

Bail commercial : le paiement partiel des loyers suffit à caractériser le manquement du preneur justifiant la résiliation du bail (Cass. com. 2020)

Identification			
Ref 44819	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 585/2
Date de décision 20201224	N° de dossier 2017/2/3/464	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Rejet, Paiement partiel, Obligation de paiement, Manquement du preneur, Loyer, Expulsion, Défaut de paiement, Consignation des loyers, Bail commercial, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour prononcer la résiliation d'un bail commercial, constate souverainement, par une appréciation des éléments de preuve qui lui sont soumis, que le preneur n'a réglé qu'une partie des loyers dus pour la période réclamée, en déduisant à bon droit que ce manquement, même partiel, est suffisant pour caractériser une inexécution de ses obligations contractuelles justifiant la résiliation du contrat.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الثاني، القرار عدد 2/585، الصادر بتاريخ 2020/12/24، في الملف التجاري عدد 2017/2/3/464

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2016/12/27 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ عيسى (ص.) والرامي إلى

نقض القرار رقم 5400 الصادر بتاريخ 2016/10/11 في الملف عدد 2016/8206/1668 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها بالملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 1974/9/28 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ: 2020/11/26.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/12/24.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السعيد شوكيب والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه ان الطالب المذكور أعلاه تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه انه توصل بإنذار مؤرخ في 2014/10/27 من المدعى عليه عبد الغني (غ). أصالة عن نفسه ونيابة عن إخوته في إطار ظهير 1955/5/24 يرمي الى الإفراغ من المحل المدعى فيه بسبب الاستغلال الشخصي وبعد سلوكه لمسطرة الصلح التي انتهت بالفشل فانه يطعن في الإنذار المبلغ اليه لكونه وجه من غير ذي صفة ما دام لم يتضمن اسم مليكة (ل). مكرية المحل وان عنوان المحل المكروى له هو (...). وليس العنوان المضمن بالإنذار، لأجله يلتمس التصريح ببطان الإنذار واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري.

وأدلى المدعى عليهم بمذكرة جوابية مقرونة بمقال مقابل أوضحوا فيه أن صفتهم ثابتة من خلال تجديد عقد الكراء المصادق عليه بتاريخ 2010/3/1، وبأن الإنذار موضوع الطلب الذي توصل به المدعي بتاريخ 2014/12/22 موضوعه هو المطالبة بأداء الواجبات الكرائية عن المدة التي تبتدئ من شهر ابريل 2012 الى شهر دجنبر 2014 وجب عنها مبلغ 59895,00 درهم لأجله يلتمسون الحكم على المدعى عليه فرعيا بأدائه لهم مبلغ 78045,00 درهم واجب كراء للمدة التي تبتدئ من شهر ابريل 2012 الى غاية شهر أكتوبر 2015 و مبلغ 1000,00 درهم كتعويض عن التماطل والحكم بفسخ عقد الكراء وإفراغه من المحل المدعى فيه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وبعد تبادل الأجوبة والردود واستيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم القاضي بعدم قبول الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد بأداء المدعى عليه فرعيا للمدعين فرعيا مبلغ 23640,00 درهم واجب كراء المدة من شهر ابريل 2012 الى شهر أكتوبر 2015 ومبلغ 1000 درهم كتعويض عن التماطل وإفراغه من المحل موضوع الطلب هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه. استأنفه المحكوم عليه فأصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي بتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المتبقى عن واجبات الكراء عن المدة التي تبتدئ من شهر ابريل 2012 إلى أكتوبر 2015 في مبلغ 14565,00 درهم مع تأييده في الباقي. وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلتين مجتمعيتين :

حيث ينعى الطاعن على القرار المطعون فيه انعدام الأساس القانوني وانعدام التعليل بدعوى ان المحكمة المصدرة له اعتبرت الطالب متماطلا في أداء الواجبات الكرائية المطالب بها بموجب الإنذار الذي توصل به بتاريخ 2014/12/22 وقضت عليه بأدائها، والحال أن الإنذار المذكور تضمن المدة التي تبتدئ من شهر ابريل 2012 الى شهر دجنبر 2014 وليس دجنبر 2015، كما أن الثابت من وصولات الإيداع المدلى بها بالملف أن الواجبات الكرائية المطالب بها بمقتضى الإنذار المتوصل به بتاريخ 2014/12/22 المتعلقة بالمدة التي تبتدئ من ابريل 2012 إلى أكتوبر 2014 قد تم عرضها وإيداعها بصندوق المحكمة بعد رفضها من طرف المطلوبين بدون مبرر، إذ أن المدة من شهر غشت 2012 الى متم شهر ماي 2013 تم الإشهاد بعرضها وإيداعها بصندوق المحكمة بمقتضى حكم صادر عن المحكمة

التجارية بالرباط بتاريخ 2014/6/26 مما يكون معه قد سبق البت في هذه المدة في الملف عدد 2014/13/1214. وان المدة اللاحقة من شهر يونيه 2013 الى متم شهر فبراير 2014 والتي وجب فيها مبلغ 16335,00 درهم تم عرضها بتاريخ 2014/4/30 وإيداعها بصندوق المحكمة بعد رفضها بدون مبرر حسب محضر رفض العرض العيني وشهادة الإيداع وذلك قبل التوصل بالإنداز، وان المدة اللاحقة والأخيرة من الإنداز التي تبتدئ من فاتح مارس 2014 الى متم شهر دجنبر 2014 تم عرضها بتاريخ 2015/1/6 وإيداعها بنفس التاريخ وجب فيها مبلغ 18150 درهم مما يكون معه العرض والإيداع قد تم داخل الأجل ولا وجود بالتالي لأي تماطل وأن المحكمة قامت بجمع المبالغ الكرائية من شهر ابريل 2012 الى متم شهر دجنبر 2014 والحال أن المدة الممتدة من شهر ابريل 2012 الى متم شهر ماي 2013 قد سبق البت فيها وتم الإشهاد على إيداعها بصندوق المحكمة بتاريخ 2015/1/6 داخل الأجل بمقتضى الحكم الصادر بتاريخ 2014/6/26 في الملف عدد 2014/13/1214 مما كان معه على المحكمة عدم الالتفات اليها لسبقية البت فيها، وان المحكمة التي اعتبرت ان ما تم أدائه ابتداء من شهر ابريل 2012 الى متم شهر دجنبر 2014 محدد في مبلغ 54405,00 درهم في حين ان المبلغ المستحق عن المدة المذكورة محدد في مبلغ 59895,00 درهم، والحال ان المطلوب سبق له ان تقدم بدعوى المطالبة بواجبات الكراء ابتداء من شهر غشت 2012 الى متم شهر ماي 2013 فصدر حكم قضى برفض الطلب لوقوع العرض والإيداع داخل الأجل المحدد في الإنداز كما هو ثابت من الحكم الصادر بتاريخ 2014/6/26 مما لا يجوز معه مطالبة الطاعن بواجبات الكراء عن مدة سبق البت فيها، ومحكمة الاستئناف كان عليها مساءلة الطالب عن واجبات الكراء المتعلقة بالمدة اللاحقة عن المدة المحكوم بها ابتداء من 2013/6/1 إلى متم دجنبر 2014 أي عن 19 شهرا فقط اما المدة السابقة فقد سبق البت فيها بحكم قضائي قضى برفض طلب واجبات الكراء عن المدة من شهر غشت 2012 الى متم شهر ماي 2013 والتي اثبت الطالب عرضها وايداعها والمحكمة قضت بأداء الطالب للمطلوبين مبلغ 14565 درهم ابتداء من ابريل 2012 إلى أكتوبر 2015 وعللت قرارها بان الوصل الحامل لمبلغ 12705 درهم المدلى به من طرف الطالب لم يتضمن المدة المطلوبة والحال ان الوصل المذكور تضمن المدة من 2015/6/1 الى متم دجنبر 2015 ولم يكن محل منازعة من طرف المطلوبين مما يتضح معه ان واقعة التماطل المؤسس عليها الإفراغ لا وجود لها ويكون القرار المطعون فيه غير مرتكز على أساس قانوني وفساد التعليل يتعين نقضه.

لكن حيث أن المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه التي تمسك اما مها الطاعن من خلال مقاله الاستئنافي بأنه قام بعرض وايداع الواجبات الكرائية المتعلقة بالمدة التي تبتدئ من شهر ابريل 2012 الى متم شهر فبراير 2014 بصندوق المحكمة كما قام بعرض و ايداع مبالغ المدة من 2014/3/1 إلى غاية متم شهر دجنبر 2014 بنفس الصندوق عللت قرارها بما مضمونه < وهو تعليل سليم يطابق واقع الملف كما كان معروضا على محكمة الاستئناف، وانه فضلا عن أن تمسك الطاعن بسبقية البت في طلب أداء الواجبات الكرائية عن المدة التي تبتدئ من شهر ابريل 2012 الى متم شهر ماي 2013 بموجب الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 2014/6/26 في الملف رقم 2014 /13/1214 يعتبر مناقشة جديدة أثرت لأول مرة أمام محكمة النقض فإن القرار المطعون فيه اثبت في تعليقاته بان الطالب قد عرض وأودع الواجبات المذكورة بصندوق المحكمة قبل توصله بالإنداز بتاريخ 2014/12/22 وبخصوص ما أثير من ان المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه استبعدت الوصل المدلى به الحامل لمبلغ 12705 درهم بعلة عدم تضمينه لمدة الواجبات الكرائية فانه بالرجوع لتعليلات القرار المطعون فيه يتبين أن محكمة الاستئناف لم تستبعد وصل الإيداع الحامل لرقم 1211 والحامل لمبلغ 12750 درهم فقط بعلة أنه لم يحدد مدة الكراء المتعلقة به وإنما كذلك لكون الطالب لم يدل بما يفيد عرض مبالغ الكراء المضمنة به على المطلوبين وهذا التعليل لم ينتقده الطالب مما تكون معه المحكمة قد ركزت قرارها على أساس قانوني سليم وعللته تعليلا سليما وكافيا والوسيلتان على غير أساس عدا ما أثير لأول مرة أمام محكمة النقض وما أدلى به أمامها من وثائق فهو غير مقبول ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر.