

**Arbitrage et bail :
L'interprétation extensive de la
clause compromissoire étend la
compétence arbitrale à la
résiliation et à l'expulsion (CA.
com. Casablanca 2021)**

| Identification | | | |
|---|--|--|-------------------------------|
| Ref 36522 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 4756 |
| Date de décision 07/10/2021 | N° de dossier 2021/8230/2718 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Voies de recours contre la sentence arbitrale, Arbitrage | | Mots clés فسخ عقد, Clause compromissoire, Compétence arbitrale, Demeure, Exécution du contrat, Exequatur, Expulsion du locataire, Force obligatoire du contrat, Incarcération du locataire, Interprétation du contrat, Interprétation extensive, Mise en demeure, Bail d'habitation, Non paiement des loyers, Procédure arbitrale dématérialisée, Recours en annulation, Rejet du recours en annulation, Résiliation du bail, Sentence arbitrale, Validité de la mise en demeure, إفراغ, تحكيم, شرط تحكيمي, طعن بالبطان, عقد كراء, Portée de la clause compromissoire, Arbitrage | |
| Base légale Article(s) : 56 - Dahir n° 1.13.111 du 19 novembre 2013 portant promulgation de la loi n° 67-12 portant organisation des rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel Article(s) : 327-38 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 230 - 258 - 440 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C) | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisie d'un recours en annulation d'une sentence arbitrale ayant condamné un locataire au paiement d'arriérés locatifs et à son expulsion, la Cour d'appel de commerce de Casablanca confirme cette sentence et ordonne son exécution, rejetant l'ensemble des griefs invoqués par le requérant.

1. Sur la prétendue violation de la loi applicable (loi n°67-12) et l'irrégularité alléguée de la mise en demeure

Le locataire soutenait que les arbitres avaient méconnu la loi n°67-12, notamment en validant une mise en demeure prétendument irrégulière (défaut de signature, notification durant sa détention), et en écartant abusivement les dispositions de l'article 258 du DOC selon lesquelles la demeure ne pouvait être retenue du fait de son incarcération. La Cour écarte ce moyen, soulignant que le locataire reconnaissait lui-même son défaut de paiement ainsi que la réception effective de la mise en demeure. Elle considère que les arbitres ont fait une juste application de l'article 56 de la loi n°67-12, disposant que la résiliation du contrat peut être prononcée sans nécessité d'une nouvelle notification lorsque le locataire ne s'acquitte pas des loyers dus après réception d'une mise en demeure régulière. Elle précise enfin que la détention ne constitue pas une cause exonératoire des obligations contractuelles, entérinant ainsi le raisonnement retenu par la juridiction arbitrale.

2. Sur la prétendue violation des règles de forme (article 440 du DOC)

Le demandeur reprochait aux arbitres d'avoir ignoré les exigences formelles prévues à l'article 440 du DOC, concernant notamment la forme écrite obligatoire de certains actes. La Cour rejette ce grief au motif que les parties avaient expressément consenti à la dématérialisation des échanges procéduraux et à la transmission électronique des documents. Elle rappelle à cet égard le principe de la force obligatoire des contrats consacré par l'article 230 du DOC, justifiant ainsi le rejet du moyen soulevé.

3. Sur le dépassement allégué de l'objet du litige soumis à l'arbitrage (ultra petita)

Le locataire invoquait que la clause compromissoire, limitée selon lui aux seules « difficultés d'exécution ou d'interprétation », ne permettait pas aux arbitres de statuer sur la résiliation du bail ni sur l'expulsion, matières réservées selon lui aux juridictions étatiques. La Cour adopte une interprétation extensive de la clause compromissoire, estimant que les parties avaient clairement manifesté leur volonté de soumettre à l'arbitrage tous les litiges issus de l'exécution du contrat. Elle considère ainsi que la résiliation et l'expulsion constituent des conséquences naturelles de la difficulté d'exécution caractérisée par le défaut persistant de paiement. La Cour relève, à l'appui de cette interprétation, l'absence de toute contestation de la compétence arbitrale de la part du locataire durant la procédure arbitrale, confirmant ainsi la compétence pleine et entière des arbitres sur ces points.

En conséquence, la Cour d'appel de commerce de Casablanca rejette l'intégralité des moyens présentés à l'appui du recours en annulation. Faisant application de l'article 327-38 du Code de procédure civile, elle ordonne l'exequatur de la sentence arbitrale, la rendant ainsi exécutoire, et condamne le demandeur aux dépens.

Texte intégral

بناء على مقال الطعن والمقرر التحكيمي ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 16/09/2021

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم مبارك (ف.) بواسطة دفاعه، بمقال مؤدى عنه بتاريخ 28/05/2021 يطعن بموجبه بالبطلان في الحكم التحكيمي الصادر بتاريخ 29/04/2021 عن الهيئة التحكيمية المتكونة من السادة طارق (م.) ومصطفى (إ.) وأدريس (س.) والقاضي بصحة الشرط التحكيمي الوارد في الفصل التاسع من عقد الكراء الرابط بين الاطراف المؤرخ في 06/07/2015.

باختصاص الهيئة التحكيمية للبت في الطلبات المعروضة عليها.

والحكم على مبارك (ف.) بأدائه لفائدة شركة (م.) مبلغ 319000 درهم عن الواجبات الكرائية الممتدة من فاتح نونبر 2015 لغاية غشت 2020 مع الفوائد القانونية من تاريخ توصل الهيئة ومن يقوم مقامه من العين المكراة ورفض طلب التعويض.

في الشكل:

حيث إن مقال الطعن جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا، فهو مقبول.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن المطلوبة أكرت للطالب شقة بمشاهدة قدرها 5500 درهم بموجب عقد كراء مؤرخ في 06/07/2015، وأنه توقف عن الأداء فتخلذ بذمته مبلغ 319000 درهم، امتنع عن أدائه رغم جميع المساعي، مما حدا بها إلى تفعيل شرط التحكيم، وبعد مباشرة الهيئة التحكيمية لمهامها وتمام إجراءات التحكيم، صدر المقرر التحكيمي موضوع الطعن بالبطلان.

أسباب الطعن بالبطلان

حيث يتمسك الطاعن أن الطرفين اتفقا على تطبيق القانون المغربي على موضوع النزاع بموجب الفصل التاسع من عقد الكراء، وأن القانون المنظم للعلاقات التعاقدية بين المكري والمكترى للأماكن المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني هو القانون رقم 12-67 وبالتالي هو القانون الواجب التطبيق على النازلة الحالية، وأن الطاعن أثار الدفع ببطلان الإنذار الموجه إليه طبقا للقانون المذكور، بعلته أنه لا يحمل توقيع باعته، وبالتالي فإنه لا يرتب أية آثار قانونية تجاهه خصوصا أنه أثناء تبليغه بالإنذار كان يقضي عقوبة حبسية بالسجن المحلي لأيت ملول، وبالتالي يستحيل عليه التصرف في مختلف ممتلكاته المنقولة والعقارية إلا بإذن من النيابة العامة المختصة والذي لا يتم منحه إلا بناء على وثائق سليمة من الناحيتين الشكلية والموضوعية وهو الأمر غير متوفر في الإنذار المذكور، وأن الهيئة التحكيمية استبعدت هذا الدفع بعلته أن واقعة المظل ثابتة في ظل عدم منازعة الطاعن في مضمون الإنذار، وهو تعليل مجاني للصواب القانوني والواقعي واستبعدت الهيئة التحكيمية بمقتضاه تطبيق القانون رقم 12-67 والذي يشترط للحكم بفسخ العقد طبقا للمادة 56 منه ضرورة تبليغ الإنذار بصفة قانونية وهو ما لم يحصل في النازلة الحالية، وهو التوجه الذي تؤكد العديد من قرارات محكمة النقض منها القرار عدد 2820 الصادر في الملف عدد 3010 الصادر بتاريخ 1992/11/25 و أن الإنذار الموجه للسجين ولو كان صحيحا لا يثبت واقعة التماطل طبقا للفصل 258 من قانون الالتزامات والعقود، وانه من جهة أخرى، فإن الهيئة التحكيمية استبعدت تطبيق مقتضيات الفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود التي تمسك بها الطاعن بعلته أن الطرفين اتفقا على تبادل الوثائق الكترونيا، في حين أنه وافق على تبادل المذكرات والردود وفق هذا الشكل والتي لا تدخل ضمنها صحيفة الدعوى الواجب الإدلاء بها كتابة لإفتتاح مسطرة التحكيم طبقا للفصل 327-14 من قانون المسطرة المدنية.

وأنه بخصوص البث في مسائل لا يشملها التحكيم أن الطرفين اتفقا بموجب الفصل 9 من عقد الكراء على شرط التحكيم في حال وجود صعوبة ناتجة عن تنفيذ أو تفسير العقد، وأن الهيئة التحكيمية قضت بإفراغ الطاعن من الشقة موضوع الكراء بالرغم من أنه لا يتعلق بتنفيذ مقتضيات عقد الكراء ولا بتفسيرها ، وأن شرط التحكيم يجب أن يفسر تفسيراً ضيقاً مع التزام التقيد بما ورد فيه وعدم تأويله بما لا يتطابق معه لأن التحكيم هو استثناء من القاعدة العامة التي توجب اللجوء للقضاء ، وإن الاستثناء دائماً كقاعدة عامة لا يجوز التوسع فيه، وأن المحكم يكون مقيداً بما اتفق الأطراف على عرضه عليه ويكون ملزماً بالنظر في الحالات المتفق عليها في شرط التحكيم فقط على أن لا يتعداها، وأن شرط التحكيم موضوع النزاع يؤكد أن صلاحية المحكمين محددة في بت النزاعات المتعلقة بتنفيذ أو تأويل العقد فإن ذلك لا يشمل فسخه أو بطلانه أو التعويض سواء عن البطلان أو الفسخ، وأن التحكيم وسيلة بديلة في حل المنازعات فإن المحكم الذي يتم تعيينه من الأطراف يجب عليه أن يبقى مقيداً بالاتفاقات المتفق عليها بين أطراف العقد، ملتصقاً بالتصريح ببطلان الحكم التحكيمي المطعون فيه مع ما يترتب عن ذلك قانونياً.

وارفق المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه .

وبتاريخ 17/06/2021 ادلت المطلوبة بواسطة دفاعها بمذكرة جوابية تعرض من خلالها أن ما تدفع به الطالبة بخصوص السبب المتعلق باستبعاد تطبيق القانون المتفق عليه لا أساس لأنه إذا كان شرط التحكيم ينص على أن القانون الذي اختاره الأطراف لتطبيقه هو القانون المغربي ، فإن هذا القانون هو الذي طبق بشكل واضح كما هو مبين في حيثيات قرار التحكيم، وأنه سبق للمكتري أن آثار هذا الدفع أمام هيئة التحكيم ليربطه بكون الإنذار الذي توصل به لا يحمل توقيع من وجهه إليه وهنا يخالف الواقع، كما أن قرار التحكيم طبق المادة 56 من قانون 12-67 بشكل صريح المادة المذكورة ، لأن المكري غير ملزم بتوجيه إنذار إلى المكتري بفسخ الكراء وإفراغه إذا كان سبب ذلك عدم أداء الواجبات الكرائية التي حل أجلها رغم توصله بالإنذار، وأن المطلوبة وجهت عدة إنذارات بالأداء إلى المكتري أدلت بها أمام المحكمة في إطار دعوى الأداء والإفراغ والتي انتهت بعدم قبولها، و التي تعتبر بمثابة إنذار بالأداء لم يثبت أن المكتري أدى الكراء قبل فتح مسطرة التحكيم ولا حتى بعد فتحها، وأن الإنذارات التي توصل بها المدعي تحمل توقيع المحامي الذي وجهها ، وأن ما أدلى به هو نسخة من الإنذار وليس الإنذار الأصلي مما يجعل النزاع كما أثير أمام قضاء التحكيم وتم إعادة إثارته أمام قضاء المراقبة عن طريق البطلان تم الحسم فيه وفق المقتضيات والضوابط القانونية المعمول بها وفي إطار ما يأمر به القانون المغربي ولا يمكن أن يكون موضوع نزاع عن طريق مسطرة البطلان.

