

Bail commercial : Le défaut de consignation de l'indemnité d'éviction rend le jugement inefficace et autorise une nouvelle action en résiliation pour non-paiement (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44458	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 523/2
Date de décision 21/10/2021	N° de dossier 2019/2/3/1718	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Renonciation à l'exécution, Rejet, Poursuite du bail, Non paiement des loyers, Jugement d'expulsion, Inefficacité du jugement, Indemnité d'éviction, Fonds de commerce, Délai de consignation, Consignation de l'indemnité, Congé pour reprise, Bail commercial, Action en résiliation	
Base légale Article(s) : 28 - 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

Il résulte de l'article 28 de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, que le bailleur qui omet de consigner l'indemnité d'éviction dans le délai de trois mois suivant la date à laquelle la décision d'expulsion devient exécutoire est réputé avoir renoncé à son exécution. Un tel jugement devient dès lors sans effet, et la relation locative se poursuit.

Par conséquent, une cour d'appel justifie légalement sa décision lorsqu'elle constate que le bailleur n'a pas exécuté dans le délai légal un premier jugement prononçant l'expulsion moyennant indemnité, et qu'elle prononce ultérieurement la résiliation du bail et l'expulsion du preneur pour un défaut de paiement des loyers.

Texte intégral

محكمة النقض – الغرفة التجارية – القرار عدد 2/523 – المؤرخ في 2021/10/21 – ملف تجاري عدد 2019/2/3/1718

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/08/02 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ ميمون (ح.) الرامي إلى نقض القرار رقم 1234 الصادر بتاريخ 2019/03/20 في الملف رقم 2019/8206/506 محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في: 2021/10/07.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2021/10/21.

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

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

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف و من القرار المطعون فيه أن المطلوبين ورثة (ق.) تقدموا بتاريخ 2018/01/04 بمقال إلى المحكمة التجارية بالرباط عرضوا فيه أنهم يكرون للطالبة حفيظة (ف.) المحل التجاري الكائن ب(ب...) بسومة شهرية قدرها 1200 درهم، وأنها توقفت عن أداء واجبات الكراء منذ 2016/01/01 إلى غاية 2017/12/31 بما مجموعه 28.800 درهم ، رغم الإنذار بالأداء الموجه لها ، ملتجئين الحكم عليها بأدائها لهم المبلغ المذكور إضافة لمبلغ 2880 عن ضريبة النظافة، وإفراغها من المحل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، و بعد الجواب صدر الحكم القاضي بأداء المدعى عليها لفائدة المدعين مبلغ 25.200 درهم واجبات الكراء عن الفترة من 2016/04/01 إلى 2017/12/30 بحسب 1.200 درهم شهريا و ضريبة النظافة بمبلغ 2.880 درهما عن المدة من 2016/01/01 إلى 2017/12/31 ، و تعويض عن المثل قدره 1.000 درهم وإفراغها هي و من يقوم مقامها من المحل موضوع النزاع ، أيد استئنافيا بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في وسيلة النقض الفريدة بخرق القانون و نقصان التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أن المطلوبين رفعوا ضدها دعويين في نفس الوقت ، الأولى ترمي إلى الإفراغ بسبب الاحتياج و الاستعمال الشخصي و الثانية لأداء الكراء عن المدة من 2016/01/01 إلى 2017/07/31 ، و أن الدعوى الثانية جاءت بعد ثبوت استحقاق الطالبة للتعويض عن الإفراغ ، مما يدل على تقاضي المطلوبين بسوء نية لأنهم بدل تنفيذ الحكم الصادر بالإفراغ مقابل التعويض الصادر بتاريخ 2017/11/09 رفعوا دعوى مستندة لسبب آخر، و المحكمة لما ردت دفع الطاعنة بخصوص ما ذكر معتبرة أن أساس الدعويين مختلف تكون قد خرقت القانون و بقي قرارها على تعليل ناقص يستوجب التصريح بنقضه .

لكن حيث إن المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه عللت ما أثارته الطالبة من سبق استصدار المطلوبين لحكم قضى عليها بالإفراغ مقابل التعويض عن فقدان الأصل التجاري للمحل بأنه « لا موجب للتمسك بسبقية البت لأن الحكم المتمسك به في هذا الإطار و الصادر بتاريخ 2017/11/09 كان بعد تبليغ الإنذار موضوع الدعوى، فضلا عن أن الإنذار موضوعه هو مبني على الاستعمال الشخصي و

على ذلك الأساس قضت المحكمة بالإفراغ مقابل تعويض، كما أن الطاعنة لم تدل بما يفيد أنه تم تنفيذ مقتضيات الحكم المذكور للقول بإعمال آثاره في موضوع النازلة، و أن ما أدلت به من شهادة بعدم الاستئناف و إن تضمنت أن الحكم المذكور قد تم تبليغه للورثة في شخص أحدهم بتاريخ 2018/04/11، إلا أنه ليس بالملف ما يفيد أنه بعد تبليغ الحكم المذكور قد تم تنفيذه من طرف المستأنف عليهم داخل أجل ثلاثة أشهر من التاريخ الذي يصبح الحكم فيه قابلاً للتنفيذ عملاً بمقتضيات القانون 49/16 لاعتبار أن الطرف قد تنازل عن التنفيذ في حالة عدم مباشرته لإيداع مبلغ التعويض المحكوم به داخل الأجل المذكور . « و هو تعليل سليم أبرزت فيه أنه لئن سبق للمطوبين أن استصدروا حكماً بالإفراغ في مواجهة الطالبة مقابل حصول هذه الأخيرة على التعويض الكامل عن فقدان الأصل التجاري ، فإن عدم تنفيذ المكرين لهذا الحكم رغم انصرام الأجل المحدد قانوناً يعتبر تنازلاً منهم عن تنفيذه و يصبح بدون أثر، مطبقة أحكام المادة 28 من القانون رقم 49/16 التي تنص على أنه < >، و يترتب على ذلك أن المحكمة كانت على صواب لما اعتبرت أن ثبوت المطل في حق المكترية استناداً للإنداز الثاني الذي توصلت به دون أداء ما نمتها من واجبات كرائية يبرر إفراغها من المحل موضوع النزاع، فناء بذلك القرار غير خارق لأي مقتضى و ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation - Chambre commerciale - Arrêt n° 2/523 - En date du 21/10/2021 - Dossier commercial n° 2019/2/3/1718

