

**Bail commercial - Le paiement  
des loyers dans le délai du congé  
prive celui-ci de son motif et  
dispense le preneur des  
formalités de contestation (Cass.  
com. 2016)**

Identification			
<b>Ref</b> 53273	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 354/2
<b>Date de décision</b> 20160721	<b>N° de dossier</b> 2016/2/3/500	<b>Type de décision</b> Arru00eat	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Rejet, Paiement dans le délai, Loyers, Forclusion, Dispense de procédure, Disparition du motif d'éviction, Dahir du 24 mai 1955, Contestation du congé, Congé pour défaut de paiement, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Ayant constaté que le preneur à bail commercial, destinataire d'un congé fondé sur le non-paiement des loyers, s'était acquitté des arriérés dans le délai qui lui était imparti, une cour d'appel en déduit exactement que le motif justifiant l'éviction n'étant plus constitué, le preneur est de ce fait dispensé de suivre la procédure de conciliation et de contestation du congé. Par conséquent, le bailleur ne peut lui opposer la forclusion de son droit de contestation prévue par le dahir du 24 mai 1955.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه عدد 4569 الصادر بتاريخ 2015/09/17 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 15/8206/2512 ادعاء الطاعنة السيدة حليلة (ب.) أن المطلوب في النقض السيد عبد الله (د.) يكتري منها المحل التجاري الكائن ب (...) بسومة شهرية قدرها 1.800 درهم وأنه امتنع عن أداء كراء ونظافة المدة من يونيو 2011 الى نونبر 2011

رغم انذاره في اطار ظ 55 وتوصله بتاريخ 2011/11/03 وأنه سلك مسطرة الصلح انتهت بفشله إلا أنه لم يمارس دعوى المنازعة في الانذار والتمست الحكم بالمصادقة على الانذار وعلى المكتري بإفراغ المدعى فيه، وبأداء مبلغ 1800 درهم كراء شهر يونيه 2011 ومبلغ 1080 درهما عن النظافة بنفس المدة ومبلغ 500 درهم كتعويض عن التماطل، وتقدمت المدعية بمقال اصلاحي ملتزمة الحكم لها بمبلغ 10800 درهم المطلوب في الانذار، وبعد جواب المدعى عليه بمذكرة مع مقال مضاد والتمس القول ببطلان الانذار واحتياطيا استحقاق التعويض وتمهيدا بإجراء خبرة لتحديدته، وبعد انتهاء الاجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما بالمصادقة على الانذار بالافراغ وعلى المكتري بإفراغ المدعى فيه وبأداء مبلغ 300 درهم تعويضا عن التماطل وبرفض باقي الطلبات وفي المقال المضاد بعدم قبوله. استأنفه المحكوم عليه وألغته محكمة الاستئناف التجارية وحكمت من جديد برفض طلبي المصادقة على الانذار والافراغ والتعويض عن التماطل وأيدته في الباقي وذلك بموجب قرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار بعدم الارتكاز على أساس قانوني ونقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق مقتضيات الفصل 33 من ظهير 55/5/24. ذلك أن المحكمة مصدرته اعتبرت أن أداء الكراء داخل الأجل المضروب للمكتري في الانذار بالافراغ وفقا لظهير 55/5/24 يعفيه من الدعاوى التي تقام عملا بهذا الظهير بمرور سنتين وهو أجل سقوط غير مرتبط بالتوصل بمقرر عدم نجاح الصلح لأن هذا الأجل وضع لمصلحة المكتري وذلك حماية لحقه في حالة عدم تبليغه بقرار عدم نجاح الصلح ومبادرة المالك الى تقديم دعوى المصادقة ومنحه أجلا مفتوحا يبتدئ من تاريخ تحرير محضر عدم نجاح الصلح الى متم سنتين، وفي النازلة فإن محضر عدم نجاح الصلح صدر بتاريخ 12/01/05 في حين أن المطلوب في النقض لم يتقدم بدعوى المنازعة الا بتاريخ 14/07/09 فيكون بذلك قد سقط حقه في المطالبة بالتعويض والمنازعة في أسباب الانذار رغم الأداء الذي يحتج به داخل الأجل المضروب له في الانذار وسلوكه مسطرة الصلح، وهو ما كرسه العمل القضائي في العديد من القرارات منها القرار الصادر عن غرفتين بالمجلس الاعلى سابقا بتاريخ 05/03/09، كما أن الثابت من وقائع القضية أن دعوى الطاعنة مقامة على اساس أن المكتري أصبح يحتل المحل موضوع النزاع لعدم إقامته دعوى الفصل 32 خلال الأجل القانوني وأن المحكمة لم تجب على دفع الطاعنة بشكل قانوني وأسأت تطبيق المقتضيات القانونية على النازلة فعرضت بذلك قرارها للنقض.

لكن لما كان الثابت للمحكمة أن المطلوب في النقض الذي توصل بتاريخ 11/11/3 بإنذار من الطاعنة من أجل أداء كراء المدة من يونيو 2011 الى نونبر 2011 داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل تحت طائلة عدم تجديد العقد في اطار الفصل 6 من ظهير 55/5/24، قد أثبت من جهة الوفاء بكراء شهر يونيو 11 وذلك يوم 2011/07/09 قبل التوصل بالانذار حسب وصل الكراء المدلى به في الملف وغير المنازع فيه، كما أدلى بنسخة المحضر إخباري يفيد سلوكه المسطرة العرض العيني يوم 2011/11/11 داخل الاجل المضروب له في الانذار الا أنها بقيت بدون نتيجة لعدم العثور على أي أحد بعنوان المعروض عليها الأمر الذي لم تنتقده الوسيلة اعتبرت عن صواب أن السبب الذي بني عليه الافراغ وهو التماطل في أداء الكراء غير قائم مادام أن المطلوب في النقض قد استجاب للإنذار وتحلل من التزامه بشأن أداء الكراء بسلوكه المسطرة القانونية كما هو ثابت من الوثائق المدلى لها أمامها والتمثلة في محضر العرض العيني ووصل ايداع الكراء بصندوق المحكمة بتاريخ 2011/11/6 مما يجعله معفى من سلوك مسطرة الصلح ومن باب أولى المنازعة في أسباب الانذار ولا يمكن مواجهته بسقوط الحق المنصوص عليه في الظهير المذكور وهي بنهجها ذلك تكون قد بنت قرارها على تعليل كافي وركزته على أساس قانوني ولم تخرق في ذلك المقتضيات المحتج بها وكان ما استدلت به الطاعنة على غير اساس./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و بتحميل الطالبة الصائر .