Bail commercial – Action en résiliation – L’obligation pour le juge de vérifier le paiement de la totalité des sommes visées dans la mise en demeure (Cass. com. 2011)

Identification			
Ref 51985	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 338
Date de décision 20110310	**N° de dossier** 2010/2/3/1324	**Type de décision** Arru00eat	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		**Mots clés** Résiliation du bail, Paiement partiel, Obligations du preneur, Non-paiement des loyers, Mise en demeure de payer, Eviction, Défaut de base légale, Dahir du 24 mai 1955, Complément de loyer, Cassation, Bail commercial	
Base légale		**Source**	

Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de base légale, l'arrêt d'une cour d'appel qui, saisie d'une action en résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement, rejette la demande au motif que le preneur a répondu à la mise en demeure en s'acquittant des loyers courants, sans vérifier si ce dernier avait également payé le complément de loyer, également visé par la mise en demeure, dont le non-paiement fondait l'action.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء ادعاء الطاعن سامي (م.) انه وجه إنذارا في إطار ظهير 24/5/55 للمطلوبين في النقض ورثة (ص.) من اجل أداء كراء المدة من يونيو 06 إلى شتنبر 06 حسب سومة 620 درهم وأداء الفرق بين السومتين عن المدة من نونبر 02 إلى متم دجنبر 05 حسب مبلغ 93 درهم ومنحهم أجلا قدره

15 يوما للأداء إلا أنهم رغم توصلهم بالإنذار بتاريخ 2006/10/13 لم يستجيبوا لمقتضياته طالبا الحكم بالمصادقة على الإنذار والحكم تبعا لذلك بأداء الكراء إلى غاية يونيو 2007 والفرق الكرائي عن المدة المشار إليها وبإفراغ المحل المكتري، وبعد جواب المدعى عليهم، أصدرت المحكمة التجارية حكما عليهم بأداء مبلغ 3534 درهم واجب الفرق بين السومتين عن المدة من 2002/11/01 إلى 2005/02/31 وأداء واجب كراء يونيو 07/ قدره 620 درهم وبإفراغ المحل استأنفه المكترون وألغته محكمة الاستئناف التجارية، وحكمت من جديد برفض الطلب وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في وسيلة الوحيدة بنقصان التعليل وبعدم الارتكاز على أساس ذلك ان المطلوبين في النقض بلغوا بإنذار بأداء الفرق بين السومتين عن المدة من 2002/11/01 إلى غاية 2005/12/31 المحددة بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 2005/3429 الصادر بتاريخ 2005/10/06 برفعها إلى 620 درهما، ورغم توصلهم لم يبادروا إلى أداء الفرق بين السومتين ولم يسلكوا مسطرة الصلح المنصوص عليها في الفصل 27 من ظهير 24/5/55 وان المحكمة التجارية كانت على صواب لما قضت على المطلوبين في النقض بأداء الفرق بين السومتين وبإفراغ المحل المكترى لأنه لا يوجد بالملف ما يفيد أداءه واعتبرت عدم الأداء وعدم تقديم دعوى الصلح يبرر المصادقة على الإنذار والإفراغ، وان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عندما ذهبت إلى أن النقض بتاريخ 2006/10/13 من اجل أداء كراء المدة من يونيو 2006 إلى شتنبر 2006 حسب مشاهرة قدرها 620 درهم، وبأداء الفرق الكرائي عن المدة من نونبر 2002 إلى دجنبر 2005 من حساب 93 درهما وجب فيه 3534,00 درهم مانحا إياهم أجلا قدره 15 يوما للأداء، ومن بين ما تمسك به ان المطلوبين لئن استجابوا للإنذار يعرض كراء المدة من يونيو 2006 إلى شتنبر 2006 داخل الأجل الممنوح لهم فإنهم لم يثبتوا أنهم أدوا فعلا الفرق الكرائي موضوع الإنذار بل سبق ان امتنعوا عن تنفيذ مقتضيات القرار رقم 2005/3429 حرر بموجبه المفوض القضائي محضرا بالامتناع وبعدم وجود ما يحجز بتاريخ 2006/03/23 مما اضطره إلى إنذارهم بمقتضى الإنذار موضوع الدعوى الذي توصلوا به بتاريخ 2006/10/13 فلم يستجيبوا لطلب أداء الفرق بين السومتين ولم يسلكوا مسطرة الصلح. وان المحكمة بالرغم من هذه المعطيات الثابتة لديها بملف النازلة لم تتحقق بما فيه الكفاية مما إذا كان المطلوبون في النقض قد أدوا فعلا الفرق الكرائي داخل الأجل المضروب لهم في الإنذار، خاصة ان الطاعن قد فند ادعائهم بخصوص التحلل من أداء الفرق بمقتضى الوصل رقم 2007/3469 المحرر بتاريخ 2007/07/05 والذي يتعلق بتنفيذ القرار الاستئنافي رقم 2007/24 في حين أن الفرق الكرائي المطلوب في الإنذار يتعلق بالقرار رقم 2005/3429 الصادر بتاريخ 2005/10/06 في الملف الاستئنافي 2005/1104 مما ينتج عنه ان المحكمة لما اعتبرت ان المطلوبين لم يكونوا ملزمين بسلوك مسطرة الصلح لثبوت استجابتهم لشرط تجديد عقد الكراء، يعرضهم وإيداعهم للواجبات الكرائية داخل الأجل الذي ضرب لهم في الإنذار، وبعدم ملاءة ذمتهم من واجب الفرق بين السومتين تكون قد بنت قرارها على تعليل ناقص وغير مرتكز على أساس مما يعرضه للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون و بتحميل المطلوبين في النقض الصائر. كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته، وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط.