

**Bail commercial et non-paiement
: le délai de prescription prévu
par l'article 33 du Dahir du 24
mai 1955 ne s'applique pas à
l'action en résiliation du bailleur
(Cass. com. 2021)**

Identification			
Ref 44253	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 326/2
Date de décision 20210701	N° de dossier 2018/2/3/1232	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Rejet, Prescription, Non paiement des loyers, Défaut de paiement partiel, Dahir du 24 mai 1955, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Action du bailleur	
Base légale Article(s) : 33 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel retient que le délai de prescription prévu par l'article 33 du dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux commerciaux ne s'applique qu'aux actions du preneur et non à l'action en résiliation pour non-paiement des loyers intentée par le bailleur, cette dernière demeurant soumise aux règles de droit commun. Ayant par ailleurs constaté, par un précédent arrêt ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le défaut de paiement d'une seule échéance de loyer par le preneur, elle en déduit valablement que la résiliation du bail est justifiée, peu important que les autres loyers de la période visée par la demande aient été réglés.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/326، بتاريخ 2021/07/01، ملف عدد 2018/2/3/1232

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/06/29 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ عبد الحي (ح.) الرامي إلى نقض القرار رقم 6278 الصادر بتاريخ 2017/12/06 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2017/8206/4973.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974 .

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/06/03.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/07/01.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد مداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوبين لطيفة (ح.) وورثة عبد الفتاح (م.) تقدموا بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضوا فيه أن الطالب بوشعيب (م.) يشغل من يدهم على وجه الكراء المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه بسومة شهرية قدرها 600 درهم وأنه توقف عن أداء الكراء عن المدة من 2007/01/01 الى متم أبريل 2013 بالإضافة إلى واجب ضريبة النظافة عن نفس المدة ، فوجهوا إليه إنذارا توصل به بتاريخ 2013/05/24 بقي بدون جدوى والتمسوا الحكم عليه بأدائه لهم مبلغ 31.200 درهم واجب كراء المدة من فاتح يناير 2009 الى متم أبريل 2013 ومبلغ 3.120 درهم واجب ضريبة النظافة ومبلغ 900 درهم كتعويض وإفراغه ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية ، وبعد جواب المدعى عليه كون الإنذار الذي توصل به صدرت بشأنه أحكام ابتدائية واستئنافية ، وأنه أودع مبالغ الكراء بصندوق المحكمة والتمس الحكم برفض الطلب ، وبعد التعقيب صدر حكم عدد 2153 بتاريخ 2017/06/14 بأداء المدعى عليه للمدعين مبلغ 10.000 درهم كراء المدة من 2009/01/01 الى 2013/04/30 بعد خصم المبالغ المودعة بصندوق المحكمة ومبلغ 3.120 درهم واجب النظافة عن نفس المدة وتعويض عن التماطل قدره 900 درهم وبفسخ العلاقة الكرائية وإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن ب (...) ورفض باقي الطلبات. ألغته محكمة الاستئناف التجارية في ما قضى به من أداء واجبات الكراء وحكمت من جديد برفض الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي مع حصر واجب ضريبة النظافة في مبلغ 2080 درهم ، بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن على المحكمة في وسائله مجتمعة فساد التعليل المعتبر بمثابة انعدامه وخرق الفصول 32 و 33 من ظهير 24 ماي 1955 والمادة 38 من قانون رقم 49/16 والفصل 451 من قانون الالتزامات والعقود ، بدعوى أنها ومن خلال تعليقات القرار المطعون كانت لها قناعة تامة بأن السومة الكرائية المطلوبة أديت بكاملها داخل الأجل القانوني وأن الإشارة إلى القرار الاستئنافي الذي اعتبر تماطل الطاعن عن أداء شهر ماي 2011 جاء بشكل عرضي وخارج هذه القناعة ، وأن منطوق القرار المطعون فيه عوض ان يساير الجزء الأول من التعليل ، ساير جزءه الثاني ، ان لا يمكن للمحكمة أن تحسم في انتفاء التماطل لوقوع الأداء داخل الأجل تم تأتي في المنطوق ومن خلال عبارة تأييده في الباقي لتعتبر أن الطاعن تماطل في الأداء ، مما يكون معه تعليل القرار غير متناسق في أجزائه ويعتريه التناقض والإبهام ، كما ردت المحكمة الدفع بسقوط حق المطلوبين في رفع دعوى الإفراغ عملا بالفصل 33 من ظهير 24 ماي 1955 بعلة أن مقتضيات الفصل المذكور تهم المكثري ولا تخص المكري الذي لا يكون مقيدا بأي أجل لرفع دعوى المصادقة والإفراغ ، معتبرة ومن خلال ردها أن دعوى المكري دعوى مستقلة غير مرتبطة لا بظهير 24 ماي 1955 ولا بالقانون رقم 49/16 ، والحال ان الفصل 33 المحتج به تضمن قاعدة امرة عامة وشاملة لجميع الدعاوى التي تقام عملا بظهير 1955 وآجالها آجال سقوط ، وان قواعد

