

Bail commercial : le maintien des biens du preneur dans les lieux loués prolonge son obligation au paiement des loyers (Cass. com. 2005)

Identification			
Ref 19144	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 126
Date de décision 20050209	N° de dossier 1258/3/2/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet, Occupation des lieux, Obligations du preneur, Non-paiement du loyer, Loyer, Délai, Commandement de payer, Clause résolutoire, Biens du preneur, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 6 - 26 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour condamner un preneur au paiement de loyers commerciaux et prononcer la résiliation du bail, retient, d'une part, que l'obligation de paiement perdure tant que les biens du preneur continuent d'occuper les lieux loués, ce qui maintient la relation contractuelle, peu important son absence personnelle. D'autre part, elle énonce à bon droit que le commandement de payer visant la clause résolutoire, qui accorde au preneur un délai pour s'exécuter supérieur au délai de quinze jours prévu par l'article 26 du dahir du 24 mai 1955, est régulier et emporte acquisition de ladite clause à défaut de paiement dans le délai imparti.

Résumé en arabe

الشرط الفاسخ لعقد الكراء التماطل.
يكون المكتري لمحل تجاري مماطلا إذا لم يبادر إلى أداء مبالغ الكراء المحددة في الإنذار.

Texte intégral

القرار رقم 126، الصادر بتاريخ 09/02/2005، في الملف التجاري رقم 1258/3/2/2003

باسم جلالة الملك

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 24 يونيو 2003 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ اشندير المفضل المحامي بتطوان والرامي إلى نقض القرار رقم 311 الصادر بتاريخ 30/01/2003 في الملف رقم 887/2002 عن محكمة الاستئناف بتطوان.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر 22/12/2004 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 02/002/2005.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما معدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة بنديان مليكة والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة.

وبعد المدولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من عناصر الملف القرار المطعون فيه ادعاء المطلوبين في النقض ورثة عبد الله بوشناقة أن لهم بيد الطاعن عبد السلام أولاد عبد المالك المحل التجاري المبين بالمقال على سبيل الكراء بمشاهرة قدرها 3135 درهم وأنه تقاعس عن أداء الواجبات الكرائية بدون مبرر ابتداء من يوليو 98 الأمر الذي اضطرهم إلى توجيه إنذار إليه طالبين إياه أداء ما بذمته من مبالغ لأجل ذلك التمسوا من المحكمة الحكم على المدعى عليه بأدائه لهم واجب كراء المدة المذكورة وع واجب النظافة وتعويض عن التماطل والحكم بفسخ عقد الكراء وإفراغ العين المكراة. وبعد جواب المدعى عليه قضت المحكمة الابتدائية على المكتري بأداء واجب كراء المدة المذكورة على أساس سومة 2700 درهم شهريا. وبإفراغ المحل موضوع النزاع وذلك بحكم استأنفه الطاعن وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن على المحكمة في وسيلته الأولى فساد التعليل ونقصانه: ذلك أن أداء واجب الكراء يكون مقابل الانتفاع بالعين المكراة والطاعن أكد للمحكمة بأن الدكان انتقل إلى حيازة المطلوبين في النقض بموجب محضر تنفيذ أمر بفتح المحل بتاريخ 24/03/2000، غير أن المحكمة ألزمت الطاعن بأداء واجب كراء المدة اللاحقة لشهر مارس 2000 مكتفية في تعليلها « بأن المنقولات التي بقيت في المرآب تعود ملكيتها للمستأنف الطاعن وأنه بقي حارسا قضائيا على مستلزماته التي بالمحل المذكور وبالتالي فإن العلاقة الكرائية بقيت مسترسلة بين أطراف الدعوى وبالتالي فإن المدة المحكوم بها جاءت مصادفة للصواب ». والحال أنه بالرجوع إلى محضر التنفيذ الذي تكمن جردا للمنقولات لم يعين الطاعن حارسا قضائيا عليها وإنما عين شخصا آخر وبذلك فإن المحكمة أخطأت في تعليلها عندما قضت على الطاعن بأداء مدة كان وقتها بالمؤسسة السجنية واسترد المحل من يده مما يعرض القرار للنقض.

لكن حيث أن محكمة الاستئناف ثبت لها من خلال محضر التنفيذ المؤرخ في 24/03/2000 أن العون المكلف بالإجراء انتقل إلى المحل موضوع النزاع قصد إفراغه وتسليمه للمالكين وبعد فتحه وجد به منقولات كثيرة حصرها وجردها بكاملها. وأن هذه المنقولات هي في ملك الطاعن بقيت شاغلة للعين المكراة ورتبت على ذلك إلزام هذا الأخير بأداء الواجبات الكرائية عن المحل خاصة وأن العلاقة الكرائية لازالت قائمة بين الطرفين وكان ذلك وحده كافيا في تبرير ما قضت به المحكمة من أداء واجب الكراء عن مدة اللاحقة لتحرير محضر التنفيذ وأن ما أثير بشأن تعيين الطاعن كحارس قضائي على المنقولات انصب على علة زائدة يستقيم القرار بدونها، فكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

ويعيب عليها في الوسيلة الثانية انعدام التعليل: ذلك أن المحكمة قضت على الطاعن كذلك بإفراغ العين المكراة مع التعويض عن التماطل استنادا على الفصل 6 و 26 من ظهير 24/5/55 والفصل 9 من عقد الكراء والحال أنه لإثبات وأن الفصل لابد من إشعار المدين بتاريخ حلول الدين وإمهاله مدة معقولة للداء. وأن الفصل من ظهير 24/5/55 يتحدث على تنظيم العلاقة الكرائية أو استرسالها وأن أجل

6 أشهر المنصوص عليها في الفصل المذكور يتعلق فقط بالإفراغ ولا يتعلق بالتماطل وأن الفصل 26 من الظهير يتحدث فقط عن الآثار المترتبة عن تخلف المكثري عن الأداء داخل أجل 15 يوما وهو أثر فسخ العقد والذي يجب أن يتضمن في الإنذار تحت طائلة بطلانه وهذا الفصل لا يعطي الحق في التعويض وأن الإشعار المبلغ للطاعن في 13/09/2000 لا يتضمن التنصيص على أجل 15 يوما للأداء. وتضمن فقط أجل 6 أشهر الواردة بالفصل 6 من الظهير وبالتالي فإن المحكمة حينما أيدت الحكم الابتدائي فيما قضى به من أداء تعويض تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا وينبغي نقضه.

لكن حيث إن محكمة الاستئناف عللت قرارها بما مضمونه (بأن الفصل 26 من ظهير 24/5/55 يشير إلى أن كل بند يندرج في العقدة وينص على فسخها بموجب الحق إذا لم يؤد له الكراء عند حلول التواريخ المتفق عليها لا يكون ساري المفعول إلا بعد 15 يوما تمضي على تاريخ إنذار يوجه للمكثري ويبقى بدون جواب ويجب أن يشار في الإنذار إلى الأجل المذكور الخ الفصل... وأنه بالرجوع إلى عقد الكراء يتبين أنه نص في بنده التاسع على شروط الفاسخ في حالة التأخر عن أداء واجب الكراء. وأن المستأنف عليهم وجهوا للمستأنف بتاريخ 04/09/2000 إنذارا طالبه فيه بأداء ما بذمته منحوه أجل 6 أشهر كاملة من أجل الأداء وهي مدة تتجاوز بكثير ما نص عليه الفصل 26 من ظ 24/05/55 وهي مدة 15 يوما غير أنه لم يستجب له ولم يقم بأداء ما اتخذ بذمته واعتبرت المحكمة أن المستأنف متماطل في الأداء ورتبت على ذلك الحكم عليه بأداء التعويض وفسخ عقد الكراء معللة قرارها بما يكفي وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل رافعه الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: بنديان مليكة مقررة وجميلة المدور ولطيفة رضا وبنمالك حليلة أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الإدريسي.