

**Bail commercial : la mise en
demeure pour impayés doit
accorder un délai de paiement
d'au moins 15 jours (Cass. com.
2020)**

Identification			
Ref 44979	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 450/2
Date de décision 20201022	N° de dossier 2020/2/3/53	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Violation de la loi, Résiliation du bail, Nullité, Non paiement des loyers, Mise en demeure, Délai légal, Délai de paiement, Cassation, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

En application de l'article 26 de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux, la mise en demeure adressée au preneur en vue de la résiliation du bail pour non-paiement des loyers doit, à peine de nullité, lui accorder un délai d'au moins quinze jours pour s'acquitter des sommes dues. Viole ce texte la cour d'appel qui, pour valider l'éviction, retient qu'un délai supérieur au minimum légal a été accordé, alors qu'elle constatait que la mise en demeure fixait un délai de huit jours pour le paiement, et qu'elle a confondu ce délai avec celui, distinct, accordé pour l'éviction des lieux.

Texte intégral

محكمة النقض – الغرفة التجارية – القرار عدد 2/450 – المؤرخ في 2020/10/22 – ملف تجاري عدد 2020/2/3/53

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/11/19 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذة عبد العلي (ق.)، نجية منوبية (ط.)، ادريس (ل.) الرامي إلى نقض القرار رقم 2718 الصادر بتاريخ 2019/06/11 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2019/8206/1474.

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 : 2020/10/1.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2020/10/22.

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

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد انس لوكيلي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

و بعد المداولة طبقا للقانون :

حيث يستفاد من وثائق الملف و القرار المطعون فيه أن المدعية المطلوبة في النقض تقدمت بمقال عرضت فيه أن المدعى عليه طالب النقض يعتمر منها على وجه الكراء المحل الكائن (...) بمشاهرة قدرها 800 درهم و أنه توقف عن أداء الكراء منذ يناير 2010 الى غاية شهر ابريل 2017 كما ترتب بزمته واجبات النظافة عن نفس المدة رغم إشعاره بالأداء بواسطة إنذار بقي بدون جدوى و التمسست الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ و الحكم لفائدتها بمبلغ 70400 درهم بالإضافة الى مبلغ 7040 درهم أي ما مجموعه 77440 درهم ومبلغ 10000 درهم تعويض عن التماطل و بإفراغه من المحل موضوع الدعوى، وبعد تبادل المذكرات بين الأطراف و اتمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم القاضي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ و افراغ المدعى عليه من المحل موضوع الدعوى و بأدائه للمدعية مبلغ 3100 درهم واجبات النظافة عن المدة من يناير 2010 الى متم ابريل 2017 مع تعويض عن التماطل قدره 500 درهم ، استأنفه الطالب وبعد تبادل المذكرات و اتمام الإجراءات المسطرية صدر القرار القاضي بتأييد الحكم المستأنف ، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث إنه من جملة ما يعيبه الطالب على القرار المطعون فيه خرق القانون وفساد التعليل و نقصانه المعبر بمثابة انعدامه و الارتكاز على أساس غير سليم ذلك أنه تمسك استئنافيا بكون الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب لأن الإنذار الذي توصل به حدد له أجل ثمانية أيام لأداء مبالغ الكراء المترتبة بزمته و الحال أن الأجل المحدد قانونا هو 15 يوما ان كان الإنذار مبنيا على عدم الأداء عملا بمقتضيات المادة 26 من القانون رقم 16/49 الذي ابتغى المشرع من خلاله منح المكثري أجلا معقولا للوفاء بما في ذمته وهو ما يقتضى القول بأن الإنذار باطل ، وأن محكمة الاستئناف قد خالفته بعله أن المطلوبة منحت شهرين اثنين من تاريخ التوصل لأداء ما بزمته من واجبات الكراء، وبذلك تكون قد منحت للطالب أجلا يفوق الأجل المنصوص عليه في الفصل 26 من القانون رقم 16/49 ، في حين أنه توصل فعلا بتاريخ 17/5/10 بإنذار غير قضائي لأداء مبلغ 774440 درهم غير ان هذا الإنذار منحه فقط أجل ثمانية أيام ، مع أن المادة 26 تلزم وجوبا أن يتضمن الإنذار سبب الإفراغ و أجل 15 يوما اذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء ، ويبقى بذلك القرار الذي اعتبر أن الطالب قد تقاعس عن أداء الكراء غير مرتكز على أساس مما يعرضه للنقض.

حيث ثبت صحة ما عابه الطالب على القرار المطعون فيه ذلك أنه طبقا لمقتضيات المادة 26 من القانون 49/16 المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي فإنه يجب على المكثري الذي يرغب في إنهاء العلاقة الكرائية أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده ، وان يمنحه أجلا للإفراغ ابتداء من تاريخ التوصل ، وان يكون هذا الأجل محددًا في خمسة عشر يوما اذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء ، و الثابت من الإنذار المبلغ للطالب بتاريخ 17/5/10 والمؤسس على عدم أداء واجبات الكراء أن أجل الأداء الذي منحه الطالب للمطلوب هو ثمانية أيام ، والمحكمة مصدره القرار

المطعون فيه لما اعتبرت أن الأجل الممنوح في الإنذار هو شهرين اثنين وهو يفوق الأجل المنصوص عليه في المادة 26 من القانون رقم 49/16 تكون قد أساءت تطبيق مقتضيات المادة المذكورة التي تنص وجوبا على منح أجل خمسة عشر يوما من أجل أداء الكراء ، كما ان تعليقها جاء مخالفا لما تضمنه نص الإنذار الذي منحه أجل ثمانية أيام من أجل أداء الكراء أما أجل شهرين و الذي استندت إليه المحكمة فهو الأجل الممنوح من أجل إفراغ المحل و ليس من أجل الأداء ، و يكون قرارها بذلك قد جاء خارقا للمقتضيات القانونية المستدل بها مما يعرضه للنقض.

وحيث أن مصلحة الطرفين وحسن سير العدالة يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة للبت فيه من جديد ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار فيما قضى به بخصوص طلب الإفراغ، مع إحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد وهي مكونة من هيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

Version française de la décision

Cour de cassation - Chambre commerciale - Arrêt numéro 2/450 - en date du 22/10/2020 - Dossier commercial numéro 2020/2/3/53

Vu le pourvoi en cassation formé le 19/11/2019 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de ses avocats Maîtres Abdelali (Q.), Najia Manoubia (T.) et Idriss (L.), tendant à la cassation de l'arrêt numéro 2718 rendu le 11/06/2019 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier numéro : 2019/8206/1474.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile en date du 28 septembre 1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 01/10/2020.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 22/10/2020.

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

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Anas Loukili, 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 demanderesse, défenderesse au pourvoi, a saisi le tribunal d'une requête exposant que le défendeur, demandeur au pourvoi, occupe à titre locatif le local sis à (...) moyennant un loyer mensuel de 800 dirhams, et qu'il a cessé de régler les

loyers depuis janvier 2010 jusqu'à fin avril 2017, ainsi que les charges de propreté afférentes à la même période, malgré une mise en demeure de payer demeurée infructueuse ; elle a sollicité qu'il soit statué sur la validation de la mise en demeure aux fins d'éviction, et la condamnation de ce dernier à lui payer la somme de 70 400 dirhams, outre la somme de 7 040 dirhams, soit un total de 77 440 dirhams, ainsi qu'une somme de 10 000 dirhams à titre de dommages-intérêts pour retard de paiement, et son expulsion des lieux objets du litige. Après échange des mémoires entre les parties et l'accomplissement des formalités de procédure, un jugement a été rendu validant la mise en demeure aux fins d'éviction, ordonnant l'expulsion du défendeur des lieux objets du litige, et le condamnant à payer à la demanderesse la somme de 3 100 dirhams au titre des charges de propreté pour la période de janvier 2010 à fin avril 2017, ainsi qu'une indemnité pour retard de paiement d'un montant de 500 dirhams. Le demandeur a interjeté appel de ce jugement et, après échange des mémoires et accomplissement des formalités de procédure, l'arrêt confirmant le jugement entrepris a été rendu, lequel constitue l'arrêt attaqué par le présent pourvoi en cassation.

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué, entre autres moyens, de la violation de la loi, du défaut et de l'insuffisance de motivation assimilable à son absence, et de s'être fondé sur une base juridique erronée, en ce qu'il a soutenu en appel que le jugement de première instance était mal fondé, car la mise en demeure qu'il a reçue lui fixait un délai de huit jours pour s'acquitter des loyers dus, alors que le délai légalement prescrit est de quinze jours lorsque la demande est fondée sur le non-paiement, en application des dispositions de l'article 26 de la loi n° 49-16, par lesquelles le législateur a entendu accorder au locataire un délai raisonnable pour s'acquitter de ses dettes, ce qui implique la nullité de la mise en demeure. Il soutient que la cour d'appel a violé ces dispositions au motif que la défenderesse lui avait accordé un délai de deux mois à compter de la date de réception pour payer les loyers dus, et qu'elle avait ainsi accordé au demandeur un délai supérieur à celui énoncé à l'article 26 de la loi n° 49-16. Tandis qu'il a effectivement reçu, en date du 17/05/10, une mise en demeure extrajudiciaire de payer la somme de 77 440 dirhams, mais que cette mise en demeure ne lui a accordé qu'un délai de huit jours, alors que l'article 26 impose que la mise en demeure mentionne obligatoirement le motif du congé et un délai de quinze jours si la demande est fondée sur le non-paiement des loyers. Dès lors, l'arrêt qui a considéré que le demandeur avait manqué à son obligation de paiement du loyer est dépourvu de base légale, ce qui l'expose à la cassation.

Attendu que le moyen soulevé par le demandeur au pourvoi s'avère fondé, en ce que, conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, le bailleur désirant mettre fin à la relation locative doit adresser au preneur une mise en demeure comportant obligatoirement le motif invoqué, et lui accorder un délai pour quitter les lieux à compter de la date de sa réception ; et que ce délai est fixé à quinze jours si la demande est fondée sur le non-paiement du loyer. Or, il est constant, au vu de la mise en demeure notifiée au demandeur en date du 17/05/10 et fondée sur le non-paiement des loyers, que le délai de paiement accordé au demandeur était de huit jours. La cour, en rendant l'arrêt attaqué, lorsqu'elle a considéré que le délai accordé dans la mise en demeure était de deux mois, soit un délai supérieur à celui prévu à l'article 26 de la loi n° 49-16, a fait une mauvaise application des dispositions dudit article, lequel énonce obligatoirement l'octroi d'un délai de quinze jours pour le paiement du loyer. De plus, sa motivation est contraire à la teneur de la mise en demeure, laquelle accordait un délai de huit jours pour le paiement du loyer ; quant au délai de deux mois sur lequel la cour s'est fondée, il s'agissait du délai accordé pour l'éviction des lieux et non pour le paiement. Partant, son arrêt a violé les dispositions légales invoquées, ce qui l'expose à la cassation.

Attendu que l'intérêt des parties et une bonne administration de la justice commandent le renvoi de l'affaire devant la même cour pour qu'il y soit statué à nouveau.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt attaqué, mais seulement en ce qu'il a statué sur la demande d'expulsion, et renvoie la cause et les parties devant la même Cour d'appel de commerce, autrement composée, pour qu'il soit statué à nouveau conformément à la loi, et condamne la défenderesse au pourvoi aux dépens.

Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge ou à la suite de l'arrêt cassé.

Ainsi, l'arrêt a été rendu et prononcé en audience publique en date du susdit jour, en la salle des audiences ordinaires de la Cour de cassation à Rabat, par la formation composée de : Madame Latifa Reda, Présidente de chambre, et des conseillers Messieurs : Anas Loukili, rapporteur, Khadija [...], Mohamed El Karaoui et Hassan Serar, membres, en présence de l'avocat général Monsieur Mohamed Sadek, et avec l'assistance du greffier Monsieur Abderrahim Ait Ali.