حقها.

وبتاريخ 14/11/2023 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف سوء التعليل الموازي لانعدامه ، ذلك أنها تمسكت أمام المحكمة مصدرته بأنها أبرمت مع المستأنف عليها عقد كراء بتاريخ في 22 ماي 2017 لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد مرتين ابتداءً من 01/10/2016 إلى غاية 30/09/2019 مقابل وجيبة كرائية سنوية قدرها 36000,00 درهم تتم مراجعتها كل ثلاث سنوات بزيادة قدرها 10%، وأن مجموع الوجيبة الكرائية التي أصبحت مستحقة في ذمة المستأنف عليها بعد تطبيق المراجعة المنصوص عليها في عقد الكراء هي 79200,00 درهم (أي 39600,00 درهم X سنتين)، وأن الحكم المطعون فيه قضى بأداء المستأنف عليها 72000 درهم بحسب سومة 36000 درهم، والحال أن المادة 3 من عقد الكراء نصت صراحة على الزيادة في السومة الكرائية بنسبة 10% من السومة الكرائية المتفق عليها ولما كان الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود نص على أن الالتزامات المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها، فإنه يتعين على المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه أن تطبق مقتضيات عقد الكراء كما تراضيا عليه الطرفين، وبالتالي أن تستجيب لطلب الطاعنة الرامي إلى الحكم بمتأخرات الكراء بعد تطبيق الزيادة المقررة في عقد الكراء، وبخصوص عدم ارتكاز الحكم المطعون فيه على أساس قانوني فإن الطاعنة تمسكت أمام المحكمة مصدرة الحكم المستأنف حكمها بأن المادة 16 من عقد الكراء نصت على أنه " يدفع مبلغ الكراء كاملاً إلى صندوق الخزينة الإقليمية الجديدة عن كل سنة فلاحية مسبقاً في أكتوبر من كل سنة ومع ذلك حاولت الطاعنة اشعار المستأنف عليها من أجل أداء ما بذمتها من متأخرات الكراء وذلك بواسطة الرسالتين عدد 174 بتاريخ 31/01/2021 عدد 303 بتاريخ 16/02/2022، غير أنه تعذر على المفوض القضائي تبليغها بالرسالتين المذكورتين، وأن اخلال المكتري بالتزاماته التعاقدية بعد ثبوت حالة المظل في حقه، يخول للمكري الحق في طلب فسخ عقد الكراء ، وبالتالي فإن فسخ عقد الكراء ، يجعل تواجد المستأنف عليها في العقار المدعى فيه غير مبرر ولا يستند على أي أساس ، وأنها التمسكت على ضوء ذلك الحكم بفسخ عقد الكراء المؤرخ في 22 ماي 2017 وبإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من القطعة الأرضية موضوع عقد الكراء ، إلا أن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف ردت طلبها بعلّة عدم الادلاء بما يثبت استكمال إجراءات التبليغ المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية، وأن هذا التعليل لا يرتكز على أساس قانوني لكونها من جهة أولى لم تبين ما هي إجراءات التبليغ التي لم تستكملها علماً أن المحكمة نفسها قد نصبت قيماً في حق المستأنف عليها طبقاً للفقرة 7 من الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية ، بعد أن ثبت لها من خلال إجراءات التبليغ التي قام بها المفوض القضائي أن عنوان المستأنف عليها مجهولاً بعد أن قام بعدة محاولات لتبليغ المستأنف عليها، ومن جهة ثانية وبصرف النظر عن الدفع السالف الذكر ، فإن الطاعنة بادرت إلى تبليغ الانذارين إلى المستأنف عليها بالرغم من أنها لم تكن ملزمة بذلك لوجود نص صريح في عقد الكراء يحدد الأجل الذي يتعين على المستأنف عليها أداء الوجيبة الكرائية المستحقة عليها والمتمثل في المادة 16 منه التي نصت على أنه : " يدفع مبلغ الكراء كاملاً إلى صندوق الخزينة الإقليمية الجديدة عن كل سنة فلاحية مسبقاً في أكتوبر من كل سنة، وأن الفصل 255 من قانون الالتزامات والعقود نص على أنه يصبح المدين في حالة مظل بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للالتزام". وأنه لما كان عقد الكراء قد حدد الأجل الذي يتعين فيه على المستأنف عليها تنفيذ التزامها بأداء الوجيبة الكرائية المتفق عليها ، فإن إن عدم أداء المستأنف عليها لهذه الأخيرة داخل الأجل المذكور لموسمين فلاحيين متتاليين يعد إصراراً منها على عدم الأداء ، يجعلها في حالة مظلماً تكون معه حالة المظل ثابتة في حق المستأنف عليها ودون الحاجة إلى انذارها بذلك، وأن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لما انتهت إلى أن النتيجة التي استخلصتها، يفيد أنها جعلت من الإنذار التزاماً في حق الطاعنة وواجباً عليها ، والحال أن الأمر ليس كذلك لوجود المادة 16 من عقد الكراء ، ولما كانت واقعة المظل ثابتة في حق المستأنف

