

Résiliation du bail commercial pour non-paiement : une unique sommation de payer sous 15 jours suffit à justifier l'expulsion sans qu'un second préavis soit nécessaire (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65817	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5652
Date de décision 20251110	N° de dossier 2025/8219/4591	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Sommaton de payer, Résiliation du bail, Non-paiement des loyers, Manquement du preneur, Loi 49-16, Expulsion du preneur, Délai de 15 jours, Défaut de paiement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la validité d'un unique commandement de payer visant la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur pour défaut de paiement. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et ordonné l'expulsion.

L'appelant soutenait que la loi 49.16 imposait la délivrance de deux actes distincts : un premier commandement de payer de quinze jours, puis, une fois le défaut constaté, un second congé avec un nouveau délai pour libérer les lieux. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen et retient, au visa de l'article 26 de la loi précitée, qu'un seul et unique délai de quinze jours est requis.

Elle juge que l'expiration de ce délai sans paiement suffit à caractériser le manquement du preneur et à justifier l'expulsion, l'exigence d'un second acte constituant une condition non prévue par le texte. Faute pour le preneur de justifier du règlement des loyers dans le délai imparti, le jugement est intégralement confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم عمر (ز.) بمقال بواسطة دفاعه ذ/ عبد الله (ع.) مؤدى عنه بتاريخ 15/08/2025 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 2425 بتاريخ 23/06/2025 في الملف عدد 985/8207/2025 و القاضي :

في الشكل: بقبول الطلب

في الموضوع بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 9600 درهم كواجبات الكراء عن المدة من غشت 2024 إلى مارس 2025 وأدائه له تعويضا عن التماطل قدره 500 درهم وبفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين وإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن بحي [العنوان] سلا المخصص لبيع الفواكه الجافة هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه مع شمول الواجبات الكرائية بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وتحميل خاسر الطلب الصائر ورفض الباقي.

في الشكل :

و حيث قدم الاستئناف وفق للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن لحسن (ق.) تقدم بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 2025/03/14 والذي عرض فيه أنه يكري للمدعى عليه محلا تجاريا بسومة شهرية قدرها 1200 درهم إلا أن المدعى عليه توقف عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من غشت 2024 إلى مارس 2025 وجب عنها مبلغ 9600 درهم وأنه قام بتوجيه إنذار إليه إلا أنه بقي دون جدوى لأجل ذلك التمس الحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 9600 درهم كواجبات الكراء عن المدة من غشت 2024 إلى مارس 2025 وأدائه له مبلغ 3000 درهم كتعويض عن التماطل والحكم بفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري المكترى هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم والنفاذ المعجل والإكراه البدني في الأقصى وتحميل المدعى عليه الصائر؛

وبناء على المذكرة المرفقة بوثائق المدلى بها من طرف المدعي بواسطة دفاعه المؤرخة في 2025/04/14 والتي أرفقها بإنذار ومحضر تبليغ وشهادة الملكية وصورة من مقال عرض عيني؛

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بخصوص الانذار: أن الإنذار الموجه للعارض يتضمن اجل 15 يوما فقط التي تخص الأداء دون الأجل الواجب منحه للإفراغ و المحدد في 15 يوما أخرى. ذلك ان المادتين 8 و 26 من قانون 16.49 تنصان على ضرورة منح المكتري أجلين. الأول لأداء ما تخلد بذمته من واجبات كرائية و الثاني 15 يوم لإفراغ العين المكترة. وهذا ما جاء في الفقرة الأولى من المادة 8 و كذا المادة 26 و أن كل واحدة من المادتين المشار إليهما تشترط توجيه إنذار وبالتالي فان التطبيق السليم للقانون يقتضي توجيه إنذارين مستقلين ولا يمكن الاستغناء عن ذلك بالاكْتفاء بإنذار واحد لان في ذلك خرق للقانون و أن اجل خمسة عشر يوما في المادتين معا يبتدئ من تاريخ التوصل بالإنذار، و بالتالي فان توجيه إنذار واحد ان كان سيبتدئ فيه اجل خمسة عشر يوما الأولى من تاريخ التوصل؛ فانه يستحيل

واقعا ان يبتدئ فيه الأجل الثاني من تاريخ التوصل، بل سيبتدئ من تاريخ انتهاء الأجل الأول وهو على الأقل خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل ان المادة 26 تشترط في الإنذار بالإفراغ أن يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده المكري في هذا الشأن، ويستحيل ان يتحقق هذا السبب إلا بعد توجيه إنذار أول للمكترتي لجعله متماطلا، وهذا التماطل هو السبب الجدي الذي سيعتمد عليه في دعوى المصادقة على الإنذار.

و ان توجيه إنذار واحد خرق للنصوص القانونية ومن شأنه ان تترتب عليه آثار وخيمة بحيث لا يعقل ان يتم الاعتماد على هذا التوجه و تقصير المساطر ضدا على إرادة المشرع التي تهضم حقوق المكترتي، و أن قرارات محاكم الاستئناف التجارية دأبت على ضرورة الاعتماد على الإنذارين وفقا لما تم بسطه، مما يكون معه الإنذار المحتج به غير مؤسس للقول بإفراغه من المحل المكترتي مادام ينصب على اجل واحد محدد في أداء الواجبات الكرائية. وان المحكمة ستكون محقة بالقول والحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و بعد التصدي رفض الطلب.

بخصوص المبالغ الكرائية : ان المحكمة التجارية بالرباط قضت على العارض بأداء مبلغ 9600 درهم عن المدة من غشت 2024 الى متم مارس 2025 أنه إذ يؤكد على أنه سبق وأن ادى الواجبات الكرائية المضمنة بالانذار داخل الأجل القانوني. ذلك انه سبق وان أدى الواجبات الكرائية وواجبات النظافة عن الشهور من غشت 2024 الى متم مارس 2025 مما تكون معه ستكون المحكمة محقة في الغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي رفض الطلب

بخصوص الافراغ : ان الحكم الابتدائي قضى بإفراغ العارض من المحل المكترتي لثبوت التماطل. أنه قام بعرض وايداع المبالغ الكرائية المطالب بها بصندوق المحكمة التجارية بالرباط بناء، فان التماطل يبقى غير قائم مما يكون معه السبب المبني عليه الانذار بالافراغ غير مؤسس مما يتعين معه رفض الطلب الافراغ لعدم وجود ما يبرره امام الاداء الكلي للمبالغ المضمنة بالإنذار فان المحكمة ستقضي بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم برفض طلب المستأنف عليه على هذا الاساس وهو ما يؤكد كون ما ضمن بالإنذار من واجبات كرائية غير مدين بها وان الإنذار باطل ويتعين معه التصريح بعدم قبول الطلب لكل هذه الاعتبارات فإنه يؤكد على انه الحكم الابتدائي قد جانب الصواب وقضى بالإفراغ بالرغم من كونه يؤدي الواجبات الكرائية المضمنة بالإنذار داخل الأجل القانوني ، ملتصا بالحكم بإلغاء الحكم الابتدائي عدد 2425 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 2025/8207/985 بتاريخ 2025-06-23 و بعد التصدي: القول والحكم برفض الطلب لارتكازه على انذار مخالف للشروط الشكلية المتطلبية قانونا والحكم بإلغاء الحكم الابتدائي بعد الاشهاد على اداء العارض بواسطة العرض العيني للواجبات الكرائية المطالب بها عن الشهور من غشت من سنة 2024 الى متم مارس من سنة 2025 وبعد التصدي رفض الطلب. ترتيب كافة الآثار القانونية على ذلك مع تحميل المستأنف عليهم كافة الصائر.

أدلت: نسخة الحكم الابتدائي و طي التبليغ

و بجلسة 13/10/2025 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية جاء فيها حول الإنذار: أن دفع المستأنف ببطلان الإنذار لعدم توجيه إنذارين مستقلين أحدهما بالأداء و الآخر بالإفراغ الموجب لإلغاء الحكم المستأنف و تصديا رفض الطلبين هذا الدفع مردود شكلاً وموضوعاً، على اعتبار أن المادة 26 من القانون رقم 49.16 وبالتالي، فإن الإنذار الموجه من طرفه كان قانونياً، إذ تضمن سبب الإفراغ عدم أداء الوجيبة الكرائية ومنح المكترتي الأجل القانوني المحدد ب 15 يوماً، وهو شرط كافٍ لاستيفاء الشروط الشكلية والموضوعية للإنذار القانوني كما أقرته محكمة النقض في عدة قرارات منها قرار محكمة النقض، عدد 492 بتاريخ 2019/10/10 ملف تجاري 2018/2/3/659 و قرار محكمة النقض، عدد 2/649 بتاريخ 2021/12/02 ملف تجاري 2019/2/3/2091 وتأسيسا على ما تقدم فالأجل القانوني المعتبر للإفراغ هو الأجل المنصوص عليه (15) يوما هو الأجل الوحيد والوافي لتحقيق موجب الإفراغ كما أن الاتجاه القضائي المستقر لمحاكم الموضوع كرس هذا الفهم من خلال اعتبار أن الأجل الوحيد المنصوص عليه قانوناً هو أجل خمسة عشر يوماً، الذي يُعتبر في آن واحد أجلا للأداء ولتحقق موجب الإفراغ في حال عدم الاستجابة للإنذار و كذا قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء رقم 2240 بتاريخ 2018/05/02 في الملف التجاري عدد 2018/8206/1752 و قرار رقم 2240 بتاريخ 2018/05/02 ملف 2018/8206/1752 و كذا المحكمة التجارية بالرباط، حكم رقم 1048 بتاريخ 2021/02/24 ملف 2020/8207/1989 وبالرجوع

