

Bail commercial - Le paiement tardif des loyers constitue un motif grave et légitime justifiant la résiliation du bail (Cass. com. 2019)

Identification			
Ref 45863	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 223/2
Date de décision 20190425	N° de dossier 2017/2/3/272	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Rejet, Pouvoir souverain d'appréciation, