

Action en résiliation de bail commercial : La date de dépôt de la requête au greffe de la juridiction compétente est seule pertinente pour l'appréciation du délai d'action (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44548	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 723/2
Date de décision 30/12/2021	N° de dossier 2020/2/3/1213	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Violation de la loi, Résiliation du bail, Point de départ, Loyers impayés, Greffe, Dépôt de la requête, Dénaturation des pièces du dossier, Délai de l'action, compétence de la juridiction, Cassation, Bail commercial, Action en justice	
Base légale Article(s) : 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Dénature les pièces du dossier et viole l'article 26 de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux, la cour d'appel qui, pour déterminer la date de l'action en résiliation du bail, retient la date d'acquittement des droits de greffe auprès d'une juridiction autre que celle saisie du litige. La date à prendre en considération pour apprécier le respect du délai légal est celle du dépôt de la requête introductive d'instance, attestée par le cachet du greffe de la juridiction compétente.

Texte intégral

محكمة النقض – الغرفة التجارية – القرار عدد 2/723 – المؤرخ في 2021/12/30 – ملف تجاري عدد 2020/2/3/1213

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2020/09/18 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ الحسن (أ.) الرامي إلى نقض القرار الصادر بتاريخ 2019/10/03 تحت رقم 4323 في الملف رقم 2019/8206/2961 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء .

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/12/02.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2021/12/16 وأخرت لجلسة 2021/12/30.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد وزاني طيبي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب عبد السلام (ش.) تقدم بتاريخ 2018/06/19 بمقال إلى المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنه يكرى للطالب مصطفى (ت.) المحل التجاري الكائن (...) ، قصد استعماله في بيع و خياطة الأفرشة و الملابس ، بسومة كرائية قدرها 1.200 درهم شهريا ، أصبحت 1.320 درهما باتفاقهما، إلا أنه لم يؤد له واجبات كراء المدة من فاتح نونبر 2017 إلى غاية 2017/01/30 فتخلد بذمته مبلغ 3.960 درهما، و أنه بلغه بإنذار بالأداء بتاريخ 2017/11/30 بقي دون جدوى، ملتصقا بالحكم عليه بأدائه له المبلغ المذكور مع تعويض عن الممثل قدره 1.000 درهم ، و بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين و إفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع الدعوى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، و بعد الجواب صدر الحكم القاضي على المدعى عليه بأدائه للمدعي تعويضا عن الممثل قدره 300 درهم و بفسخ عقد الكراء المبرم بين الطرفين بتاريخ 2013/11/04، و بإفراغه هو و من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل موضوع النزاع ، أيد استئنافا بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في وسيلة النقض الثانية بخرق المادة 26 من القانون رقم 49.16 و سوء التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن تبليغ الإنذار للطالب كان في 2017/11/30 و أن أجل 15 يوما الممنوح له لأداء واجبات الكراء المطلوبة انتهى يوم 2018/06/15 و أجل رفع دعوى الإفراغ انتهى يوم 2018/06/16 ، و أنه بمراجعة مقال الإفراغ يتبين أن تأشيرة صندوق المحكمة التجارية بالرباط تفيد أن تاريخ وضع المقال بها هو 2018/06/19 ، غير أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه اعتبرت أن التاريخ المذكور هو تاريخ أداء أجرة المفوض القضائي، بينما التاريخ الصحيح لذلك الأداء هو 2018/06/14 كما يتبين من الطابع الموضوع على المقال الاستئنافي، فتكون المحكمة قد حرفت الواقع و بنت قضاءها على تعليل سيء و خرقت القانون رقم 49/16 ، مما يستوجب نقض قرارها .

حيث عللت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه (أجل ستة أشهر المحدد لرفع دعوى الإفراغ يبتدئ في اليوم الموالي لانتهاء أجل الأداء المحدد في 15 يوما وفقا للإنذار ، أي ابتداء من 2017/12/16 لينتهي في 2018/06/16 ، و أنه من الثابت من خلال الوثائق أن طلب المصادقة على الإنذار تم تقديمه بتاريخ 12-06-2018 ، وفقا لما هو ثابت من خلال التأشيرة أو الطابع على المقال الإفتتاحي للدعوى، حيث قدم الطلب للمحكمة الابتدائية بالخميسات وأديت الرسوم القضائية عنه بهذا التاريخ ، أي 12-06-2018 .) ، في حين أن طلب المصادقة على الإنذار و الإفراغ رفع للمحكمة التجارية بالرباط ، كما هو ثابت من مقال الدعوى الذي يحمل تأشيرتها المؤرخة في 19 يونيو 2018 ، و هو البيان الواجب اعتماده لتحديد تاريخ رفع دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ ، و لا أثر في ذلك للبيانات التي اعتمدها المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه المتعلقة بتاريخ رفع دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ ، و لا أثر في ذلك للبيانات التي أخرى هي المحكمة الابتدائية بالخميسات و المفوض القضائي و ليس عن المحكمة المرفوع إليها مقال الدعوى، و المحكمة بذلك تكون

قد حرفت إحدى وثائق الملف مما نتج عنه خرق المادة 26 من القانون رقم 49-16 ، و عللت قرارها تعليلا سيئا يوازي انعدامه مما يعرضه للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه فيما قضى به من تأييد الحكم المستأنف بخصوص فسخ عقد الكراء و الإفراغ ، وإحالة الملف إلى نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي متركة من هيئة أخرى، وتحميل المطلوب المصاريف.

كما قررت إثبات حكمها بسجلات المحكمة المذكورة إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته .

Version française de la décision

Cour de cassation - Chambre commerciale - Arrêt n° 723/2 - Rendu le 30/12/2021 - Dossier commercial n° 2020/2/3/1213

Vu le pourvoi en cassation formé le 18/09/2020 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître Hassan (A.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 4323 rendu le 03/10/2019 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2019/8206/2961.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile en date du 28 septembre 1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de clôture et de communication du 02/12/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 16/12/2021, puis renvoyée à l'audience du 30/12/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Mohammed Ouazzani Taybi, et après avoir entendu les observations de Monsieur l'avocat général, Monsieur Mohamed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le défendeur au pourvoi, Abdeslam (Ch.), a saisi, le 19/06/2018, le Tribunal de commerce de Rabat d'une requête dans laquelle il a exposé qu'il donne à bail au demandeur au pourvoi, Mostafa (T.), un local commercial sis à (...), à usage de vente et de confection de matelas et de vêtements, moyennant un loyer mensuel de 1.200 dirhams, porté à 1.320 dirhams d'un commun accord ; que cependant, ce dernier n'a pas réglé les loyers dus pour la période allant du 1er novembre 2017 au 30/01/2017, laissant une dette de 3.960 dirhams ; et qu'il lui a notifié une mise en demeure de payer en date du 30/11/2017, laquelle est restée sans effet, sollicitant la

condamnation du locataire à lui payer ladite somme, assortie d'une indemnité pour retard de paiement de 1.000 dirhams, ainsi que la résiliation du contrat de bail liant les parties et son expulsion, ainsi que celle de tout occupant de son chef ou avec son autorisation, du local objet du litige, sous astreinte de 300 dirhams par jour de retard dans l'exécution ; qu'après réponse du défendeur, le jugement a été rendu, condamnant ce dernier à payer au demandeur une indemnité pour retard de 300 dirhams et prononçant la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties le 04/11/2013, et son expulsion, ainsi que celle de tout occupant de son chef ou avec son autorisation, du local objet du litige ; ce jugement a été confirmé en appel par l'arrêt objet du présent pourvoi.

