

**Résiliation du bail commercial -
Le défaut de paiement des loyers
dans le délai de 15 jours imparti
par la mise en demeure entraîne
la résiliation du contrat et
l'expulsion du preneur (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 63232	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3983
Date de décision 20230614	N° de dossier 2022/8206/5210	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Preuve du paiement, Offre et consignation, Obligation du preneur, Mise en demeure, Loi n° 49-16, Expulsion, Délai de 15 jours, Défaut de paiement des loyers, 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, la cour d'appel de commerce examine les conditions de validité de la mise en demeure et l'effet libératoire d'une offre de paiement. Le tribunal de commerce avait accueilli la demande du bailleur, prononcé la résiliation du bail et ordonné l'expulsion du preneur. L'appelant soutenait s'être acquitté des loyers par une offre et consignation et contestait la régularité de la mise en demeure qui lui avait été délivrée. La cour écarte ce moyen en relevant que le procès-verbal de carence d'offre produit par le preneur est non seulement tardif, mais ne justifie d'aucun dépôt effectif des sommes dues. Elle rappelle qu'en application de l'article 400 du dahir des obligations et des contrats, il incombe au débiteur qui se prétend libéré de rapporter la preuve du paiement. La cour juge en outre la mise en demeure parfaitement régulière dès lors qu'elle respecte les exigences de l'article 26 de la loi n° 49-16, en mentionnant la cause de la résiliation et en accordant au preneur un délai de quinze jours pour s'exécuter. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم [السيد عمر (ب.)] بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 17/08/2022 يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 2551 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20/07/2022 في الملف عدد 1533/8207/2022 القاضي في الشكل: بقبول الدعوى.

في الموضوع: بأدائه لفائدة المستأنف عليها واجبات كراء المدة المبتدئة من 30 مارس 2021 الى 28/4/2022 وذلك حسب سومة كرائية شهرية قدرها 170 درهم عن كل شهر، وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وبإفراغه تبعا لذلك هو او من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الخميسات، مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقه في حددا الأدنى، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء فقط، وتحمله مصاريف الدعوى ورفض ما زاد عن ذلك من طلبات.

في الشكل: حيث لا دليل على تبليغ الطاعن للحكم المطعون فيه وتقدم باستئنائه بتاريخ 17/08/2022 و الذي جاء مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة واداء واجلا مما يستدعي قبوله .

وفي الموضوع: حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف ان [السيدة صباح (م.)] تقدمت بواسطة محاميه بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضت من خلاله بأنها تملك المحل الكائن بعنوان المستأنف والذي يكتريه الأخير بسومة شهرية قدرها 300 درهم تخلف عن أدائها منذ فاتح يناير 2012.

والتست لأجل ذلك الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وبأداء المستأنف لفائدتها واجبات كراء المدة من يناير 2012 بحساب 300 درهم شهريا الى تاريخ الطلب وفسخ عقد الكراء الرابط بينهما وافراغه من العين المكتراة هو ومن يقوم مقامه او بإذنه ومن امتعته تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وتحديد الاكراه في الأقصى وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحمله الصائر.

وارفقت المقال بمحضر انذار بالأداء ونسخة طبق الأصل من محضر شراء رسم عقاري بالمزاد العلني.

وبناء على المذكرة الجوابية التي ادلى بها المستأنف بواسطة نائبه جاء فيها بأنه توصل بإشعار من المستأنف عليها بكونها أصبحت المالكة الجديدة بتاريخ 14/7/2021 وان المدة التي تستحق عنها واجبات الكراء هي من تاريخ تملكها في 30/3/2021 كما ان مبلغ السومة الكرائية هو 170 درهم عوض 300 درهم، وانه بادر الى تقديم عرض وايداع للواجبات الكرائية المستحقة ابتداء من ابريل 2021، ملتصا بالحكم برفض الدعوى، وأرفق المذكرة بإشعار، صورة محضر شراء رسم عقاري بالمزاد العلني، نسخة تبليغ امر قضائي، مقال في المختلفة.

