

Bail commercial : L'acquisition de la clause résolutoire pour non-paiement du loyer interdit au juge d'accorder un délai de grâce (Cass. com. 2014)

Identification			
Ref 52716	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 353/2
Date de décision 20140605	N° de dossier 2012/2/3/77	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Pouvoirs du juge, Mise en demeure, Loyers impayés, Délai de grâce, Clause résolutoire, Cassation, Bail commercial, Acquisition de la clause résolutoire	
Base légale		Source	

Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt d'appel qui, pour débouter le bailleur de sa demande en résiliation, considère que le paiement des loyers par le preneur dans un délai jugé raisonnable après la mise en demeure fait obstacle à l'application de la clause résolutoire. Il résulte en effet de l'article 26 du dahir du 24 mai 1955 que la clause résolutoire produit son plein effet à l'expiration du délai de quinze jours suivant une mise en demeure restée infructueuse. La résiliation du bail est alors acquise de plein droit et ne peut être remise en cause par l'octroi ultérieur d'un délai de grâce par le juge.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالب عبد السلام (ش.) قدم بتاريخ 2002/9/3 مقالا الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه ان المطلوب يكتري منه المحل التجاري الكائن بعنوانه بسومة شهرية قدرها 750 درهم ولم يؤد

واجبات الكراء منذ ماي 2002 الى يوليوز 2002 رغم اذاره وتوصله بالانذار في 2002/8/1 وأن الفصل 2 من عقد الكراء الرابط بينهما ينص صراحة على فسخ العقدة بقوة القانون اذا لم يؤد المكتري واجبات الكراء عند حلول التواريخ المتفق عليها وإثر الانذار بالآداء وانتهاء مهلة 15 يوما، والتمس لذلك فسخ عقد الكراء وافراغ المدعى عليه من محل النزاع ومن يقوم مقامه، وبعد جواب المدعى عليه وتقديم مقال من أجل الطعن بالزور الفرعي في شهادة التسليم موضوع الملف عدد 200/16053 ملف التبليغ 2002/1448 بشأن ما تضمنته من ان ابن المعني بالأمر اسماعيل رفض تسلم الانذار والتوقيع حيث تم اجراء بحث وانتهت القضية بصور حكم قضى بقبول المقال الافتتاحي وعدم قبول مقال الطعن بالزور وفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين بشأن محل النزاع وافراغه منه ومن يقوم مقامه ألغته محكمة الاستئناف التجارية وقضت من جديد بالحكم برفض الطلب وذلك بمقتضى القرار المطلوب نقضه بعلّة أساسية مفادها أنه <>

حيث ان من ضمن ما أورد الطاعن كأسباب للنقض ان القرار المطعون فيه تأسس على أن الفصل 26 من ظهير 1955/5/24 القائمة على الفسخ والافراغ تعطي أجل مسيرة لا يتعدى سنة وان العرض العيدي المقدم من المطلوب تم داخله معتبرة ان اداءه خلال أجل معقول عطل مفهوم الشرط الفاسخ مما تبقى حالة المطل استنادا لرفض الطالب أخذ الغ الكوا، واعتبرت أن ذلك يبرر الحكم برفض الطلب المقضى به وأن عقد الكراء مع المطلوب يقر الفسخ كلما امتنع المكتري عن أداء الكراء في أجله الأجل الذي نفذ باشعار المطلوب وانتهى بفوات أجل الاشعار مما يجعل الفسخ ثابتاً مما يعتبر غير قابل لاعمال الفصل 26 من الظهير ومنح هاته الميسرة مستدلا بمجموعة قرارات ذات الصلة ، ملتصا نقض القرار المطعون فيه.

حيث ثبت صحة ما عابه الطاعن، ذلك أنه بمقتضى الفصل 26 من ظهير 1955/5/24 فإن كل بند يدرج في العقدة وينص على فسخها بموجب القانون اذا لم يؤد ثمن الكراء عند حلول التواريخ المتفق عليها لا يكون ساري المفعول إلا بعد خمسة عشر يوما تمضي على تاريخ انذار يوجه للمكتري ويبقى بدون جواب غير أنه في وسع القاضي ان يوقف عمل بنود العقدة القاضية بفسخها لعدم أداء واجبات الكراء وقت حلول التاريخ المتفق عليه أن يعطي للمكتري أجلا لأداء ما عليه تحدد مدته القصوى في سنة واحدة وذلك اذا لم يثبت الفسخ المذكور أو لم يصدر في شأنه حكم قضائي بات ولا يكون للبند الفسخي مفعول إذا أدى المكتري ما عليه وفق الشروط المحددة من طرف الحاكم>> ومؤدى ذلك أن العقد المتضمن للشروط الفاسخ اذا تحقق بعدم أداء الكراء في أجله يصبح مفسوخا بقوة القانون>> والثابت من وثائق الملف أن المطلوب الذي يربطه بالطالب عقد كراء تضمن في فصله الثاني شرطا فاسخا وفق مقتضيات الفصل 26 من ظهير 1955/5/24 توصل من هذا الاخير بانذار بتاريخ 2002/8/1 من أجل أداء واجبات الكراء عن المدة من ماي 2002 الى يوليوز 2002 داخل أجل 15 يوما من توصله بالانذار المذكور تحت طائلة فسخ عقد الكراء فلم يتم بعرضها الا بتاريخ 2002/9/4 وبذلك يكون الشرط الفاسخ قد تحقق وأن المحكمة لما عللت قرارها >