

Bail commercial : computation du délai de déchéance de l'action en validation du congé (Cass. com. 2023)

Identification			
Ref 34522	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 95
Date de décision 09/02/2023	N° de dossier 2021/2/3/549	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Rejet du pourvoi, Reçu signé en blanc, Reçu de loyer, Preuve testimoniale, Preuve du paiement, Point de départ du délai de déchéance, Limitation de la preuve testimoniale, Force probante du reçu, Éviction du locataire, Délai de déchéance, Défaut de paiement, Congé pour défaut de paiement, Computation du délai de déchéance, Charge de la preuve, Bail commercial, Action en validation du congé	
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 des immeubles ou des locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 443 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial et de congé pour défaut de paiement, le délai de déchéance de six mois prévu à l'article 26 de la loi n° 49-16, qui entraîne la déchéance du droit du bailleur d'agir en validation du congé, ne court qu'à compter de l'expiration du délai imparti au preneur dans le congé visant l'éviction, et non à compter de la réception d'un premier congé relatif au paiement. La Cour de cassation confirme ainsi la recevabilité de l'action introduite par le bailleur dans ce délai.

Par ailleurs, concernant la preuve du paiement des loyers, un reçu signé en blanc par le bailleur, sans mention de la période concernée, est dépourvu de force probante suffisante pour établir l'acquittement de la dette locative réclamée.

En application de l'article 443 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, prohibant la preuve testimoniale pour les obligations excédant dix mille dirhams, la juridiction du fond pouvait légitimement refuser toute mesure d'instruction complémentaire et valablement conclure à la défaillance du locataire dans le paiement des loyers, justifiant ainsi la validation du congé et l'éviction.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

2021/03/23 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة بناء على مقال النقض المودع بتاريخ نائبها الأستاذ (م.ع)، الرامي إلى نقض القرار رقم 1397 الصادر بتاريخ 2020/12/14 عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس في الملف عدد 2019/8206/575. حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوب (م.ج) تقدم بتاريخ 2018/09/10 بمقال إلى المحكمة التجارية بوجدة، جاء فيه أن الطالبة (غ.د.) تكتري منه المحل التجاري الكائن بشارع (...) عمارة رقم (...) رقم (...) الناظر بسومة شهرية قدرها 1.200 درهم، وأنها توقفت عن أداء الكراء من فاتح فبراير 2012 إلى متم يناير 2018 فتخلذ بذمتها مبلغ 86.400 درهم، فوجه إليها إنذارا بالإفراغ توصلت به بتاريخ 2018/08/15 بقي بدون جدوى، والتمس لذلك المصادقة على الإنذار وإفراغها وكل من يقوم مقامها من المحل التجاري المدعى فيه، وبعد جواب المدعى عليها صدر الحكم القاضي بإفراغها هي وكل من يقوم مقامها من المحل التجاري موضوع الدعوى، ورفض باقي الطلبات، أيده محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تنعى الطالبة على القرار في وسيلتي النقض مجتمعين خرق المادة 26 من قانون رقم 49.16 وعدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل، بدعوى أن حق المكري في طلب المصادقة على الإنذار يسقط بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكثري في الإنذار حسب الفقرة الأخيرة من المادة 26 من قانون رقم 49.16، وأنه ما بين تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للطالبة من أجل الإفراغ المحدد في الإنذار الذي توصلت به 2018/02/19 وما بين تاريخ رفع دعوى المصادقة الذي هو 2018/09/10 مدة زمنية تعدت أجل الستة أشهر المحدد في المادة 26 المذكورة، إلا أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه اعتبرت في تعليلها أن أجل السقوط لم يمض بعد، فخرقت بذلك مقتضيات المادة المذكورة، كما تمسكت الطالبة بأداء واجبات الكراء واستدلت لإثبات ذلك بوصل كراء يحمل توقيع المطلوب إلا أن المحكمة استبعدته لعله أنه لا يتضمن المدة المطلوبة، والحال أن عدم تضمينه المدة المطلوبة كان بفعل أمية المطلوب فهو إنسان أُمي لا يحسن الكتابة، وأن الطالبة لا علاقة لها بذلك طالما أن هذا الأخير لم ينزع في الوصل المدلى به فخرقت بذلك مقتضيات الفصلين 439 و447 من ق.ل.ع، ولم تتحقق بما فيه الكفاية من واقعة الأداء عن طريق إجراء بحث والاستماع إلى الشهود، سيما وأن الطالبة استدلت ببداية حجة، فأتى قرارها تبعا لذلك غير مرتكز على أساس وخارقا للقانون ومتسما بانعدام التعليل، مما يعرضه للنقض.

لكن، حيث إنه بمقتضى المادة 26 من قانون رقم 49.16: « يسقط حق المكري في طلب المصادقة على الإنذار بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكثري في الإنذار »، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللته بما مضمونه: « أن المستأنف عليه (المطلوب) وجه للمستأنف عليها (الطالبة) إنذارين الأول يتعلق بأداء واجبات الكراء والثاني يتعلق بالإفراغ توصلت به بتاريخ 2018/08/15، وأنه لما بقي الإنذار بالأداء بدون جدوى رفع دعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ بتاريخ 2018/09/06، فيكون قد سائر واحترم الأجل المنصوص عليه في المادة 26 من قانون رقم 49.16، وهو تعليل يطابق مقتضيات المادة 26 المحتج بها، إذ العبرة في احتساب أجل السقوط ليس من تاريخ توصل المكثري بالإنذار بالأداء الذي هو 2018/02/19 كما جاء في الوسيلة، وإنما من تاريخ توصلها بالإنذار الثاني المتعلق بالإفراغ الذي هو 2018/08/15، ولأن دعوى المصادقة قدمت بتاريخ 2018/09/10 فإن أجل الستة أشهر المحتج بخرقه قد تم احترامه من طرف المكري، وبخصوص إثبات أداء الكراء، فإن المحكمة لما تبين لها من وصل الكراء المحتج به

من طرف الطالبة كونه موقع على بياض ولا يتضمن المدة المطلوب أداء قيمتها واستبعده من الإثبات ورفضت إجراء بحث مستندة إلى مقتضيات الفصل 443 من قانون الالتزامات والعقود التي تنص على عدم جواز إثبات الالتزامات التي تتجاوز قيمتها عشرة آلاف درهم بشهادة الشهود ورتبت عن كل ذلك اعتبار الطالبة في حالة مطل وأيدت الحكم الابتدائي القاضي عليها بالإفراغ، تكون قد عللت قرارها بما يكفي لتبريره وركزته على أساس قانوني، و كان ما بالوسيلتين مجتمعين غير مؤسس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.

وبه صدر القرار، وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة البابين رئيسة والمستشارين: محمد الكراوي مقررا، السعيد شوكيب محمد وزاني طيبي ونور الدين السيدي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق، وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.