وبناء على المذكرة التوضيحية التي ادلى بها المستأنف وجاء فيها بان الإنذار الموجه له غير قانوني وان استحقاق المستأنف عليها لواجبات الكراء يبتدئ من تاريخ تملكها كما انه بادر الى وضع الواجبات الكرائية بعد رفضها التوصل بها.

ملتصا بالحكم ببطلان الإنذار بالإفراغ ورفض الدعوى، وارفق المذكرة بمحضر تعذر عرض وايداع.

وبناء على مذكرة تعقيب المستأنف عليها جاء فيها بان المستأنف لم يثبت أدائه للواجبات المطلوبة وأنها تعد خلفا خاصا يحق لها الحل محل السلف، وان ما ادلى به يفيد إيداع المبالغ خارج الاجل الممنوح له، ملتصا بالحكم وفق طلبها.

وبعد تبادل المذكرات بين الأطراف وتمام الاجراءات، صدر الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالاستئناف من لدن الطاعن للأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

حيث اوضح الطاعن أنه أدى لفائدة المستأنف عليها واجبات الكراء المحكوم بها بمقتضى محضر تعذر عرض وإيداع ، كما أن الإنذار الذي توصل به غير قانوني ، وأنه للقول بالمصادقة على الإنذار يجب ان يكون الاخير وفق الشكليات المتطلبية قانونيا ، وأنه لعدم قانونية الإنذار لتضمينه معطيات غير صحيحة فان ما قضت به المحكمة من فسخ العلاقة الكرائية وافرأغه من المحل يبقى غير قانوني.

والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليها الصائر.

وارفقت مقاله بنسخة من المحضر المستأنف ومحضر تعذر عرض وإيداع .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 31/05/2023 تخلفت المستأنف عليها رغم التوصل بواسطة ابنها [امين ح.] ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجزت للمداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 14/06/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف في أوجه استئنافه بما سطر أعلاه .

وحيث أن المكثري يتحمل بالتزام أساسي مفاده أداء و جيبة الكراء عند حلول أجلها مقابل انتفاعه بالعين المكراة طبقا للفصل 663 من ق.ل.ع و يعتبر متماطلا إذا لم يبادر الى اتخاذ الاجراءات الكفيلة لتنفيذ التزامه من عرض و ايداع طبقا للفصل 275 من نفس القانون خلال الأجل المحدد له في الإنذار و ان المحضر الذي ادلى به المعنون بمحضر تعذر العرض والاياداع ,فضلا عن كونه ورد خارج الاجل الممنوح له بموجب الانذار فانه جاء خاليا من سبب تعذر العرض وخال مما يفيد إيداع المبالغ الكرائية , و ان ادعاءه أداء الكراء دون أن يقيم على ذلك دليلا بالملف عملا بالفصل 400 من قانون الالتزامات و العقود الذي ينص على أنه إذا اثبت المدعي وجود الالتزام كان على من يدعي انقضائه أو عدم نفاذه اتجاهاه ان يثبت ادعاءه , كما انه لا مجال للتمسك بكون الانذار غيرقانوني لتضمينه معطيات غير صحيحة لانه من جهة أولى لم يبين تلك المعطيات ومن جهة ثانية فالمكثري تقيد بمقتضيات المادة 26 من قانون 16/49 التي لا تشترط لانهاء عقد الكراء او فسخه الا توجيه اندار يتضمن سبب الافراغ مقررون باجل واقف يمنح للمكثري لتفادي الافراغ من اجل الأداء ويحدد هذا الاجل طبقا لموضوع الافراغ وهو ما توافر في الانذارموضوع نازلة الحال عندما تضمن عدم أداء الكراء كسبب للافراغ واجل 15 يوم للاداء من تاريخ التوصل , ليبقى ما تمسك به الطاعن من أسباب في استئنافه غير مرتكز على اساس و يتعين رده و تأييد الحكم المستأنف لصوابيته وتعليه القانوني السليم .

وحيث وجب تحميل المستأنف الصائر تبعا لما اليه طعنه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علينا انتهائيا وغيايبا.

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على المستأنفة.