Vu le pourvoi en cassation formé le 02/08/2019 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Mimoun (H.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 1234 rendu le 20/03/2019 dans le dossier n° 2019/8206/506 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication en date du 07/10/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 21/10/2021.

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

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Mohammed Ouazzani Taybi, et l'audition des observations de l'avocat général, Monsieur Mohammed Sadik.

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que les défendeurs, les héritiers (Q.), ont, le 04/01/2018, saisi le Tribunal de commerce de Rabat d'une requête dans laquelle ils ont exposé qu'ils louent à la demanderesse, Hafida (F.), le local commercial sis à (...) moyennant un loyer mensuel de 1200

dirhams, et que celle-ci a cessé de régler les loyers du 01/01/2016 au 31/12/2017, pour un montant total de 28.800 dirhams, malgré la mise en demeure de payer qui lui a été adressée. Ils ont sollicité sa condamnation à leur payer ladite somme, ainsi que la somme de 2880 dirhams au titre de la taxe d'édilité, et son expulsion du local sous astreinte de 500 dirhams par jour de retard dans l'exécution. Après réponse, un jugement a été rendu condamnant la défenderesse à payer aux demandeurs la somme de 25.200 dirhams au titre des loyers pour la période du 01/04/2016 au 30/12/2017, à raison de 1.200 dirhams par mois, et la taxe d'édilité d'un montant de 2.880 dirhams pour la période du 01/01/2016 au 31/12/2017, ainsi qu'une indemnité pour résistance abusive de 1.000 dirhams, et ordonnant son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, du local litigieux. Ledit jugement a été confirmé en appel par l'arrêt objet du présent pourvoi.

Attendu que la demanderesse critique l'arrêt dans un moyen unique de cassation, pour violation de la loi et défaut de motivation confinant à son absence, au motif que les défendeurs ont intenté contre elle deux actions simultanément, la première visant à l'expulsion pour besoin et usage personnel, et la seconde en paiement des loyers pour la période du 01/01/2016 au 31/07/2017. Elle soutient que la seconde action a été engagée après qu'il a été établi qu'elle avait droit à une indemnité d'éviction, ce qui démontre que les défendeurs ont agi en justice de mauvaise foi, car au lieu d'exécuter le jugement ordonnant l'expulsion contre indemnité, rendu le 09/11/2017, ils ont intenté une action fondée sur un autre motif. Elle ajoute que la cour, en rejetant l'exception qu'elle a soulevée à ce sujet au motif que le fondement des deux actions était différent, a violé la loi, et que son arrêt, entaché d'une motivation insuffisante, doit être cassé.

Mais attendu que la cour d'appel, auteur de l'arrêt attaqué, a répondu à l'argument de la demanderesse tiré de l'obtention préalable par les défendeurs d'un jugement la condamnant à l'expulsion en contrepartie d'une indemnité pour la perte du fonds de commerce du local, en énonçant qu'« il n'y a pas lieu d'invoquer l'autorité de la chose jugée, car le jugement invoqué à ce titre et rendu le 09/11/2017 est postérieur à la notification de la mise en demeure objet de la présente action. En outre, la mise en demeure en question est fondée sur l'usage personnel, et c'est sur cette base que le tribunal a ordonné l'expulsion contre indemnité. De plus, la demanderesse n'a pas rapporté la preuve que les dispositions dudit jugement ont été exécutées, ce qui permettrait de considérer que ses effets s'appliquent en l'espèce. Le certificat de non-appel qu'elle a produit, bien qu'il mentionne que ledit jugement a été notifié aux héritiers en la personne de l'un d'eux le 11/04/2018, n'établit pas pour autant qu'après cette notification, le jugement a été exécuté par les intimés dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle il est devenu exécutoire, en application des dispositions de la loi 49/16, pour considérer que la partie a renoncé à l'exécution si elle n'a pas procédé au dépôt du montant de l'indemnité allouée dans ledit délai. » Par cette motivation saine, la cour d'appel a mis en évidence que, bien que les défendeurs aient préalablement obtenu un jugement d'expulsion à l'encontre de la demanderesse en contrepartie du versement à cette dernière d'une indemnité complète pour la perte du fonds de commerce, la non-exécution de ce jugement par les bailleurs, malgré l'expiration du délai légal, vaut renonciation de leur part à son exécution et le rend sans effet, faisant ainsi application des dispositions de l'article 28 de la loi n° 49/16, qui énonce que « si la juridiction compétente ordonne l'expulsion du preneur moyennant indemnité, le bailleur doit déposer l'indemnité allouée dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle le jugement devient exécutoire, faute de quoi il est réputé avoir renoncé à l'exécution... ». Il s'ensuit que la cour d'appel a jugé à bon droit que la défaillance avérée de la locataire, sur la base de la seconde mise en demeure qu'elle a reçue sans s'acquitter des loyers dus, justifiait son expulsion du local litigieux. Dès lors, l'arrêt n'a violé aucune disposition légale et le moyen n'est pas fondé.

Par ces motifs,

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne la demanderesse aux dépens.