

**Bail commercial : La mise en
demeure de payer visant la
résiliation n'est pas soumise au
délai de 15 jours de la loi n°
64-99 (Cass. com. 2016)**

Identification			
Ref 53266	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 332/2
Date de décision 20160630	N° de dossier 2016/2/3/36	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Résiliation du bail, Rejet, Pouvoir souverain d'appréciation, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi n° 64-99, Délai raisonnable, Délai de paiement, Dahir du 24 mai 1955, Code des obligations et des contrats, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

La procédure de résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers est régie par le dahir du 24 mai 1955 et non par la loi n° 64-99 relative au recouvrement des loyers. En l'absence de disposition spécifique dans ce dahir, la mise en demeure de payer, qui doit précéder la demande en résiliation, est soumise aux règles générales du Code des obligations et des contrats, notamment son article 255. Par conséquent, c'est à bon droit qu'une cour d'appel retient qu'une telle mise en demeure doit accorder au preneur un délai raisonnable pour s'exécuter, dont l'appréciation relève du pouvoir souverain des juges du fond.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه ان الطالب سبق له أن تقدم بتاريخ 2014/08/07 بمقال أمام المحكمة

التجارية بفاس عرض فيه أنه يكتري محلا تجاريا من المدعى عليه، وتوصل منه بإنذار بتاريخ 2014/02/14 يتضمن المطالبة بأداء مبلغ 39.000.00 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من فاتح شنتبر 2010 الى متم فبراير 2013 بحساب 1500 نجاحه، ونازع في الانذار لكونه تضمن أجل ثمانية أيام فقط لأدائه واجبات الكراء، في حين أن المادة 04 من القانون رقم 64/99 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية حددت هذا الأجل في 15 يوما وهو ما سارت عليه محكمة النقض في قراراتها عدد 600 الصادر بتاريخ 2006/02/22 في الملف المدني رقم 2003/6/1/127 والقرار عدد 1692 بتاريخ 2006/05/24 في الملف المدني رقم 2005/6/01/789. كما تضمن سومة كرائية مخالفة للسومة المتفق عليها ومدة غير مستحقة، وأنه استصدر أمرا بعرضها وإيداعها الا أنه تعذر عليه ذلك لتواجد المدعى عليه بالخارج، ملتصا بالحكم ببطلان الانذار وبمنحه التعويض عن الافراغ بعد الأمر باجراء خبرة.

وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لمقال مضاد بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وتمام الإجراءات صدر الحكم القاضي برفض الطلب. استأنفه الطالب فأيد استئنافيا بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن على القرار في وسيلته الفريدة عدم الارتكاز على اساس قانوني وخرق المادتين الأولى والرابعة من القانون رقم 64/99 والاجتهاد القضائي لمحكمة النقض، بدعوى أن المادة الأولى من القانون المذكور نصت صراحة على أن مقتضياته تطبق على الطلبات الرامية الى استيفاء وجيبة أكرية الأماكن المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني او التجاري، والمادة الرابعة حددت مهلة أداء مبالغ الكراء في 15 يوما وان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما استبعدت تطبيق وافراغ الطالب المكتري من أصله التجاري، وان انتهاء عقود كراء هذه المحلات واستيفاء واجباتها الكرائية يخضع لمقتضيات ظهير 24 ماي 1955 وليس للقانون رقم 64/99، وأنه لئن كان الظهير المذكور لم يحدد للمكتري اجلا للوفاء بواجبات الكراء المستحقة الأداء، فإنه بمقتضى الفصل 64 من قانون الالتزامات والعقود المكتري ملزم بدفع أجرة الكراء في الأجل الذي يحدده العقد، فإن لم يحدده التزم بأدائه حسب العرف المحلي، والعرف جار على ان الكراء يدفع مشاهرة. والفصل 255 من نفس القانون ينص على أن المدين يصبح في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المتفق عليه في السند المنشئ للالتزام، فإن لم يعين للالتزام أجل لم يعتبر المدين في حالة مطل الا بعد ان يوجه اليه أو الى نائبه القانوني انذار صريح بوفاء الدين، ويجب أن يتضمن هذا الانذار طلبا موجهها الى المدين بتنفيذ التزامه داخل أجل معقول. وان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما استبعدت عن صواب تطبيق القانون رقم 64/99 ورتبت عن عدم اداء المكتري لواجبات الكراء داخل اجل ثمانية ايام الممنوحة له بموجب الانذار التماطل . واعتبرت في اطار سلطتها التقديرية التي لا رقابة عليها الا فيما يخص تعليها لقرارها أن هذا الأجل معقولا معللة لقرارها بما مضمونه (ان قانون 64/99 لم يتضمن ما يفيد فسخ باقي المقتضيات القانونية المنظمة لطلبات استيفاء وجيبة الكراء ... وأن الأمر في النازلة يتعلق بانتهاء عقد كراء تجاري بسبب التماطل والذي يخضع في أحكامه لمقتضيات ظهير 24 ماي 1955 الواجبة التطبيق ودها أما بالنسبة للأجل الذي يجب منحه للمكتري لأداء ما علق بدمته من كراء، وعلى خلاف ما نصت عليه المادة الرابعة من القانون رقم 64/99 التي لا تجد مجالا لتطبيقها في هذه النازلة ... فإن مشروع ظهير 24 ماي 1955 لم يتطرق لهذه النقطة وانما تركها خاضعة للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود خاصة الفصل 255 الذي لم يشترط لاثبات حالة المطل في حق المدين سوى اشعاره بمقتضى انذار يتضمن مطالبة صريحة بالوفاء بدينه داخل أجل معقول ... وفي نازلة الحال فقد تبين لهذه المحكمة ان أجل الثمانية ايام الممنوحة للمستأنف ... يبقى اجلا كافيا ومعقولا على الأقل في حدود السومة الكرائية التي ادعاها وأقرتها المحكمة في مبلغ 300 درهم ...) تكون قد أجابت وعن صواب عن دفع الطالب ويكون قرارها مرتكزا على اساس وغير خارق لأي مقتضى قانوني والوسيلة على غير اساس ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.