Bail commercial : La déduction unilatérale par le preneur de charges comprises dans le loyer constitue un paiement partiel justifiant la résiliation du contrat (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 53077	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 175/2
Date de décision 20150312	**N° de dossier** 2013/2/3/1021	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		**Mots clés** Résiliation du bail, Rejet, Paiement partiel, Moyen nouveau, Loyers, Irrecevabilité, Force obligatoire du contrat, Défaut de paiement, Charges locatives, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale		**Source**	

Résumé en français

Ayant souverainement constaté, au vu des clauses claires du contrat et des pièces versées au débat, que le loyer convenu incluait les charges de consommation d'électricité, une cour d'appel en déduit à bon droit que le paiement effectué par le preneur, après déduction unilatérale de ces charges, constitue un paiement partiel et un manquement à ses obligations justifiant la résiliation du bail. Par ailleurs, est irrecevable un moyen, quel que soit son bien-fondé, qui est présenté pour la première fois devant la Cour de cassation et n'a pas été soumis aux juges du fond.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 12/4053 الصادر عن محكمة

وتعيب الطاعنة القرار في الوجه الثالث من الوسيلة الأولى بخرق المادة 5 من قانون محدث المحاكم التجارية بدعوى أن المحاكم التجارية تختص فقط بالنظر في المنازعات المتعلقة بالأصول التجارية التي يكون لها طابع تجاري ولا تكون مختصة بالنظر في أكرية العقارات التي تستثمر فيها مصالح تجارية لأن هذا النوع من المنازعات التي تنظمها القواعد العامة الواردة في ق ل ع والنصوص الخاصة بها كظهير 55/5/24 ذات طبيعة مدنية صرفة وليس لها طابع تجاري.

لكن حيث يظهر من مذكرات الطاعنة المدلى بها أمام محكمة الاستئناف التجارية أنها لم تثر من خلالها الدفع بما تضمنته الوسيلة مما يجعل الدفع بما ذكر لاول مرة أمام محكمة النقض غير مقبول.

وتعيب الطاعنة القرار في الوجه الرابع من الوسيلة الأولى والوسيلة الثانية والوسيلة الثالثة بفروعها مجتمعة خرق الفصل 5 من ق م م والفصول 264 و 275 و 277 و 627 و 628 و 633 و 663 و 664 من ق ل ع والفصل 26 من ظهير 55/5/24. ذلك أن المطلوب في النقض كان يتمسك بأن المسمى شعيب (ه.) الذي أبرم عقد الكراء مع الطاعنة وكان يقبض الكراء لا تربطه به أية علاقة ليتراجع خلال جلسة البحث ويقر بأنه صهره ويدلي بوكالة مفوضة منه تم يتشبث بالعلاقة الكرائية مع الطاعنة ويتمسك فقط بطلب إفراغها مما يدل على أنه لم يكن يمارس حقه في التقاضي وفقا لقواعد حسن النية، ومن جهة ثانية ان الطاعنة تمسكت بكونها وفت الواجبات الكرائية للمكري بواسطة المسمى شعيب (ه.) وحازت منه وصولات بذلك وأنها كانت تعرضها عليه وتودعها لفائدته بصندوق المحكمة بعد رفض قبضها، وكانت تعرض الكراء على المكري نفسه فكان يرفضه مما يدفع بها الى ايداعه وأن الواجبات المعروضة والمودعة لفائدة المطلوب في النقض كانت تشمل الكراء وواجبات استهلاك الكهرباء بما يفوق المبالغ المستحقة إلا أن المحكمة مصدرة القرار لم ترد على جميع هذه الدفوع بل وحرفت الوقائع الثابتة من وصولات الأداء ومحاضر العروض ووصولات الإيداع وسايرت المدعي فيما يدعيه من أن الواجبات ناقصة من واجبات استهلاك الكهرباء واعتبرت هذه الأخيرة داخلة في مقابل الانتفاع من العين المكراة وناجمة مباشرة عن عقد الكراء رغم أن هذا مخالف للواقع، ومن جهة أخرى إن الإنذار الموجه الى الطاعنة منحها أجل 15 يوما للأداء تحت طائلة فسخ العقد بسبب التماطل فكان من الواجب على المطلوب في النقض أن يحترم مقتضيات الفصل 26 من ظ 55 وبذلك فإن المحكمة عندما قضت بفسخ العقد بسبب المطل في الأداء بالرغم من عدم ثبوت هذا المطل والمستخلص من أوراق الملف التي تثبت وفاء الطاعنة بكامل واجبات الكراء التي كانت مستحقة عليها، من غير اعمال لمقتضيات الفصل 26 من ظ 55 رغم تشبت الطرف المكري بتحقق شروطه وسلوكه المسطرة المنصوص عليها في هذا الفصل تكون قد خرقت المقتضيات المشار اليها وكذلك مقتضيات الفصلين 275 و 277 من ق ل ع والتي توضح أن من آثار

لكن حيث إن ما جاء في تعليل القرار من <> يساير وثائق الملف والتي أفادت أن المطلوب في النقض وجه للطاعنة انذارا في اطار الفصل 6 من ظهير 55/5/24 تضمن المطالبة بآداء كراء المدة من اكتوبر 02 الى متم ماي 07 حسب سومة 1700 درهم الشاملة لواجب الكهرباء حسب بنود العقد المبرم بين الطرفين ومنحها أجلا قدره 15 يوما للآداء توصلت به بتاريخ 07/9/10، وأن مجموع المبالغ التي تغطي المدة المطالب بها هو 95.200 درهم، وأن الطاعنة أدلت بوصولات آداء كراء المدة الى غاية ماي 04 والتي تفيد آداء ما مجموعه 34000 درهم وبإضافة المبلغ المذكور الى المبالغ المودعة بصندوق المحكمة لغاية 07/9/17 يتبين أن مجموع ما أدته الطاعنة يصل إلى 88.083 درهم وأن المحكمة باستخلاصها من الوثائق المعروضة عليها أن ما قامت الطاعنة بآدائه وعرضه يبقى أداء جزئيا ولم يكن شاملا لجميع المبالغ المطلوبة وداخل الأجل المضروب لها في الانذار تكون قد أبرزت بما فيه الكفاية العناصر والمعطيات التي استخلصت منها واقعة التماطل وعللت قرارها بما يعتبر ردا كافيا عن الوسائل المستدل بها أمامها ولم تخرق في ذلك المقتضيات القانونية المحتج بها في الوسيلة فكان ما استدلت به الطاعنة غير جدير بالاعتبار، وغير مقبول فيما تناولته بخصوص عدم احترام مقتضيات الفصل 26 من ظ 55 مادام أن الطاعنة لم تتمسك به أمام قضاة الاستئناف ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر .