Bail commercial – La discordance entre la période d'impayés mentionnée dans l'injonction et celle réclamée en justice n'affecte pas la validité de l'acte (Cass. com. 2011)

Identification			
Ref 52078	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 185
Date de décision 20110203	**N° de dossier** 2010/2/3/1236	**Type de décision** Arru00eat	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		**Mots clés** Validité, Résiliation du bail, Rejet, Période des arriérés, Obligation du preneur, Nullité, Non-paiement des loyers, Injonction de payer, Bail commercial	
Base légale		**Source**	

Résumé en français

Ayant constaté que le preneur n'avait pas justifié du paiement ou de la consignation des loyers dus pour la période mentionnée dans l'injonction de payer dans le délai imparti, une cour d'appel en déduit exactement que le manquement du preneur est établi et que la résiliation du bail est encourue, et ce, quand bien même la demande en justice initiale visait une période d'arriérés plus ancienne.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه، ادعاء (ب.) ان لها بيد المدعى عليها السيدة السعدية (أ.) المحل التجاري المبين بالمقال على سبيل الكراء بمشاهرة قدرها 2000 درهم و أنها توقفت عن أداء واجبات الكراء منذ شهر يوليوز 2004 فوجهت لها انذارا للأداء بلغت به بتاريخ 2007/10/23 بقي بدون جدوى، فالتمست الحكم عليها بأدائها لها واجبات الكراء، و التعويض عن التماطل و المصادقة على الإنذار وإفراغ العين المكراة، وبعد إجراء المسطرة قضت المحكمة التجارية وفق دعوى المدعية بحكم استأنفته المدعى

عليها، وتقدمت المدعية بطلب إضافي عن المدة اللاحقة و قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف وفي الطلب الإضافي بأداء المستأنفة للمستأنف عليها مبلغ 30.000 درهم واجب كراء المدة من 2008/07/01 إلى متم شتنبر 2009 بعلة أن المستأنفة لم تدل بما يفيد أنها أدت واجب كراء المدة المطلوبة أو عرضها وإيداعها في الأجل المُضرَّوب لها في الإنذار، وكان ذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في وسيلتها الأولى انعدام التعليل من حيث انه اورد في تعليله في الفقرة الثانية من الصفحة الخامسة ما يلي <> ، وبالرجوع إلى المقال الاستئنافي ، يتبين أن الطاعنة لم تتطرق قط للصفة في الإنذار، بل لما تضمنه من أسباب غير صحيحة.

كما ورد بتعليله في الفقرة الثالثة من الصفحة 5 و 6 ما يلي <> ، بينما بالرجوع إلى المقال ألاستئنافي الصفحة 4 منه يتبين أن ما ورد بها من دفوع على أساس تحديد السومة الكرائية في مبلغ 1000 درهم ، هو ما ضمن بعقد الكراء المثبت به في المرحلة الابتدائية، غير أن قاضي الدرجة الابتدائية، تمادى في حكمه وقضى بما جاء في مقال المدعي و إنذاره، باعتبار السومة الشهرية محددة في 2000 درهم وأن ما أوردته الطاعنة في هذه الصفحة الفقرة ما قبل الأخيرة إلا لتوضيح أمام المحكمة، الدفع ببطلان الإنذار بتضمينه سببين متعلقين بالمدة و السومة الحقيقية، غير ان المحكمة تجاهلت هذا الدفع وتجاهلت الأمر بإجراء بحث تكميلي مع خبرة حسابية للوقوف على المبالغ الحقيقية المترتبة بذمة الطاعنة استنادا على عقد التفويت المتضمن للسومة الصحيحة و العمل على خبرة حسابية على أساس البيانات الحسابية البنكية المدلى بها في هذه الإيداعات البنكية لا تحدد بتاتا السومة الكرائية بل تجزم بأدائها على أقساط ولم تشر المحكمة إلى ذلك مما يدل على انها أغفلت البت في ذلك ، كما انه اذا كان ظهير 55/5/24 يحمي الملاك من تعسفات المكترين ويمنحه حق المطالبة بفسخ عقد الكراء ، فان القرار لم يكن منصفا لها.

لكن حيث أن محكمة الاستئناف ناقشت دفوع الطاعنة المنصبة على المدة المستحقة و السومة الكرائية الواجبة ، واستبعدت ما تمسكت به هذه الاخيرة من أن السومة هي 1000 درهم بعلة أن الطاعنة لم تدل بالوصولات التي بيدها، واعتبرت أن الحكم المستأنف فيما قضى به من سومة 2000 درهم كان على صواب، و هي علة لم تنتقدها الطاعنة وكافية في تبرير ما انتهت إليه في هذا المجال كما ردت الدفع المتعلق بالمدة بعلة أن الإنذار وان كان تضمن أداء مدة من 2006/12/01 فان المستأنف عليها ، ولئن طالبت في مقالها بأداء الكراء من 2004/7 لن يؤدي ذاك إلى القول ببطلان الإنذار ما دام أن المدة المطلوبة في هذا الأخير لم تدل المستأنفة بما يفيد أداءها أو عرضها في الأجل المضروب لها فيه مما يكون معه المطل تابتا الخ التعليل، و المحكمة بما ذكر ردت على دفوع الطاعنة بما يكفي ويبقى ما اثير بشأن الصفة قد انصب على علة زائدة فكان ما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.