عليها، فإن طلب الطاعنة الرامي إلى فسخ عقد الكراء يكون مبررا ووجيها استنادا إلى مقتضيات الفصل 259 من قانون الالتزامات والعقود ، وأنه بفسخ عقد الكراء ، يصبح معه تواجد المستأنف عليها في العقار المدعى فيه غير مبرر ولا يستند على أي أساس، مما يستوجب الحكم بإفراغها، وأن الحكم بفسخ عقد الكراء وإفراغ المستأنف عليها من العقار المدعى فيه يستوجب تطبيق مقتضيات الفصل 19 من عقد الكراء الذي ينص على أنه يلتزم المكتري عند فسخ عقد الكراء ، أو عند انتهاء مدته بإفراغ العقار المكري داخل الأجل المحدد تحت طائلة إلزامه بدفع غرامة مالية يومية للإدارة تقدر بنسبة 1% من قيمة الكراء السنوي ، ملتزمة قبول المقال الاستثنائي شكلا وموضوعا تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء المستأنف عليها لتأخرات الكراء مع الفوائد القانونية والنفاد المعجل مع تعديله بخصوص مبلغ الوجيبة الكرائية واعتبار هذه الأخيرة هي 39600 درهم بعد تطبيق الزيادة المنصوص عليها في المادة 3 من عقد الكراء بدلا من 36000 درهم وبالتالي الحكم على المستأنف عليها بأدائها لفائدة العارضة متأخرات الكراء المحددة في مبلغ 79200,00 درهم عن الموسمين الفلاحيين 2021/2020 و 2022/2021 والحكم بفسخ عقد الكراء المؤرخ في 22 ماي 2017 وإفراغ المستأنف عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من القطعة الأرضية التابعة للرسم العقاري عدد 136/د موضوع عقد الكراء مع التعويض المنصوص عليه في الفصل 19 من عقد الكراء والمحدد في غرامة يومية قدرها 1% من قيمة الكراء السنوي البالغ 39600,00 درهم تحسد ابتداء من صدور الحكم إلى غاية تنفيذ هذا الأخير وتحميل المستأنف عليها الصائر .

وأرقت المقال بنسخة طبق الأصل من الحكم رقم 10515 و نسخة من شهادة عقارية للرسم العقاري عدد 136/د ونسخة من السجل التجاري نموذج رقم 7 و نسخة طبق الأصل من عقد الكراء و صورة من الرسالة عدد 174 و صورة من الرسالة ونسخة طبق الأصل من محضر إخباري و نسخة طبق الأصل من محضر إخباري ونسخة طبق الأصل من ترخيص بالإمضاء .

وبناء على المذكورة من أجل الإدلاء بوثيقة المدلى بها من طرف دفاع المستأنفة بجلسة 27/06/2024 التي جاء فيها أنه بتاريخ 19/04/2024 تقدمت أمام المحكمة بمقال استثنائي فتح له الملف المشار إليه أعلاه واستدعت المحكمة المستأنف عليها شركة أ.س. إلا أن شهادة التسليم المتعلقة بها رجعت بملاحظة أنه " تعذر علينا التبليغ لكون الشركة المعنية غير متواجدة بالعنوان حسب إفادة عون السلطة جلال (ع). كما لم نجد أي علامة تجارية لها بالعنوان " لذلك فإنها تدلي بشهادة التسليم قصد ترتيب الآثار القانونية.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 12/09/2024 ألقى بالملف بمستنتجات النيابة العامة الرامية إلى تطبيق القانون

فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 19/09/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة بأوجه الاستئناف المبسوطه أعلاه

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بكون الوجيبة الكرائية محددة في مبلغ 36.000,00 درهم بموجب عقد الكراء الرابط بين الطرفين ، وأنه تتم مراجعتها كل ثلاث سنوات بزيادة قدرها 10% عملا بمقتضيات الفصل الثالث منه وبالتالي فإن مجموع الوجيبة الكرائية المترتبة في ذمة المستأنف عليها بعد تطبيق المراجعة المذكورة هي 79200,00 درهم على أساس سومة كرائية سنوية قدرها 39.000,00 درهم ، والحال ان الحكم المستأنف قضى بأداء المستأنف عليها 72000 درهم بحسب سومة سنوية قدرها 36.000,00 درهم ، فإنه بالرجوع إلى الفصل الثالث من عقد الكراء فإنه وإن كان يخول للطاعنة حق مراجعة السومة الكرائية بنسبة 10% كل ثلاث سنوات فإنه لا يوجد بالملف ما يثبت تفعيل هذه الزيادة اتفاقا أو قضاء، وبالتالي فإن الوجيبة الكرائية المحددة في مبلغ 36.000,00 درهم الواردة بعقد الكراء التي اعتمدها الحكم المستأنف عن صواب في الحكم بالواجبات الكرائية المطلوبة من طرف الطاعنة هي الواجبة التطبيق، مما يكون معه هذا الدفع غير مرتكز على أي أساس قانوني سليم ويتعين الحكم برده

وحيث إنه بخصوص الدفع المتعلق بكون الطاعنة بادرت إلى تبليغ المستأنف عليها بإنذارين الأول عدد 174 وتاريخ 31/01/2021 والثاني عدد 303 وتاريخ 16/02/2022، غير أنه تعذر على المفوض القضائي تبليغها الإنذارين المذكورين ، بالرغم من أنها غير ملزمة بذلك

لوجود نص صريح في عقد الكراء يحدد الأجل الذي يتعين على المستأنف عليها أداء الوجيبة الكرائية المستحقة والمتمثل في المادة 16 منه ، وأن عدم أداء المستأنف عليها لهذه الأخيرة داخل الأجل المذكور لموسمين فلاحيين متتالين يجعلها في حالة مطل الموجبة لفسخ عقد الكراء، فإن الثابت فقها وقضاء بأن الكراء مطلوب وليس محمول وبالتالي فإن المكثري لا يصبح في حالة مطل موجب لفسخ عقد الكراء إلا إذا وجه إليه إنذار من أجل الأداء وعدم إقدامه على ذلك داخل أجل معقول ، وبالتالي فإنه و خلافا لمزاعم المستأنفة فإن التماطل لا يتحقق وفقا لأحكام الفصل 255 من قانون الالتزامات والعقود المتمسك به من طرفها، كما أن الواضح من خلال محضري تبليغ الإنذارين الملقى بهما بالملف بأنه تعذر على المفوض القضائي الحسين (ف.) تبليغ الإنذارين المذكورين لكون المحل مغلق دون سلوك المستأنفة لباقي الإجراءات المسطرة المنصوص عليها في الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية خاصة وان اجتهاد المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) أكد في قراره الصادر بتاريخ 12/01/2000 عدد 57 في الملف المدني عدد 755/1/2/96 منشور بمجلة رسالة المحاماة عدد 16 ص 152 وما يليها "على أن الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية نص على عدة فقرات جاءت تسلسلا ولم يكن ذلك من المشرع تبرعا بل أنه توخى سلوك ما نص عليه الفصل أعلاه تدريجيا صيانة لحقوق الأطراف، وعدم احترام هذه الإجراءات يستوجب نقض وإبطال القرار" ، مما يكون معه هذا الدفع غير مؤسس قانونا ويتعين الحكم برده

وحيث يتعين واستنادا إلى العلل أعلاه الحكم برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا في حق المستأنفة وغيايبا يقيم في حق المستأنف عليها

في الشكل : قبول الاستئناف

وفي الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه