Bail commercial : La mise en demeure pour non-paiement des loyers est régie par les dispositions de la loi n° 49-16 (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 43959	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 186/2
Date de décision 01/04/2021	**N° de dossier** 2019/2/3/88	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		**Mots clés** قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Rejet, Obligations du preneur, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Loi n° 64-99, Loi n° 49-16, Expulsion, Congé pour non-paiement, Champ d'application, Bail commercial	
Base légale		**Source**	

Résumé en français

Une cour d'appel, saisie d'une demande de résiliation de bail commercial pour défaut de paiement des loyers, retient à bon droit que la mise en demeure adressée au preneur est régie par les dispositions de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux, et non par celles de la loi n° 64-99 relative au recouvrement des loyers. Ayant constaté que la mise en demeure mentionnait le motif du congé, conformément à l'article 26 de la loi n° 49-16, et accordait au preneur le délai légal pour s'acquitter de sa dette, elle en déduit légalement que le défaut de paiement dans ce délai justifie la résiliation du bail et l'expulsion du preneur.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/186، الصادر بتاريخ 2021/04/01 في الملف التجاري عدد 2019/2/3/88

بناء على طلب النقض المقدم بتاريخ 2018.11.15 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ حسان (ب.) الرامي الى نقض

القرار رقم : 3482 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2018.07.10 في الملف رقم 2018.8206.2664.

وبناء على المذكرة الجوابية المودعة بتاريخ 2012.02.22 من طرف المطلوب في النقض بواسطة محاميه والتي التمس من خلالها الحكم برفض الطلب .

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28.

وبناء على الأمر بالتخلي والابلاغ الصادر في : 2021.03.04.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/04/01.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد حسن سرار والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن المطلوب في النقض محمد (أ.) تقدم بواسطة نائبة بتاريخ 2017.11.02 بمقال لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أن المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه وانه وجه إليه إنذارا من أجل أداء كراء المدة من 2017.05.15 إلى غاية متم غشت 2017 توصل به ولم يبادر إلى الأداء الجزئي للكراء إلا بتاريخ 2017.10.19, ملتمسا الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وبإفراغه ومن يقوم مقامه من العين المكراة وبأدائه لفائدته مبلغ 1275 درهم عن واجبات كراء المدة من شهر شتنبر إلى نهاية أكتوبر مع التعويض عن التماطل والنفاذ المعجل والإجبار في الأدنى.

وتقدم المدعى عليه بمذكرة جوابية عرض فيها انه استصدر حكما قضى بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وبتمكينه من المحل التجاري موضوع النزاع وحرر بشأنه محضر الإفراغ بتاريخ 2017.05.16 وبعد التنفيذ تبين له أن مالك المحل قام بتقسيمه إلى قسمين قسم مخصص لبيع المواد الغذائية والقسم الآخر مخصص للحلاقة حسب ما هو ثابت من محضر المعاينة وأن المسمى الحسن (أ.) الذي كان يعمل بالمحل المخصص للحلاقة كان يعمل لفائدة المكري ولا تربطه به أي علاقة واستغل علاقته به وتواطأ معه في تبليغ الإنذار وأنه استصدر أمرا بالعرض العيني وإيداع الكراء بتاريخ 2017.08.07, ملتمسا الحكم ببطلان إجراءات التبليغ وبرفض الطلب وبعد استكمال الإجراءات أصدرت المحكمة حكما قضى بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 1275 درهم عن واجبات كراء المدة من 2017.05.15 إلى متم ماي.

بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي مبلغ 1275 درهم عن واجبات كراء المدة من 2017.05.15. إلى متم ماي 2017 وكذا المدة اللاحقة من 2017.09.01 إلى نهاية أكتوبر بمشاهرة قدرها 510 درهما وبإفراغه ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن (...) وبرفض باقي الطلبات استأنفه المحكوم عليه – المكتري – فقضت محكمة الاستئناف باعتباره جزئيا وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء واجبات الكراء عن المدة المحكوم بها من 2017.05.15 إلى متم ماي 2017 وكذا المدة اللاحقة من 2017.09.01 إلى متم اكتوبر 2017 والحكم من جديد برفض الطلب بشأنها وبتأييده في الباقي وهو القرار المطلوب نقضه .

في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق القانون وانعدام التعليل بدعوى أنه تمسك أمام المحكمة المصدرة له أن القانون الواجب التطبيق

على النازلة هو القانون رقم 64.99 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية وأن المادة 3 من القانون المذكور تنص على أن الإنذار يجب ان يتضمن تحت طائلة عدم القبول عدة شروط ومنها تضمينه حق المكري في اللجوء إلى مسطرة المصادقة على الإنذار في حالة عدم الأداء داخل الأجل المحدد بالإضافة إلى عنوان المكري, وأن الإنذار الذي لم يبلغ إليه شخصيا يفتقر إلى الشكليات المنصوص عليها في المادة 3 من القانون المذكور إلا انها ردت ما تمسك به بأن القانون رقم 16.49 هو الواجب التطبيق على النازلة وان الفصلين 8 و 26 منه لم يلزما المكري بأي شكليات في الإنذار باستثناء تحديد السبب ومنح المكتري أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل به وأنها باستبعادها تطبيق مقتضيات القانون رقم 64.99 تكون قد خرقت القانون مما يعرض قرارها للنقض .

لكن حيث أن محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه لما ثبت لها من وثائق الملف المعروضة عليها والإنذار موضوع الدعوى انه وجه للطاعن في إطار مقتضيات القانون رقم 16.49 وخاصة المادتين 8 و 26 منه بتضمينه للسبب المبني عليه, ومنحه الأجل القانوني المنصوص عليه لأداء الكراء والإفراغ ، ناقشت عن صواب القضية في إطار القانون المذكور باعتباره القانون الوجب التطبيق على النازلة وليس القانون رقم 64.99 المتعلق باستيفاء الواجبات الكرائية وقضت باعتبار الحكم المستأنف جزئيا وإلغائه فيما قضى به من أداء واجبات الكراء عن المدة المحكوم بها أي من 2017.05.15 إلى متم ماي 2017 وكذا المدة اللاحقة من 2017.09.01 إلى متم أكتوبر والحكم من جديد برفض الطلب بشأنها وتأييده فيما قضى به من إفراغه ومن يقوم مقامه من العين المكراة لثبوت التماطل في حقه بأدائه لواجبات الكراء المطالب بها بمقتضى الإنذار موضوع للدعوى خارج الأجل الممنوح له بمقتضاه وهي بنهجها ذلك لم تخرق القانون وعللت قرارها بما يكفي لتبريره وكان ما استدل به الطاعن في الوسيلة غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر .