

**Bail commercial - Le congé fondé
sur le défaut de paiement des
loyers doit expressément
mentionner la volonté du bailleur
de mettre fin au contrat (Cass.
com. 2015)**

Identification			
Ref 53000	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 48/2
Date de décision 20150122	N° de dossier 2013/2/3/1209	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Volonté de mettre fin au contrat, Résiliation pour non-paiement, Ordre public, Mention obligatoire, Loyers, Formalisme, Expulsion, Dahir du 24 mai 1955, Congé, Conditions de validité, Bail commercial, Avertissement	
Base légale		Source	

Résumé en français

Il résulte des dispositions d'ordre public de l'article 6 du dahir du 24 mai 1955 que le congé délivré au preneur d'un local à usage commercial en vue de son expulsion pour défaut de paiement des loyers doit impérativement mentionner la volonté du bailleur de mettre fin au contrat de bail. Par conséquent, une cour d'appel retient à bon droit qu'un avertissement qui, bien que se référant à l'article 27 du même dahir, omet de mentionner cette volonté de résiliation, est entaché d'un vice de forme substantiel et ne peut fonder une demande d'expulsion.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من أوراق الملف، والقرار المطعون فيه عدد 2013/2519 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2013/05/02 في الملف عدد 12/4617 ادعاء الطاعن أنه أجر نيابة عن ابنه حسام ومعاد الشقة المبينة بالمقال للمطلوب في النقض

رفيق (أ.) من أجل استعمالها كمؤسسة لتعليم المعلومات بسومة شهرية قدرها 3850 درهم وأنه توقف عن أداء الكراء من يونيو 09 الى دجنبر 2010 فأندره في اطار ظهير 55/5/24 من أجل الأداء والإفراغ توصل به بتاريخ 10/06/03 ولم يسلك مسطرة الصلح ولم يؤد ما بذمته طالبا الحكم عليه بأداء مبلغ 146.300,00 درهما كراء المدة المشار إليها ومبلغ 5000,00 درهم كتعويض وبإفراغ المدعى فيه لكونه أصبح محتلا له بدون سند، وبعد جواب المدعى عليه أصدرت المحكمة التجارية حكما بالمصادقة على الانذار وعلى المكتري بإفراغ المدعى فيه، وبأدائه للمدعي مبلغ 223.300 درهم كراء المدة من يونيو 09 الى اكتوبر 2011 حسب سومة 7700,00 درهم للشقتين ومبلغ 4000,00 درهم كتعويض عن التماطل. استأنفه المحكوم عليه، وأدلى المستأنف عليه بجوابه مع مقال إضافي يرمي الى أداء كراء المدة اللاحقة لغاية دجنبر 2012 ومبلغ 4000 درهم كتعويض، وبعد انتهاء المناقشة قضت محكمة الاستئناف التجارية ببطلان الحكم المستأنف، والحكم من جديد بقبول الطلبين الأصلي والإضافي وفي الموضوع بأداء المستأنف مبلغ 223.300,00 درهم كراء المدة من يونيو 09 الى اكتوبر 2011 ومبلغ 4000 درهم كتعويض عن التماطل ورفض ما عدا ذلك، وفي الطلب الإضافي بأدائه مبلغ 107.800 درهم كراء المدة من نونبر 11 الى دجنبر 12 ورفض ما عدا ذلك وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في الفرع الأول من الوسيلة انعدام الأساس القانوني والحيثيات. ذلك أنه استند لرفض طلب الافراغ على أن الإنذار المبلغ المطلوب في النقض بتاريخ 2010/06/03 لم يتضمن رغبة المكري في إنهاء عقد الكراء عملا بالفصل 6 من ظهير 55/5/24 مما يعتبر إخلالا موجبات فسخ عقد الكراء بقوة القانون، وأن عدم التنصيص على الرغبة في فسخ العقد في حالة عدم أداء الكراء لا يمكن أن يشكل خلافا شكليا في الإنذار الذي تضمن مقتضيات الفصل 27 من ظهير 55/5/24، فضلا عن ذلك ان المطلوب في النقض لم يثر هذا الدفع وأثارته المحكمة من تلقاء نفسها فتكون بذلك قد خرجت عن مبدأ الحياد وقضت بأكثر مما طلب منها مما يعرض القرار للنقض.

لكن لما كانت مقتضيات الفصل السادس من ظهير 55/5/24 توجب لإنهاء عقد الكراء المتعلق بالأماكن الخاضعة له توجيه إنذار بالإفراغ وفق مقتضياته، ولما كان الثابت للمحكمة ان الإنذار الذي وجهه الطاعن الى المكتري لئن تضمن نص الفصل 27 من الظهير المذكور إلا أنه لم يشر الى رغبة المكري في وضع حد للعقد الكرائي في حالة عدم الأداء اعتبرت عن صواب أن الإنذار المذكور لم يوجه وفق مقتضيات الفصل السادس المشار اليه الذي يتعلق بالمسطرة الخاصة التي تتبع لإنهاء عقود كراء المحلات التجارية ولا يمكن بذلك أن يرتب آثاره لتقرير الافراغ في إطار الظهير ولا يمكن للمكري الطاعن أن يحتج ضد المكتري بسقوط الحق المشروط بأن يكون الإنذار متضمنا للتعبير عن إرادة المكري بوضع حد لعقد الكراء وهي بنهجها ذلك تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما وركزته على اساس قانوني ولم تخرق في ذلك مبدأ الحياد مادام أن الأمر يتعلق بمقتضيات ظ 55 التي تعتبر قواعد أمرة لا يجوز الاتفاق على خلافها خاصة أن المطلوب في النقض قد تمسك في أسباب استئنافه بمخالفة الإنذار موضوع الطعن للمقتضيات الأمرة الواردة بالفصل السادس من الظهير المشار اليه الأمر الذي يجعل الوسيلة المستدل بها على غير اساس .

ويعيب القرار في الفرع الثاني من الوسيلة عدم الارتكاز على أساس بدعوى أن القرار استند على الدفع المثار من طرف المطلوب في النقض بخصوص عدم توقيع الإنذار من طرف باعته إلا أن التعليل المعتمد لا يستقيم وواقع الأمور على اعتبار أن الانذار الذي توصل به المطلوب هو الإنذار الأصلي وهو لم يدل به في أية مرحلة من مراحل الدعوى مما يجعل طعنه غير مسموع ويبقى بذلك القرار غير مستند على أي اساس.

لكن حيث إن ما تناوله هذا الفرع من الوسيلة انصب على دفع لئن ورد ضمن أسباب الاستئناف التي استند إليها المطلوب في النقض في طعنه إلا أنه يتجلى من تعليقات القرار المطعون فيه انه لم يستند الى هذا الدفع ولم يبين عليه النتيجة التي انتهى إليها في منطوقه الأمر الذي يجعل الوسيلة المستدل بها مخالفة للواقع وبالتالي غير مقبولة.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.