الكراء هي قواعد خاصة لا يمكن الخروج عنها ، وان الفقرة الأولى من الفصل الأول من ظهير 1955 باعتباره القانون الواجب التطبيق نص على أن مقتضياته تطبق على عقود كراء المحلات التجارية وهو ما يعني أن جميع الدعاوى التي تقام بمناسبة الكراء تكون مقيدة بإجراءاته وآجاله ، أما عن الدفع بسبقية البت الذي تمسك به الطاعن فقد ردت المحكمة بعلته ان المدة المطلوبة في الأحكام المستدل بها تهم فترة من 2007/01/01 الى متم نونبر 2007 وهي غير الفترة موضوع الدعوى الحالية ، والحال أن الفترة من 2007/01/01 الى متم مارس 2011 كانت موضوع إنذار وجه للطاعن في اطار القواعد العامة وكذا دعوى فتح لها ملف عدد 2011/313 تهم مطالبة الطاعن بكراء المدة من 2007/01/01 الى متم ماي 2011 صدر بشأنها حكم بعدم الاختصاص النوعي ، كما توصل الطاعن بإنذار آخر يتعلق بمدة من يونيو 2011 الى 2012/06/30 باشر بشأنه دعوى الصلح التي انتهت بصدور قرار بعدم نجاحه ، وبذلك تكون الفترة موضوع الدعوى الحالية سبقت المطالبة بها والمحكمة التي لم تعتبر ذلك تكون قد خرقت المقتضيات المحتج بها مما يعرض قرارها للنقض.

لكن حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه علته بأن " المستأنف (الطاعن) لئن أثبت من خلال وصولات الإيداع المدلى بها كونه أودع بصندوق المحكمة مبلغ 21.200 درهم عن المدة المطلوبة بالمقال بحسب سومة شهرية قدرها 400 درهم بعد ان قام بالعرض داخل الأجل ، الا ان القرار الاستئنافي الصادر بتاريخ 2016/11/09 في الملف رقم 2016/8206/2078 قرر تماطل المستأنف عن أداء شهر ماي 2011 وهو ما تؤكد من خلال محضر الامتناع المؤرخ في 2017/05/15 ووصل الإيداع المؤرخ في 2017/05/16 "... وهو تعليل يطابق مستندات الملف ، باعتبار أن موضوع الدعوى الحالية يرمي الى افرغ الطاعن لثبوت التماطل في حقه بخصوص واجبات الكراء المتعلقة بالمدة من فاتح يناير 2009 الى متم أبريل 2013 ، وأن هذه المدة جزء من مدة سابقة كانت موضوع إنذار سابق تمتد من يناير 2007 الى متم أبريل 2013 نازع فيها الطاعن أمام المحكمة والتمس بطلان الإنذار لوقوع الأداء وعدم ثبوت التماطل في حقه ، وانتهت بصدور قرار استئنافي بتاريخ 2016/11/09 في الملف رقم 2016/8206/2078 ، اعتبر في تعليقه أن المدة المطلوبة والممتدة من يناير 2007 قد أديت فعلا باستثناء شهر ماي من سنة 2011 ورتب عن ذلك أن الأداء الجزئي لا ينفي عن الطاعن التماطل ورفض دعواه الرامية الى بطلان الإنذار ، وبذلك يكون القرار الاستئنافي المعتمد قد حسم في مطل الطاعن في أداء شهر ماي من سنة 2011 الذي يدخل ضمن الفترة موضوع الدعوى الحالية ، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أيدت الحكم الابتدائي في شقه المتعلق بثبوت التماطل في حق الطاعن والإفراغ ، لم تخرق أي مقتضى وجاء قرارها متناسقا في أجزائه ومنسجما مع القرار الاستئنافي المعتمد ، وبخصوص سقوط حق المطلوبين في رفع دعوى الإفراغ ، فإن المحكمة ردت ذلك وعن صواب أن أجل السقوط المنصوص عليه في الفصل 33 من ظهير 24 ماي 1955 إنما يهم دعاوى المكثري دون المكري الذي يبقى من حقه رفع دعوى الإفراغ التي تقام بمناسبة إنهاء عقد الكراء ولا تخضع من حيث تقادمها إلا للقواعد العامة، وبخصوص الدفع بسبقية البت فان المحكمة لما ألغت الحكم الابتدائي في ما قضى به من أداء واجبات الكراء عن المدة موضوع الدعوى الحالية الممتدة من 2009/09/01 الى 2013/04/30 وحكمت من جديد برفض الطلب المتعلق بها استنادا الى القرار الاستئنافي السابق الذي اعتبر المدة المذكورة أديت باستثناء شهر ماي 2011 ، تكون قد أخذت بالدفع المذكور ، وهذه العلة المستمدة من القانون ومستندات الملف تقوم مقام العلة المنتقدة ويستقيم القرار بها، والذي أتى معللا تعليلا سليما ومرتكزا على أساس ولم يخرق أي مقتضى وكان ما بالوسائل مجتمعة غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/326, en date du 01/07/2021, dossier n°

2018/2/3/1232

Vu le pourvoi en cassation formé le 29/06/2018 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître Abdelhay (H.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 6278 rendu le 06/12/2017 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2017/8206/4973.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 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 la lecture du rapport par le Conseiller rapporteur, Monsieur Mohammed El Karaoui, et l'audition des observations de l'Avocat général, Monsieur Mohammed Sadek.

Et après en avoir délibéré conformément à la loi :

Il résulte des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que les défendeurs, Latifa (H.) et les héritiers de Abdelfttah (M.), ont saisi le Tribunal de commerce de Rabat d'une requête introductive d'instance exposant que le demandeur, Bouchaib (M.), occupe de leur part, à titre locatif, le local commercial sis à l'adresse susmentionnée, moyennant un loyer mensuel de 600 dirhams, et qu'il a cessé de payer les loyers pour la période allant du 01/01/2007 à fin avril 2013, ainsi que la taxe d'édilité pour la même période. Ils lui ont adressé une mise en demeure, qu'il a reçue le 24/05/2013, laquelle est restée infructueuse. Ils ont sollicité de le condamner à leur payer la somme de 31.200 dirhams au titre des loyers pour la période du 1er janvier 2009 à fin avril 2013, la somme de 3.120 dirhams au titre de la taxe d'édilité, la somme de 900 dirhams à titre de dommages-intérêts, et d'ordonner son expulsion, ainsi que celle de tout occupant de son chef ou avec son autorisation, du local commercial susvisé, sous peine d'une astreinte. Après la réponse du défendeur, soutenant que la mise en demeure reçue avait fait l'objet de jugements en première instance et en appel, et qu'il avait consigné les loyers à la caisse du tribunal, et concluant au rejet de la demande, et après réplique, le jugement n° 2153 a été rendu le 14/06/2017, condamnant le défendeur à payer aux demandeurs la somme de 10.000 dirhams au titre des loyers pour la période du 01/01/2009 au 30/04/2013, après déduction des montants consignés à la caisse du tribunal, la somme de 3.120 dirhams au titre de la taxe d'édilité pour la même période, une indemnité pour retard de paiement d'un montant de 900 dirhams, prononçant la résiliation de la relation locative et son expulsion, ainsi que celle de tout occupant de son chef, du local commercial sis à (...), et rejetant le surplus des demandes. La Cour d'appel de commerce a infirmé ce jugement en ce qu'il a condamné au paiement des loyers, et statuant à nouveau, a rejeté la demande y afférente, le confirmant pour le surplus tout en limitant le montant de la taxe d'édilité à la somme de 2080 dirhams, par son arrêt, objet du présent pourvoi.

Sur les moyens réunis, le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt d'une dénaturation des motifs équivalant à un défaut de motifs, et d'une violation des articles 32 et 33 du Dahir du 24 mai 1955, de l'article 38 de la loi n° 49/16, et de l'article 451 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, au motif que la Cour, à travers la motivation de l'arrêt attaqué, avait l'intime conviction que le loyer réclamé avait été intégralement payé dans le délai légal et que la référence à l'arrêt d'appel ayant retenu la demeure du demandeur pour le paiement du mois de mai 2011 a été faite de manière incidente et en dehors de cette conviction. Le dispositif de l'arrêt attaqué, au lieu de suivre la première partie de la

motivation, a suivi la seconde, la Cour ne pouvant conclure à l'absence de demeure en raison du paiement effectué dans le délai, pour ensuite, dans son dispositif et par la formule "le confirmant pour le surplus", considérer que le demandeur est en demeure de paiement. La motivation de l'arrêt est donc incohérente dans ses parties, entachée de contradiction et d'ambiguïté. De plus, la Cour a rejeté l'exception de déchéance du droit des défendeurs à intenter l'action en expulsion, soulevée en application de l'article 33 du Dahir du 24 mai 1955, au motif que les dispositions dudit article concernent le preneur et non le bailleur, qui n'est tenu par aucun délai pour intenter une action en validation et en expulsion, considérant ainsi, par sa réponse, que l'action du bailleur est une action autonome, non liée ni au Dahir du 24 mai 1955 ni à la loi n° 49/16. Or, l'article 33 invoqué contient une règle d'ordre public, générale et applicable à toutes les actions intentées en vertu du Dahir de 1955, et ses délais sont des délais de forclusion. Les règles en matière de baux sont des règles spéciales auxquelles il ne peut être dérogé. Le premier alinéa de l'article premier du Dahir de 1955, en tant que loi applicable, dispose que ses dispositions s'appliquent aux contrats de location de locaux commerciaux, ce qui signifie que toutes les actions intentées à l'occasion du bail sont soumises à ses procédures et délais. Quant à l'exception de la chose jugée invoquée par le demandeur au pourvoi, la Cour l'a rejetée au motif que la période réclamée dans les décisions judiciaires invoquées, allant du 01/01/2007 à fin novembre 2007, est différente de la période objet de la présente instance. Or, la période du 01/01/2007 à fin mars 2011 a fait l'objet d'une mise en demeure adressée au demandeur dans le cadre des règles de droit commun, ainsi que d'une action, ayant donné lieu au dossier n° 2011/313, visant à réclamer au demandeur le paiement des loyers pour la période du 01/01/2007 à fin mai 2011, qui a donné lieu à un jugement d'incompétence d'attribution. Le demandeur a également reçu une autre mise en demeure concernant la période de juin 2011 au 30/06/2012, à la suite de laquelle il a engagé une procédure de conciliation qui s'est achevée par une décision constatant son échec. Par conséquent, la période objet de la présente instance a déjà fait l'objet d'une réclamation, et la Cour, en ne le retenant pas, a violé les dispositions invoquées, ce qui expose son arrêt à la cassation.

Mais attendu que la Cour, auteur de l'arrêt attaqué, a motivé sa décision en énonçant que "si l'appelant (le demandeur au pourvoi) a prouvé, par les récépissés de dépôt produits, avoir consigné à la caisse du tribunal la somme de 21.200 dirhams au titre de la période réclamée dans la requête, sur la base d'un loyer mensuel de 400 dirhams, après avoir fait une offre dans le délai, l'arrêt d'appel rendu le 09/11/2016 dans le dossier n° 2016/8206/2078 a néanmoins établi la demeure de l'appelant pour le paiement du mois de mai 2011, ce qui a été confirmé par le procès-verbal de refus en date du 15/05/2017 et le récépissé de dépôt en date du 16/05/2017...". Cette motivation est conforme aux pièces du dossier, dès lors que l'objet de la présente instance est l'expulsion du demandeur au pourvoi en raison de la demeure établie à son encontre concernant les loyers de la période allant du 1er janvier 2009 à fin avril 2013. Cette période fait partie d'une période antérieure, objet d'une précédente mise en demeure s'étendant de janvier 2007 à fin avril 2013, que le demandeur au pourvoi a contestée devant le tribunal, sollicitant l'annulation de la mise en demeure en raison du paiement effectué et de l'absence de demeure à son encontre, et qui s'est terminée par le prononcé d'un arrêt d'appel le 09/11/2016 dans le dossier n° 2016/8206/2078, lequel a considéré dans ses motifs que la période réclamée, s'étendant à partir de janvier 2007, avait effectivement été payée, à l'exception du mois de mai 2011, et en a déduit que le paiement partiel n'écartait pas la demeure du demandeur au pourvoi, rejetant ainsi sa demande en annulation de la mise en demeure. Ainsi, l'arrêt d'appel sur lequel la Cour s'est fondée a statué de manière définitive sur la demeure du demandeur au pourvoi pour le paiement du mois de mai 2011, qui est inclus dans la période objet de la présente instance. La Cour, auteur de l'arrêt attaqué, en confirmant le jugement de première instance en ce qu'il a constaté la demeure du demandeur au pourvoi et prononcé l'expulsion, n'a violé aucune disposition et son arrêt est cohérent dans ses parties et conforme à l'arrêt d'appel sur lequel il se fonde. Quant à la déchéance du droit des défendeurs à intenter l'action en expulsion, la Cour a rejeté ce moyen, à juste titre, en retenant que le délai de forclusion prévu à l'article 33 du Dahir du 24 mai 1955 ne concerne que les actions du preneur, et non celles du bailleur, dont l'action en expulsion, intentée à

l'occasion de la résiliation du contrat de bail, n'est soumise, en matière de prescription, qu'aux règles de droit commun. Quant à l'exception de la chose jugée, en infirmant le jugement de première instance en ce qu'il a condamné au paiement des loyers pour la période objet de la présente instance, s'étendant du 01/09/2009 au 30/04/2013, et en statuant à nouveau par le rejet de la demande y afférente sur la base de l'arrêt d'appel antérieur qui avait considéré ladite période comme payée à l'exception du mois de mai 2011, la Cour a, de ce fait, accueilli ladite exception. Ce motif, tiré de la loi et des pièces du dossier, se substitue au motif critiqué et justifie légalement l'arrêt. Lequel est sainement motivé, repose sur un fondement légal, n'a violé aucune disposition, et les moyens réunis sont, par conséquent, non fondés.

Par ces motifs

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