

**Bail commercial - Dépôt de  
garantie - La clause prévoyant  
son acquisition définitive par le  
bailleur fait obstacle à la  
compensation avec les loyers  
impayés (Cass. com. 2021)**

Identification			
<b>Ref</b> 44255	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 330/2
<b>Date de décision</b> 20210701	<b>N° de dossier</b> 2018/2/3/1176	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Rejet, Qualité pour agir du bailleur, Preuve de la propriété, Loyers impayés, Dépôt de garantie, Délai de préavis, Congé, Compensation, Clause d'acquisition définitive, Bail commercial, Absence de préjudice	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel retient, d'une part, que l'existence d'un contrat de bail suffit à conférer au bailleur la qualité pour agir en résiliation pour non-paiement des loyers, sans qu'il soit tenu de justifier de son droit de propriété sur le bien loué. D'autre part, elle déduit exactement qu'un congé accordant au preneur un délai pour libérer les lieux supérieur à celui contractuellement prévu ne lui cause aucun grief et n'entraîne pas la nullité de la procédure.

Enfin, ayant relevé que le contrat stipulait l'acquisition définitive du dépôt de garantie par le bailleur, elle en conclut à juste titre que les conditions de la compensation avec les loyers impayés ne sont pas réunies.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/330، المؤرخ في 2021/07/01، ملف تجاري عدد 2018/2/3/1176

بناء على طلب النقض المقدم بتاريخ 2018.06.22 من طرف الطالبة المذكورة اعلاه بواسطة نائبيها الأستاذ عبد العزيز (أ.) الرامي الى نقض القرار رقم : 2423 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2015.05.23 في الملف رقم 2015.8206.599.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28 .

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021.06.03.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/07/01.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد حسن سرار والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة وطبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب في النقض (ش.ع.) تقدمت بتاريخ 2014.06.26 بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أن المدعى عليها (ب.) تكتري منها المحلات التجارية المسماة مطعم (ط.) (...) بسومة شهرية قدرها 21.580,00 درهما وانها بعد توقفها عن أداء الكراء منذ 2011.11.01 وجهت إليها إنذارا في إطار مقتضيات ظهير 1955.05.24 توصلت به بتاريخ 2013.09.27 ولم تستجب لمقتضياته ملتزمة بالحكم بالصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من المحلات المكراة وبعد استكمال الإجراءات صدر حكم قضى بإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من المحل الكائن (...) وبرفض باقي الطلبات. استأنفته الطاعنة فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلتين الأولى والرابعة مجتمعتين :

حيث تعيب الطاعنة على القرار خرق المادة الأولى من قانون المسطرة المدنية والفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود بدعوى أنها دفعت بانعدام صفة المطلوبة في النقض في توجيه الإنذار كونها لم تدل بشهادة عقارية تثبت ملكيتها للعقار إلا أن المحكمة المصدرة له لم تجب عن هذا الدفع كما أن عقد الكراء تضمن في بنوده وجوب توجيه كل طرف للطرف الآخر إنذارا بواسطة البريد المضمون لإنهاء العلاقة الكرائية مع منحه أجل ثلاثة أشهر للإفراغ وأن المطلوبة في النقض لم تضمن الإنذار الموجه إليها الأجل المذكور وضمنته أجل 15 يوما بالرغم من أن العقد ينص على أجل ثلاثة أشهر كما أن المحكمة اعتبرت أن ستة أشهر يعتبر أجلا كافيا في حين أن هذه المدة تخص أجل الإفراغ للاحتلال بدون سند ولا قانون بينما أجل 15 يوما يتعلق بأداء الكراء والمدة المتفق عليها هي ثلاثة أشهر وليس 15 يوما الممنوحة لها في الإنذار مما ألحق بها ضررا، كما أن البند السابع من عقد الكراء نص على وضع ضمانته لأداء الكراء بمبلغ 664.000,00 درهم وكان يتعين على المطلوبة إجراء مقاصة قانونية أو قضائية لخصم مقابل الكراء من مبلغ الضمانة في حالة ما إذا كان أحد الأطراف في وضعية دائن ومدين في نفس الوقت حتى لو وجد اتفاق يخالف ذلك، مما يعرض القرار المطعون فيه للنقض.

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ردت ما تمسكت به الطاعنة بشأن انعدام صفة المطلوبة في النقض في توجيه الإنذار موضوع الدعوى بتعليقها الذي جاء فيه <> باعتبار أن وجود عقد كراء مبرم بينهما يبقى كافيا لتحقيق هذه الصفة وبخصوص ما أثارته الطاعنة من عدم احترام المطلوبة في النقض لأجل ثلاثة أشهر لتوجيه الإنذار وإجراء مقاصة بين الدين المطلوب ومبلغ الضمانة المحدد في مبلغ 640.000,00 فإن المحكمة ردت بتعليق مضمونه " حيث ان عدم تضمين الإنذار أجل ثلاثة أشهر المنصوص عليه في العقد لا ينهض سببا للقول ببطلانه لمنح الطاعنة أكثر من ذلك وهو ستة أشهر التي يتطلبها الظهير المطبق على النازلة ولم يلحقها تبعاً لذلك أي ضرر، وبشأن ما أثير من عدم إجراء مقاصة بين الدين المطلوب ومبلغ 640.000,00 درهما فإن هذا المبلغ مستقل عن

واجبات الكراء ولا يحق للطاعنة إجراء أية مقاصة بشأنه لوضوح عبارات البند السابع من عقد الكراء حينما نص على حيازة المكريته نهائيا المبلغ المذكور وامتناع المكريته عن المطالبة باسترجاعه لأي سبب كان،، وهو تعليل غير منتقد أبرزت من خلاله المحكمة التزام المطلوبة ببند عقد الكراء المبرم بينهما بعد منحها أجل ستة أشهر للإفراغ والذي يفوق الأجل المتفق عليه في العقد المذكور وذلك بمنح كل طرف للطرف الآخر أجل ثلاثة أشهر للإفراغ وليس لأداء الكراء كما ورد بالوسيلة واعتبرت عن صواب أن عدم التنصيص على الأجل المذكور في الإنذار لا يترتب عنه بطلانه وأن شروط إجراء المقاصة بين واجبات الكراء المطالب بها ومبلغ الضمانة المحدد في 664.000,00 درهم المؤدى للمكريته عند إبرامهما لعقد الكراء غير متوفرة النازلة عملا بمقتضيات البند السابع منه الذي نص على حيازة المكريته نهائيا للمبلغ المذكور وامتناع المكريته عن المطالبة باسترجاعه لأي سبب كان وهي بنهجها ذلك لم تخرق مقتضيات المحتج بخرقها وكان ما استدلت به الطاعنة في الوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

في شأن الوسيلتين الثانية والثالثة مجتمعتين :

حيث تعيب الطاعنة على القرار خرق الفصلين 6 و 27 من ظهير 1955.05.24 والفصول 37 و 38 و 39 و 516 من قانون المسطرة المدنية بدعوى ان المطلوبة في النقض لم تبين الجهة الموجه إليها الإنذار والأسباب الداعية إلى الإفراغ بشكل دقيق وأنها طالبت بواجبات الكراء وضريبة النظافة والصيانة والحراسة والأمن الأمر الذي يستحيل معه من الناحية العملية الاستجابة لمقتضيات الإنذار وان المادة 6 من ظهير 1955.05.24 ألزمت المكري بضرورة تسبب الإنذار مما يجعله مجرد إنذار عادي غير مرتب لأي أثر قانوني وان عقد الكراء المصادق على صحة توقيعه بتاريخ 2007.02.01 تم الاتفاق على تجديده كل ثلاث سنوات وأن التجديد قد تم ابتداء من 2007.01.01 إلى 2010.02.01 ثم من 2010.02.01 إلى 2013.02.01 ومن 2013.02.01 إلى 2016.02.01، وأن مقتضيات ظهير 1955.05.24 توجب توجيه الإنذار داخل أجل 6 أشهر قبل نهاية العقد وبالتالي يتعين توجيه الإنذار في نهاية أواسط سنة 2015 من شهر ماي ويونيو لسنة 2015 وليس في شهر شتنبر 2013 مما يتعين معه التصريح ببطلانه . كذلك فقد أشير إلى وجود إنذار تحت عدد 2012.5428 صادر بتاريخ 2012.10.08 ومبلغ في 2012.10.18 حسب محضر المفوض القضائي المحرر بتاريخ 2013.09.27 إلا أن هذا الإنذار المعتمد فيه أجل 15 يوما لا وجود له في الواقع أو القانون كما تضمن توصل المستخدم علي (أ.) ولا يشتغل لديها أي مستخدم بهذا الاسم، وأن التبليغ الصحيح يقتضي ذكر الهوية الكاملة ورقم البطاقة الوطنية للمبلغ إليه وصفته ومكان التبليغ أو إلى رفضه التوصل مع جميع الأوصاف المثبتة لذلك مما يجعل الإنذار معيبا شكلا وموضوعا كما أن عقد الكراء والمقال الافتتاحي حددا عنوان المحل موضوع النزاع في (...) وإلا انه بالرجوع إلى منطوق الحكم والمقال الافتتاحي ومحضر التبليغ وطلب توجيه الإنذار والأمر بتوجيهه يتبين أن عنوان المحل حدد بدقة بإضافة حرف C والعمارة رقم 18 و 20 في حين أن العقد يشير إلى الرقم 52.54 دون حرف C وإلى العمارات دون العمارة رقم 18 و 20 كما تضمنت كافة الوثائق المدلى بها من طرف المطلوبة عبارة : المعتمرة للمحلات التجارية المسماة مطعم (ط.) في حين أن عقد الكراء لا يتضمن هاته العبارة وأن التبليغ للشخص الاعتباري بواسطة المستخدم لديه دون تفويض له بالتبليغ يجعله غير نظامي وأن محضر التبليغ موقع من طرف المفوض القضائي وكتبه المحلف دون بيان ما إذا كان هذا الأخير قد أدى اليمين القانونية وتم وضع توقيعه في السجل الخاص بكتابة الضبط للمحكمة التابع لها.

لكن حيث أن ما أثارته الطاعنة في الوسيلتين مجرد سرد لوقائع ومقتضيات قانونية ولا يتضمن أي نعي على القرار المطعون فيه فهما غير مقبولتين ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر.

## Version française de la décision

---

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/330, en date du 01/07/2021, dossier commercial n° 2018/2/3/1176

Vu le pourvoi en cassation formé le 22/06/2018 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Abdelaziz (A.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 2423 rendu par la Cour d'appel de commerce de Casablanca le 23/05/2015 dans le dossier n° 2015/8206/599.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28/09/1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 03/06/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 01/07/2021.

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

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Hassan Serrar, et après avoir entendu les observations de 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 la défenderesse au pourvoi, (Ch. A.), a saisi le Tribunal de commerce de Rabat, par une requête en date du 26/06/2014, dans laquelle elle a exposé que la défenderesse, (B.), lui louait les locaux commerciaux dénommés Restaurant (T.) (...) moyennant un loyer mensuel de 21.580,00 dirhams et que, suite à la cessation du paiement dudit loyer depuis le 01/11/2011, elle lui avait notifié un congé dans le cadre des dispositions du Dahir du 24 mai 1955, lequel lui a été signifié le 27/09/2013, sans qu'elle ne s'y conforme, sollicitant qu'il soit statué sur la validation du congé d'éviction et l'expulsion de la défenderesse et de tout occupant de son chef des locaux loués. Après accomplissement des formalités de procédure, un jugement a été rendu ordonnant l'expulsion de la défenderesse et de tout occupant de son chef des locaux sis à (...) et rejetant le surplus des demandes. La demanderesse au pourvoi en a interjeté appel et la Cour d'appel de commerce a confirmé ledit jugement par son arrêt, objet du présent pourvoi.

Sur les premier et quatrième moyens, réunis :

Attendu que la demanderesse au pourvoi fait grief à l'arrêt d'avoir violé l'article premier du Code de procédure civile et l'article 230 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, au motif qu'elle a soulevé le défaut de qualité de la défenderesse au pourvoi pour notifier le congé, celle-ci n'ayant pas produit de certificat de propriété attestant de son droit sur l'immeuble, mais que la cour d'appel n'a pas répondu à cette exception. Elle soutient également que le contrat de bail stipulait dans ses clauses l'obligation pour chaque partie de notifier à l'autre un préavis par lettre recommandée pour mettre fin à la relation locative, en lui accordant un délai de trois mois pour libérer les lieux, et que la défenderesse au pourvoi n'a pas inclus ledit délai dans le congé qui lui a été notifié, y mentionnant un délai de 15 jours alors que le contrat prévoyait un délai de trois mois. De plus, la cour d'appel a considéré qu'un délai de six mois était suffisant, alors que cette durée concerne le délai d'éviction pour occupation sans droit ni titre, tandis que le délai de 15 jours concerne le paiement du loyer. Le délai convenu était de trois mois et

non de 15 jours qui lui a été accordé dans le congé, ce qui lui a causé un préjudice. En outre, la septième clause du contrat de bail prévoyait le versement d'une garantie pour le paiement du loyer d'un montant de 664.000,00 dirhams, et il incombait à la défenderesse au pourvoi de procéder à une compensation légale ou judiciaire pour déduire le montant du loyer de celui de la garantie, dans le cas où l'une des parties se trouverait en situation de créancier et de débiteur en même temps, même en présence d'un accord contraire, ce qui expose l'arrêt attaqué à la cassation.

Mais attendu que la cour d'appel, en rejetant l'argument de la demanderesse au pourvoi relatif au défaut de qualité de la défenderesse au pourvoi pour notifier le congé litigieux, a motivé sa décision en ces termes : « Attendu que la relation locative étant établie entre les parties en vertu du contrat de bail dont une copie certifiée conforme est versée au dossier, daté du 01/02/2007, il n'y a pas lieu d'exciper de la preuve de la propriété. Par conséquent, le congé est considéré comme ayant été délivré par une personne ayant qualité pour le faire, et le motif invoqué est dénué de pertinence », considérant que l'existence d'un contrat de bail conclu entre elles suffisait à établir cette qualité. S'agissant des arguments soulevés par la demanderesse au pourvoi concernant le non-respect par la défenderesse au pourvoi du délai de trois mois pour la notification du congé et la réalisation d'une compensation entre la créance réclamée et le montant de la garantie fixé à 640.000,00 dirhams, la cour les a rejetés par une motivation selon laquelle « le fait de ne pas avoir mentionné dans le congé le délai de trois mois prévu au contrat ne saurait constituer un motif de nullité, dès lors qu'il a été accordé à la demanderesse au pourvoi un délai plus long, à savoir les six mois requis par le Dahir applicable en l'espèce, et qu'elle n'a subi de ce fait aucun préjudice. Concernant l'argument relatif à l'absence de compensation entre la créance réclamée et le montant de 640.000,00 dirhams, ce montant est distinct des loyers et la demanderesse au pourvoi n'est pas en droit de procéder à une quelconque compensation à ce titre, au vu de la clarté des termes de la septième clause du contrat de bail qui énonce que la bailleuse acquiert définitivement ledit montant et que la preneuse renonce à en réclamer la restitution pour quelque cause que ce soit ». Cette motivation, qui n'encourt aucune critique, a mis en évidence que la défenderesse au pourvoi s'est conformée aux clauses du contrat de bail conclu entre les parties en accordant un délai de six mois pour l'éviction, délai supérieur à celui convenu dans ledit contrat, qui prévoyait l'octroi par chaque partie à l'autre d'un délai de trois mois pour la libération des lieux et non pour le paiement du loyer comme indiqué dans le moyen. La cour a considéré à juste titre que l'absence de mention dudit délai dans le congé n'entraînait pas sa nullité, et que les conditions de la compensation entre les loyers réclamés et le montant de la garantie de 664.000,00 dirhams, versé à la bailleuse lors de la conclusion du contrat de bail, n'étaient pas réunies en l'espèce, en application des dispositions de la septième clause dudit contrat qui énonce que la bailleuse acquiert définitivement ledit montant et que la preneuse renonce à en réclamer la restitution pour quelque cause que ce soit. Ce faisant, la cour n'a violé aucune des dispositions dont la violation est alléguée, et les arguments invoqués par la demanderesse au pourvoi dans les deux moyens sont sans fondement.

Sur les deuxième et troisième moyens, réunis :

Attendu que la demanderesse au pourvoi fait grief à l'arrêt d'avoir violé les articles 6 et 27 du Dahir du 24 mai 1955 ainsi que les articles 37, 38, 39 et 516 du Code de procédure civile, au motif que la défenderesse au pourvoi n'a pas précisé le destinataire du congé ni les motifs de l'éviction de manière détaillée, et qu'elle a réclamé les loyers, la taxe d'édilité, les frais d'entretien, de gardiennage et de sécurité, ce qui rendait matériellement impossible de se conformer aux termes du congé. Elle soutient que l'article 6 du Dahir du 24 mai 1955 impose au bailleur l'obligation de motiver le congé, ce qui en fait un simple préavis ordinaire, dépourvu de tout effet juridique. Elle ajoute que le contrat de bail, dont les signatures ont été légalisées le 01/02/2007, prévoyait une reconduction tous les trois ans, et que cette reconduction a eu lieu du 01/01/2007 au 01/02/2010, puis du 01/02/2010 au 01/02/2013, et du 01/02/2013 au 01/02/2016. Or, les dispositions du Dahir du 24 mai 1955 exigent que le congé soit notifié

dans un délai de six mois avant la fin du contrat, ce qui impliquait qu'il aurait dû être notifié vers le milieu de l'année 2015, en mai ou juin 2015, et non en septembre 2013, ce qui doit entraîner sa nullité. De même, il a été fait mention d'un congé sous le numéro 2012/5428 en date du 08/10/2012 et notifié le 18/10/2012 selon le procès-verbal de l'huissier de justice dressé le 27/09/2013, mais ce congé, qui se fonde sur un délai de 15 jours, n'a aucune existence en fait ou en droit. De plus, il mentionne la réception par l'employé Ali (A.), alors qu'aucun employé de ce nom ne travaille pour elle. Une notification valide exige que soient mentionnés l'identité complète, le numéro de la carte d'identité nationale du destinataire, sa qualité et le lieu de la notification, ou son refus de recevoir l'acte avec toutes les mentions le prouvant, ce qui rend le congé vicié en la forme et au fond. En outre, le contrat de bail et la requête introductive d'instance ont fixé l'adresse des locaux litigieux à (...), mais il ressort du dispositif du jugement, de la requête introductive, du procès-verbal de notification, de la demande de notification du congé et de l'ordonnance y afférente que l'adresse des locaux a été précisée par l'ajout de la lettre C et des immeubles n° 18 et 20, alors que le contrat mentionne les numéros 52-54 sans la lettre C et les immeubles sans les numéros 18 et 20. Tous les documents produits par la défenderesse au pourvoi contiennent également la mention : "occupant les locaux commerciaux dénommés Restaurant (T.)", alors que le contrat de bail ne contient pas cette mention. La notification à une personne morale par l'intermédiaire de son employé, sans que celui-ci ait reçu délégation pour ce faire, la rend irrégulière. Enfin, le procès-verbal de notification est signé par l'huissier de justice et son clerc assermenté, sans qu'il soit précisé si ce dernier a prêté le serment légal et si sa signature a été apposée dans le registre spécial du greffe du tribunal dont il dépend.

Mais attendu que les arguments soulevés par la demanderesse au pourvoi dans ces deux moyens ne constituent qu'un simple exposé de faits et de dispositions légales et ne contiennent aucun grief précis dirigé contre l'arrêt attaqué, ils sont par conséquent irrecevables.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne la demanderesse aux dépens.