أما بشأن السبب المتعلق بتجاوز حدود ما يسمح به النزاع ، فإن زعم الطالب أن شرط التحكيم حدد موضوع النزاع في كل ما يتعلق بصعوبة تنفيذ عقد الكراء وتأويل شروطه، واعتبر أن الحكم بالإفراغ لم يكن موضوع النزاع بمقتضى عقد التحكيم فإن النزاع منصب على كون المكتري لا يؤدي الكراء وفق شروط قانونية العقد، وأن عقد الكراء الذي لم تحترم بنوده يتعرض للفسخ بسبب ذلك، وأن صعوبة تنفيذ العقد ترجع إلى كون المكتري عاجز عن أداء الكراء إما بسبب اعتقاله أو بسبب آخر ، مع العلم أنه توقف عن أداء الكراء قبل اعتقاله بسبب جناية ارتكبها ، كما أن النزاع ينصب على تأويل العقد وبنوده وهو ما عالج قرار التحكيم عندما عين وجود تخلف في أداء الكراء وتراكم هذا المخلف عدة أشهر وعين استمرار هذه الحالة ، وأنه بذلك يبقى ما أثير كأسباب وحالات البطلان لا أساس لها ، ملتصقاً بتنفيذ الحكم التحكيمي عملاً بأحكام الفصل 36-327 من م م م مع تحميل الطاعن الصائر.

مدلية بنسخة من محضر تبليغ إنذار ونسخة من محضر تبليغ اشعار بتعيين محكم ونسخة من القرار الاستعجالي ونسخة من مقال فسخ دعوى التحكيم ونسخة من مذكرة مستنتجات بتأكيد المقال ونسخة من مذكرة جوابية أمام هيئة التحكيم ونسخة من عقد الكراء .

وحيث أدرج الملف بجلسة 16/09/2021 حضر خلالها دفاع المطلوبة، وتخلف دفاع الطالبة رغم التوصل، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 30/09/2021 مددت لجلسة 07/10/2021.

محكمة الاستئناف

حيث إنه بخصوص ما ينعاه الطاعن على الحكم التحكيمي من استبعاد تطبيق القانون المتفق عليه وهو القانون المغربي الذي يشترط

للحكم بفسخ العقد ضرورة تبليغ الإنذار بصفة قانونية وهو الأمر الغير متوفر في الدعوى المائلة لأن الإنذار الموجه إليه لا يحمل توقيع باعته، كما أن الإنذار الموجه للسجين لا يثبت واقعة التماطل عملا بمقتضيات الفصل 258 من ق ل ع، فإن الثابت من عقد الكراء المتضمن لشروط التحكيم أن الطرفين اتفقا على تطبيق القانون المغربي، وأن الثابت من المقرر التحكيمي أن الطالب يقر بتوقفه عن الأداء مع إبداء استعداده لإبراء ذمته من الواجبات الكرائية، كما يقر بتوصله بالإنذار بغض النظر عن المنازعة المثارة من طرفه بخصوص عدم توقيع الإنذار، فإن الهيئة التحكيمية لما قضت بفسخ العقد طبقت القانون المغربي المتمثل في المادة 56 من القانون 12-67 المتعلق بتنظيم العلاقة التعاقدية بين المكري والمكترى للأماكن المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني، الذي يخول فسخ عقد الكراء وإفراغ المكري دون حاجة لتوجيه أي إشعار في حالة عدم أداء الوجيبة الكرائية التي حل أجلها رغم توصله بالإنذار بالأداء، وأن تذرعه بكونه كان معتقلا لا يعفيه من تنفيذ التزامه، مما يبقى معه السبب المذكور للطعن بالبطلان غير منتج ويتعين رده.

وحيث إنه بخصوص ما يتمسك به الطاعن من أن الهيئة التحكيمية استبعدت تطبيق مقتضيات الفصل 440 من ق ل ع، فإنه مردود، مادام الطرفان اتفقا أن تكون مسطرة التحكيم عن بعد وان ترسل جميع المحررات عبر البريد الالكتروني، وأن العقد شريعة المتعاقدين كما يقضي بذلك الفصل 230 من ق ل ع.

وحيث إنه بخصوص ما يدفع به الطاعن من أن الهيئة التحكيمية بثت في مسائل لا يشملها التحكيم، إذ أنها قضت بإفراغه من الشقة موضوع الكراء بالرغم من أن صلاحياتها محددة في البث في النزاعات المتعلقة بتنفيذ أو تأويل العقد، فإنه بالرجوع إلى الفصل التاسع من عقد الكراء، فإنه تضمن اتفاق الطرفين على حل الصعوبات المتعلقة بتنفيذ العقد أو تأويله، مما يفيد أن إرادة الأطراف اتجهت إلى إخضاع جميع النزاعات المنبثقة عن تنفيذ العقد دون استثناء للتحكيم، وأن فسخ العقد ما هو إلا نتيجة طبيعية لما قد نشأ عن تنفيذه، سيما وأن الطالب استمر في إجراءات التحكيم ولم يقدم أي اعتراض، وهو التوجه الذي نهجته محكمة النقض في قرارها عدد 249/1 الصادر بتاريخ 16/06/2016 في الملف عدد 789/3/1/2015، مما يبقى معه الدفع بتجاوز الهيئة التحكيمية لاختصاصاتها لا يرتكز على أساس.

وحيث ترتيبا على ما ذكر، تبقى كافة الأسباب المثارة من طرف الطاعن في غير محلها ويتعين استبعادها والتصريح تبعا لذلك برفض الطلب.

وحيث إنه وطبقا لمقتضيات الفصل 38-327 من ق م م فإنه إذا قضت محكمة الاستئناف برفض دعوى البطلان وجب عليها أن تأمر بتنفيذ الحكم التحكيمي، مما قررت معه المحكمة إعمال مقتضيات الفصل المذكور.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على الطالب.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و غيايبا

في الشكل : قبول الطعن بالبطلان

في الموضوع : برفضه مع إبقاء الصائر على رافعه و الأمر بتنفيذ الحكم التحكيمي الصادر بتاريخ 29/04/201 عن الهيئة التحكيمية المكونة من السادة طارق (م.) و مصطفى (إ.) و إدريس (س.) .

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

Version française de la décision

Cour d'appel

Considérant, relativement au grief soulevé par le requérant à l'encontre de la sentence arbitrale portant sur l'écartement de l'application de la loi convenue entre les parties, à savoir la loi marocaine qui conditionne la résiliation du contrat à la notification régulière d'une mise en demeure, condition prétendument non satisfaite en l'espèce, dès lors que l'avis adressé ne comportait pas la signature de son auteur, outre le fait qu'une mise en demeure adressée à un détenu ne saurait établir sa situation de demeure conformément à l'article 258 du Dahir des Obligations et des Contrats, qu'il ressort néanmoins du contrat de bail contenant la clause compromissoire que les parties se sont accordées sur l'application de la loi marocaine, et qu'il résulte expressément de la sentence arbitrale attaquée que le requérant reconnaît avoir cessé le paiement des loyers tout en manifestant sa volonté de régulariser les arriérés dus, et reconnaît également avoir reçu la mise en demeure, abstraction faite de la contestation relative à l'absence de signature invoquée à son égard. Partant, en prononçant la résiliation du contrat, le tribunal arbitral a correctement appliqué la loi marocaine, précisément l'article 56 de la loi n°12-67 relative à l'organisation des relations contractuelles entre bailleurs et locataires de locaux à usage d'habitation ou professionnel, lequel texte dispose que le contrat de bail peut être résilié et le locataire expulsé sans nécessité d'une nouvelle mise en demeure, dès lors que ce dernier a omis de régler les loyers échus malgré la réception d'un avis préalable l'y invitant. Le fait invoqué par le requérant d'avoir été en état de détention ne saurait l'exonérer de ses obligations contractuelles. En conséquence, le moyen soulevé à cet égard se révèle inopérant et sera rejeté.

Considérant, quant au grief relatif à l'écartement par le tribunal arbitral des dispositions de l'article 440 du Dahir des Obligations et des Contrats, que ce grief ne saurait prospérer, dès lors que les parties ont expressément convenu d'un arbitrage à distance impliquant l'envoi de tous les actes et documents par courrier électronique, et que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, conformément aux dispositions de l'article 230 du même Dahir.

Considérant, enfin, relativement à la prétention du requérant selon laquelle le tribunal arbitral aurait statué sur des questions échappant au champ d'application de la convention d'arbitrage, en ordonnant son expulsion du logement objet du bail, alors que les pouvoirs du tribunal arbitral auraient été limités aux seuls litiges relatifs à l'exécution ou à l'interprétation du contrat, qu'il ressort néanmoins de la clause compromissoire stipulée à l'article 9 du contrat de bail que les parties avaient convenu de soumettre à l'arbitrage toutes les difficultés relatives à l'exécution ou à l'interprétation du contrat, ce dont il résulte clairement que la volonté des parties était d'assujettir l'ensemble des litiges issus de l'exécution du contrat, sans exception, à la procédure arbitrale ; que la résiliation du contrat ne constitue dès lors que la conséquence logique du litige relatif à l'exécution défectueuse dudit contrat, d'autant plus que le requérant a poursuivi les démarches arbitrales sans élever aucune protestation. Cette interprétative se trouve confortée par la jurisprudence constante de la Cour de cassation, notamment par son arrêt n° 249/1 du 16 juin 2016 rendu dans le dossier n°789/3/1/2015. Ainsi, le moyen invoquant le dépassement des pouvoirs du tribunal arbitral est dénué de tout fondement.

Considérant, au vu de ce qui précède, que l'ensemble des moyens soulevés par le requérant apparaissent infondés et doivent être écartés ; qu'il convient dès lors de rejeter sa demande.

Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article 327-38 du Code de procédure civile, lorsqu'elle rejette la demande d'annulation, la Cour d'appel est tenue d'ordonner l'exécution de la sentence arbitrale

; il y a donc lieu de faire application desdites dispositions.

Considérant, enfin, que les dépens doivent être laissés à la charge du requérant.

Par ces motifs,

La Cour d'appel de commerce de Casablanca, statuant publiquement, par décision définitive et par défaut :

Sur la forme : déclare recevable le recours en annulation ;

Au fond : le rejette, laisse les dépens à la charge du requérant, et ordonne l'exécution de la sentence arbitrale rendue le 29/04/2021 par le tribunal arbitral composé de MM. Tarik (M.), Mustapha (I.) et Driss (S.).

Ainsi jugé et prononcé à la date susmentionnée, par la même formation ayant participé aux débats.