

Bail commercial : à défaut d'une exploitation de deux années, la résiliation pour non-paiement est soumise au droit commun (Cass. com. 2011)

Identification			
Ref 52266	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 646
Date de décision 20110505	N° de dossier 2010/2/3/727	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Statut des baux commerciaux, Résiliation du bail, Rejet, Offre réelle, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Durée d'exploitation, Droit commun, Dépôt à la caisse du tribunal, Dahir du 24 mai 1955, Dahir des obligations et des contrats, Condition d'application, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant constaté que la demande en résiliation d'un bail commercial a été introduite avant que le preneur n'ait achevé deux années d'exploitation, une cour d'appel écarte à bon droit l'application des dispositions du dahir du 24 mai 1955. Elle en déduit exactement que le contrat est régi par les règles du droit commun du dahir des obligations et des contrats, et prononce la résiliation du bail après avoir relevé que le preneur était en état de demeure, faute d'avoir payé les loyers dans le délai imparti par l'injonction qui lui a été signifiée et de justifier d'une offre réelle de paiement refusée par le bailleur avant de procéder à des dépôts tardifs à la caisse du tribunal.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2010/3/4 في

اللف عدد 09/2341 ادعاء المطلوب في النقض السيد محمد (أ.) أنه وجه إنذارا للمكترية السيدة حكيمة (م.) في نطاق القواعد العامة بأداء واجبات الكراء ظل بدون جدوى لأجل ذلك يلتمس الحكم بفسخ عقد الكراء المؤرخ في 07/3/21 وعلى المكترية بإفراغ المقهى الكائنة ب(...)، وبعد جواب المدعى عليها أصدرت المحكمة التجارية بالرباط حكما بفسخ عقد الكراء وبإفراغ المدعى عليها من المحل المكترى وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيطتين مجتمعتين بخرق القانون وخرق حقوق الدفاع وضعف التعليل، ذلك أن المطلوب في النقض يرفض حيازة الكراء مما اضطر الطاعنة الى توجيه إنذار له للقدوم لحيازته وان رفضه هو الذي دفعها الى طلب فتح حساب بصندوق المحكمة لايداع الكراء، كما أن وجود النزاع الجنحي الذي افتعله المكري يؤكد ان هذا الأخير يسعى لافراغ الطاعنة بجميع الوسائل، وان المحكمة لم تأخذ بعين الاعتبار هذه الوقائع ولم تراعى هذه الوثائق للتأكد من وجود المماطلة او عدم وجودها، بالإضافة إلى أنها بعد معاينتها لإيداع الطاعنة لكل شهور الكراء لاحظت عدم احترامها لآجال الإيداع، لكن أن مجرد اثبات الطاعنة لحسن نيتها وتحملها لمصاريف التنقل الى المحاكم يؤكد براءة نيتها واحترامها لشروط العقد مما لا يمكن معه القول بوجود المماطلة وفسخ الكراء، ومن جهة ثانية ان الطاعنة دفعت بكون المالك سبق أن تقدم بنفس الطلب حكم بعدم قبوله وادلت بنسخة من الحكم إلا أن المحكمة لم تجب على هذا الدفع، كما أنها رفضت الدفع بكون المسطرة التي كان يجب احترامها هي مسطرة ظهير 55/5/24 بكون الأمر يتعلق بمحل تجاري وان المحكمة التي حكمت هي المختصة في القضايا التجارية مما يجعل القرار معيبا ومعرضا للنقض.

بشأنها مسطرة الايداع بصندوق المحكمة على التوالي: بتاريخ 08/5/3 وليس 07/5/3 كما ورد خطأ في القرار عن المدة من يوليوز 07 الى نوفمبر 07، وبتاريخ 08/7/8 عن المدة من دجنبر 07 الى فبراير 08، وبتاريخ 08/8/25 عن المدة من مارس 08 الى أبريل 08 وبتاريخ 08/10/13 عن المدة من ماي 08 الى يونيو 08، وأن المحكمة كانت على صواب لما استخلصت من المعطيات والوثائق المشار اليها ثبوت واقعة التماطل المنسوبة للطاعنة مادام لم يثبت لديها من اوراق الملف أن الايداع المتمسك به من طرف الطاعنة كان بعد العرض الحقيقي لمبلغ الدين على المكري ورفض هذا الأخير قبضه، واعتبرت أن أداء واجب شهر داخل الأجل لا ينفي حالة التماطل مادام أن أداء الواجبات الكرائية المتعلقة بالمدة الباقية من يوليوز 07 الى ماي 08 تمت بعد فوات الأجل الممنوح لها في الانذار الثاني الذي توصلت به بتاريخ 08/6/12 مما يتبين منه أن ما اعتمده المحكمة لتبرير ثبوت واقعة المظل يعتبر مطابقا للواقع والقانون، ومن جهة ثانية ان المحكمة ردت الدفع المتمسك به أمامها بخصوص اعمال مقتضيات ظهير 1955 لانهاء العقد الرابط بين الطرفين بناء على ملاحظتها عن صواب أن العقد الكتابي المذكور حددت مدته في ثلاث سنوات تبتدئ من 07/04/01 الى 2010/04/31 وبما ان الانذار بلغ للمستأنفة بتاريخ 08/06/12 أي قبل مرور سنتين من تاريخ إبرام العقد وقبل اكتسابها الأصل التجاري فلا تطبق بشأنه مقتضيات ظ 1955 حسبما يقتضيه الفصل الخامس منه وتبقى القواعد العامة المنصوص عليها في ق ل ع هي الواجبة التطبيق وهي بنهجها ذلك وبما جاء في تعليقها أعلاه غير المنتقد تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما وكافيا في تبرير ما انتهت اليه ويبقى عدم جوابها على الدفع بسبق الفصل في نفس النزاع بعدم القبول غير مؤثر مادام أن إجراءات النازلة لا تدل على إدلاء الطاعنة بنسخة الحكم المحتج به للتحقق من توفر شروط الدفع المثار ويكون ما استدلت به الطاعنة على غير أساس.

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر.