Bail commercial : le congé visant à l’éviction du preneur doit formuler explicitement cette intention, une simple référence à l’article de loi pertinent étant insuffisante (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 52770	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 132/2
Date de décision 20150219	**N° de dossier** 2013/2/3/1272	**Type de décision** Arru00eat	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		**Mots clés** Volonté d'éviction, Validité du congé, Non-paiement des loyers, Motivation insuffisante, Formalisme, Expulsion, Demande expresse, Dahir du 24 mai 1955, Congé, Cassation, Bail commercial	
Base légale		**Source**	

Résumé en français

Encourt la cassation, pour motivation insuffisante et dénaturation des faits, l'arrêt d'une cour d'appel qui, pour prononcer l'expulsion d'un preneur à bail commercial, retient la validité d'un congé qui, bien que visant l'article 27 du dahir du 24 mai 1955, se borne à notifier le défaut de paiement du loyer sans exprimer la volonté claire et non équivoque du bailleur d'obtenir l'éviction. La simple référence à la disposition légale applicable à la résiliation pour défaut de paiement est insuffisante pour manifester l'intention de mettre fin au bail, le preneur devant être mis en mesure de connaître sans ambiguïté la portée de l'acte qui lui est notifié.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2013/5/9 في الملف

عدد 2012/4416 أن المطلوبين ورثة (ب.) تقدموا بمقال مفاده : أن الطالب يونس (ن.) يكتري منهم محلا تجاريا بسومة قدرها 600 درهم شهريا إلا أنه توقف عن آداء الكراء مند نوفمبر 08، فوجهوا له انذارا بالآداء بلغ به بتاريخ 09/4/3 ولم يستجب له، ملتمسا الحكم بإفراغه من المحل تحت غرامة تهديدية للاحتلال دون سند، وبعد جواب المدعى عليه المكتري بكون الانذار باطل لعدم تضمينه نص الفصل 27 من ظهير 55/5/24 والمطالبة بالافراغ، وأنه انذار لآداء الكراء فقط، وأنه رغم ذلك تقدم بدعوى الصلح وفي طلبه المضاد فإنه بلغ بإنذار آخر يوم 09/11/3 لم يتم بطريقة قانونية، ملتمسا الحكم ببطلان الانذارين معا واحتياطيا اجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل صدر الحكم في الطلب الأصلي برفضه وفي المقابل ببطلان الانذارين المبلغين في 09/4/3 و 09/11/3 استأنفه المطلوبون (المكرون) على أساس أن الانذار الثاني الذي وجه في اطار ظهير 55/5/24 والذي بلغ به بتاريخ 09/11/3 لم يسلك بشأنه مسطرة الصلح مما لا يمكن معه مناقشة أسباب الانذار أو المنازعة فيه مضيفين بأن المحكمة قضت ببطلان الانذار المبلغ يوم 09/4/3 الذي هو مجرد انذار عادي ومن حق المكري توجيه انذارين أحدهما بالآداء والآخر بالافراغ، وبعد جواب المستأنف عليه قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد في الطلب الأصلي بإفراغ المستأنف عليه ومن يقوم مقامه من محل النزاع وبرفض الطلب المضاد بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطاعن على القرار في الفرع الأول من الوسيلة الثانية، انعدام التعليل ذلك أن محكمة الاستيناف أشارت في تعليلها الى « أن المستأنف عليه وبتاريخ 09/11/3 بلغ بإنذار في اطار ظهير 55/5/24 مستوف الشروط الشكلية المنصوص عليها في الفصل 6 من الظهير أشعر

لقد ثبت صحة ما عابه الطاعن على القرار ذلك أن المكتري يجب ان يكون على بينة من طلبات المكري، وأن الاشارة الى عدم آداء الكراء وكذا الى الفصل 27 من ظهير 55/5/24 في الانذار الموجه في اطار الظهير المذكور غير كافيين لمعرفة حقيقة ما يطلبه المكري، ولما كان الثابت من نسخة الانذار الموجه للطالب في اطار ظهير 55/5/24 كما هي معروضة على قضاة الموضوع، أنه نص على طلب رام الى تبليغ مقتضيات الفصل 27 من ظهير 55/5/24 وجاء في نصه « أنه سبق لورثة محمد (ب.) أن أنذروكم بآداء واجبات الكرائية الذي توصلتم به بتاريخ 09/4/3 عن المدة من نونبر 08 الى أبريل 09 بقي بدون جدوى رغم مرور الأجل المسطر بالانذار وأنه طبقا لذلك يشعرونكم بمقتضيات الفصل 27 من ظهير 55/5/24 المنظم للأكرية في المادة التجارية » ومحكمة الاستئناف التجارية التي أشارت في تعليلها « أن المستأنف عليه وبتاريخ 09/11/3 بلغ بإنذار في اطار ظهير 55/5/24 مستوف للشروط الشكلية المنصوص عليها في الفصل السادس من الظهير أشعر بمقتضاه بإفراغ المحل لعدم آداء الكراء في الأجل الذي حدد له في الانذار الأول وهو انذار صحيح مرتب لآثاره القانونية » بالرغم من أن الانذار الموجه في اطار الظهير المذكور لم يتضمن الرغبة الصريحة في الافراغ بقدر ما تضمن الاشعار بالتماطل فقط والاشارة الى مقتضيات الفصل 27 من الظهير غير كافية وحدها للتعبير عن الرغبة الصريحة في الافراغ الذي يجب أن تضمن في الانذار. فتكون بذلك قد عللت قرارها تعليلا ناقصا مخالفا للواقع ويكون ما استدل به وارد على القرار يستوجب نقضه.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة مصدرة القرار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبين في النقض الصائر . كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له ، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.