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt, dans le second moyen de cassation, de la violation de l'article 26 de la loi n° 49.16 et d'une motivation défailante équivalant à une absence de motifs, en ce que la notification de la mise en demeure au demandeur a eu lieu le 30/11/2017, que le délai de 15 jours qui lui était imparti pour payer les loyers réclamés a expiré le 15/06/2018 et que le délai pour introduire l'action en expulsion a expiré le 16/06/2018 ; et qu'à l'examen de la requête en expulsion, il apparaît que le visa de la caisse du Tribunal de commerce de Rabat indique que la date de dépôt de ladite requête est le 19/06/2018 ; que cependant, la cour dont l'arrêt est attaqué a considéré que ladite date correspondait à la date de paiement des honoraires de l'huissier de justice, alors que la date correcte de ce paiement est le 14/06/2018, comme il ressort du timbre apposé sur la requête d'appel ; que la cour aurait ainsi dénaturé les faits, fondé sa décision sur une motivation erronée et violé la loi n° 49/16, ce qui justifie la cassation de son arrêt.

Attendu que pour motiver sa décision, la cour dont l'arrêt est attaqué a énoncé que « le délai de six mois fixé pour l'introduction de l'action en expulsion commence à courir le jour suivant l'expiration du délai de paiement de 15 jours prévu par la mise en demeure, soit à compter du 16/12/2017 pour expirer le 16/06/2018, et qu'il est établi par les pièces que la demande de validation de la mise en demeure a été présentée le 12-06-2018, comme l'atteste le visa ou le timbre sur la requête introductive d'instance, la requête ayant été présentée au tribunal de première instance de Khémisset et les frais de justice acquittés à cette date, soit le 12-06-2018 » ; alors que la demande en validation de la mise en demeure et en expulsion a été introduite devant le Tribunal de commerce de Rabat, comme l'établit la requête introductive d'instance qui porte le visa de ce tribunal en date du 19 juin 2018, mention qui doit être retenue pour déterminer la date d'introduction de l'action en validation de la mise en demeure aux fins d'expulsion ; et que les mentions retenues par la cour dont l'arrêt est attaqué, relatives à la date de paiement des frais de justice et des honoraires de l'huissier de justice, sont sans effet à cet égard, dès lors qu'elles émanent d'une autre autorité, à savoir le tribunal de première instance de Khémisset et l'huissier de justice, et non du tribunal saisi de la requête. Ce faisant, la cour a dénaturé l'une des pièces du dossier, ce qui a entraîné la violation de l'article 26 de la loi n° 49-16, et a entaché sa décision d'une motivation défailante équivalant à une absence de motifs, l'exposant ainsi à la cassation.

Attendu que la bonne administration de la justice et l'intérêt des parties commandent le renvoi de l'affaire devant la même cour.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt attaqué, en ce qu'il a confirmé le jugement entrepris s'agissant de la résiliation du contrat de bail et de l'expulsion, et renvoie l'affaire et les parties devant la même cour, autrement composée, pour qu'il y soit statué à nouveau conformément à la loi, et condamne le défendeur aux dépens.

Ordonne la mention du présent arrêt dans les registres de ladite cour, en marge ou à la suite de la décision attaquée.

Ainsi, l'arrêt a été rendu et prononcé en audience publique à la date susmentionnée, en la salle d'audiences ordinaires de la Cour de cassation à Rabat. Siégeait la formation de jugement composée de Madame Khadija El Bayne, Présidente, et de Messieurs les conseillers : Mohammed Ouazzani Taybi, rapporteur, Mohamed El Karaoui, Hassan Serrar, et Said Choukkib, membres, en présence de Monsieur Mohamed Sadek, avocat général, et avec l'assistance de Monsieur Abderrahim Ait Ali Ahmed, greffier.

La Présidente de chambre

Le Conseiller rapporteur

Le Greffier

Cour de cassation

Copie certifiée conforme à l'original portant les signatures de la Présidente, du Rapporteur et du Greffier.

Pour le Greffier