لنازلة الحال، فإن الإنذار الموجه للمكثري جاء مستوفياً لجميع الشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم 49.16، لاسيما من حيث بيان المبالغ المطالب بها ومنح المكثري أجل خمسة عشر (15) يوماً للأداء، وهو الأجل الذي حدده المشرع صراحة كمهلة وحيدة، يتحقق بعدها موجب الإفراغ بقوة القانون في حالة عدم الامتثال وعليه، فإن موقف المستأنف المطالب بإنذارين أو بأجلين مختلفين يبقى مخالفاً للنصوص القانونية والاجتهاد القضائي المستقر، مما يقتضي رده واعتبار الإنذار الموجه إليه صحيحاً ومؤسساً قانوناً مما يتعين رده الحكم بتأييد الحكم المستأنف.

حول بطلان الدفع بالأداء والإفراغ : أن ادعى المستأنف من خلال مقاله الإستئنافي، أنه أدى المبالغ أو عرضها، ولكنه لم يقدم أي وصول أو دليل على الأداء داخل الأجل القانوني، وهو ما يجعل الدفع مردوداً قانونياً ذلك أنه طالب المستأنف حيباً بالأداء دون جدوى، إذ عمد إلى إنذاره بذلك، تفضلوا بالإطلاع على أصل محضر التبليغ على يد المفوض القضائي مساعد (ب.) توصل به المدعى عليه شخصياً بتاريخ 2024/12/23 إن المستأنف لم يستجيب لفحوى الإنذار رغم مرور الأجل المضروب له في الإشعار، ولم يبادر إلى إبراء ما بذمته و الوفاء بالالتزام الملقى على عاتقه قانوناً فإن الأمر يستوجب ترتيب الجزاء القانوني على ذلك والمقرر بمقتضى الفصل 259 من قانون العقود والالتزامات وذلك بالحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليه و القول بفسخ عقدة الكراء الرابطة بينهما والحكم تبعاً لذلك بإفراغه من المحل هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه مع تمكين العارض من تعويض مناسب على هذا الإخلال يراعي مدة التوقف وعناد المدعى عليه وهو ما استجابت له محكمة الدرجة الأولى لما ثبت لها تماطل المستأنف و عدم مبادرته بالأداء داخل أجل 15 يوماً. لم يؤدي المستأنف داخل الأجل الذي يبتدئ من تاريخ التوصل 2024/12/23 و ينتهي في 2025/01/06 بعدم احتساب اليوم الأول والأخير سيمتد الأجل إلى 2025/01/08 علماً أن شهر دجنبر 31 يوماً، و بالتالي فأقصى يوم للوفاء هو 2025/01/08. لا يوجد بالملف ما يفيد احترام الأداء قبل يومه 2025/01/08، مما يكون التماطل ثابتاً موجب للإفراغ و يكون الحكم المستأنف صائباً الموجب لتأييده وهو ما استقر عليه العمل القضائي في مختلف محاكم المملكة و كذا قرار محكمة النقض عدد 3439 الصادر بتاريخ 97/6/4 في الملف عدد 93/3860 و قرار آخر عدد 7694 الصادر بتاريخ 97.12.3 في الملف عدد 97/3284 أن المستأنف لم يثبت الاستجابة لنص الإنذار بسلوكه مسطرة العرض العيني داخل أجل 15 يوماً ينفي عنه التماطل، ذلك أن العرض لكي يكون حقيقياً و ينفي عن المكثري واقعه المطل هو الذي يتم بواسطة مفوض قضائي قبل انصرام أجل الإنذار ، مما يدل على سوء نيته و مما تكون معه واقعة التماطل ثابتة و بالتالي فإن طلب الإفراغ يكون مؤسساً و يتعين تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به و أن الحكم الابتدائي جاء معللاً تعليلاً سليماً قانوناً و واقعاً بعد أن تأكدت المحكمة من وجود العلاقة الكرائية، و توصل المكثري بإنذار قانوني صحيح، وإخلاله بواجباته الكرائية داخل الأجل، فكان قضاء المحكمة بالإفراغ والأداء تطبيقاً سليماً للمادتين 26 و 32 من القانون 49.16، وهو ما يقتضي تأييده، ملتتمساً الأشهاد بعدم ارتكاز أوجه دفاع المستأنف على أي أساس الحكم باستبعاد الدفوع المثارة من طرف المستأنف و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى بهو تحميل المستأنف الصائر

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 2025 /27/10 تخلف نائب المستأنف رغم التوصل بكتابة الضبط فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 10/11/2025

التعليل

حيث بسط الطاعن اسباب استئنافه على النحو المسطر أعلاه .

و حيث انه و بخصوص ما عابه المستأنف على الانذار موضوع الدعوى من كونه مخالف لمقتضيات المادتين 8 و 26 من ظ 16-49 و لا يرتب أي اثر قانوني ، لاقتصاره على اجل 15 للاداء و تحقق المطل دون تضمينه اجل 15 للإفراغ، فينتعين التذكير ان المحكمة و باطلاعها على الانذار موضوع الدعوى اتضح لها انه وجه للمكثري الذي توصل به بصفة شخصية و وقع على اصل الانذار، مما يكون معه التبليغ موافقا للفصل 38 من ق.م.م و يقع صحيحا و مرتبا لكافة اثاره القانونية في غياب ما ثبت عدم صحته او بطلانه طبقا للقانون ، اما بخصوص اجل الافراغ فقد تضمن الانذار المتوصل به امهال الطاعن اجل 15 يوما من اجل اداء واجبات كراء المدة من غشت 2024 الى متم شهر يانير 2025 تحت طائلة افراغه من المحل المكثري و ذلك طبقا لمقتضيات المادة 26 من ظ 16-49 نفسها المحتج بها و التي بمرورها دون أداء الواجبات المطلوبة بصلب الإنذار يتحقق المطل الموجب للإفراغ دونما حاجة لمنح المكثري اجلا

جديداً للافراغ لان القول بذلك يعد من باب تحميل النصوص القانونية ما لا تحتمل ، و هو الامر الذي اقره الاجتهاد القضائي القار لمحكمة النقض بهذا الخصوص ف جاء في قرارها ما يلي : * ان الاجل الواجب منحه للمكتري في حالة توقفه عن اداء واجبات الكراء هو خمسة عشر يوماً ، و بانصرامه و عدم ادائه لمبالغ الكراء المطالب بها بمقتضى الانذار تحت طائلة الافراغ يكون التماطل ثابتاً في حقه ، و يتحقق معه السبب الذي يعتمده المكري في تقديم دعوى المصادقة و افراغه من العين المكتراة * - انظر قرار محكمة النقض عدد 649/2 الصادر بتاريخ 02/12/2021 في الملف التجاري عدد 2091/3/2/2019 . غير منشور - ، مما يبقى معه ما بالسبب على غير اساس قانوني سليم و يتعين رده .

و حيث انه و فيما يخص السبب المستمد من منازعة المستانف في التماطل في أداء واجبات الكراء المطلوبة بموجب الانذار موضوع الدعوى الحالية و ادعاء خلو ذمته منها عن طريق العرض و الإيداع بصندوق المحكمة التجارية بالرباط فقد جاء خلوا ما يثبتته طيلة نشر النزاع من جديد امام محكمة الاستئناف فلم يدل الطاعن بما يثبت ادعائه رغم امهاله للجواب و توصله بكتابة ضبط هذه المحكمة المعد عنواناً للمخابرة معه في ظل عدم تعيين عنوان اخر طبقاً لما يقضي به القانون ، مما يبقى معه ما تمسك به المستانف على غير اساس و يتعين رده و رد السبب المؤسس عليه .

و حيث انه و في غياب ما ينفي التماطل عن المستانف في أداء واجبات الكراء المطلوبة بموجب الانذار موضوع الدعوى الحالية عن المدة من غشت 2024 الى متم شهر يناير 2025 ، وفقاً لطرق الاثبات المنصوص عليها قانوناً و تخلد واجبات كراء 6 اشهر بذمته ، يبقى الحكم معللاً بما يكفي لتبرير النتيجة التي خلص اليها و يتعين تأييده و رد الاستئناف لعدم جدية الاسباب التي أسس عليها .

و حيث يتعين تحميل المستانف الصائر اعتباراً لما ال اليه طعنه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائياً علنياً و حضورياً :

في الشكل : قبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستانف الصائر .