

Bail commercial : le non-paiement des loyers dans le délai imparti par la mise en demeure constitue un motif grave justifiant la résiliation du bail (Cass. com. 2013)

Identification			
Ref 52549	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 147/2
Date de décision 20130314	N° de dossier 2012/2/3/1067	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet, Preuve du paiement, Preneur, Obligation de paiement, Motif grave et légitime, Mise en demeure, Loyers impayés, Expulsion, Délai de paiement, Défaut du preneur, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel prononce la résiliation d'un bail commercial aux torts du preneur. Ayant constaté que ce dernier, bien qu'ayant reçu une mise en demeure visant une période de loyers impayés déterminée, n'a pas réglé sa dette dans le délai imparti et n'a produit que des justificatifs de paiement se rapportant à une période antérieure non concernée par ladite mise en demeure, la cour d'appel en déduit souverainement que le défaut de paiement est établi en application des articles 254 et 255 du Dahir des obligations et des contrats.

Ce manquement constitue un motif grave et légitime justifiant la résiliation du bail et l'expulsion du preneur.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث التمس الطالب في مقال الطعن حفظ حقه في تقديم مذكرة عند عرض القضية على المجلس. وحيث إنه بمقتضى الفصل 364 من ق م م إذا احتفظ رافع الطلب في مقاله بحق تقديم مذكرة (تفصيلية) تعين الإدلاء بها خلال ثلاثين يوما من يوم تقديم المقال، ويعتبر الطالب الذي لم يراع هذا الأجل متخليا عن تقديم المذكرة.

وحيث إن الطالب تقدم بمقال الطعن – بعد التبليغ – بتاريخ 2012/06/28 وأنه تبعا لمقتضى الفصل المذكور يعتبر متخليا عن تقديم المذكرة التي احتفظ بحقه في تقديمها مادام أنه لم يراع الأجل المحدد لذلك.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/3/15 ادعاء المطلوبين في النقض السادة ورثة أحمد (ط.) أن موروثهم سبق أن وجه إلى الطاعن السيد محمد (م.) إنذارا في إطار 55/5/24 من أجل أداء الكراء عن المدة من 08/10/1 الى متم اكتوبر 09 حسب سومة شهرية قدرها 500 درهم محدد له أجلا قدره ثلاثون يوما من تاريخ التوصل توصل به بتاريخ 09/11/24 وتقدم بدعوى الصلح انتهت بفشله إلا أنه لم يستجب لمقتضيات الإنذار ملتزمين الحكم بالمصادقة عليه وعلى المكثري بإفراغ المحل وبأداء مبلغ 6500 درهم كراء المدة المبينة أعلاه، وبعد جواب المدعى عليه بأنه عرض الكراء المطلوب داخل أجل معقول بعد التوصل بالإنذار، أصدرت المحكمة التجارية حكما وفق الطلب وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار بضعف التعليل بدعوى أنه لثبوت التماطل لا بد من تكراره، وأن تعطي الفرصة الكافية للمكثري لإبراء ذمته، لا أن يوضع في موقف حرج لا يفهم منه سوى أن المكثري لا يهدف إلا لإفراغ الطاعن الذي بالمناسبة تم الاعتداء على محله الذي أغلق الى يومنا هذا، والمحكمة لم تبرز عناصر التماطل، ولم تجر بحثا للوقوف على سبب عدم الأداء لأن التماطل ليس المدين بالأداء الفعلي أو بمسطرة العرض العيني وفقا لأحكام القانون، ولما كانت مقتضيات الفصل 255 من ق ل ع تعتبر المدين في حالة مطل إذا انقضى الأجل المحدد له في الإنذار دون أن يستجيب لمقتضياته داخل أجل معقول، فإن المحكمة لما عللت قرارها بما مضمونه < > تكون من خلال هذا التعليل غير المنتقد قد أبرزت بما فيه الكفاية العناصر التي استخلصت منها التماطل وجعلت قرارها معللا بما يكفي لتبريره وما استدل به الطاعن على غير أساس./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر .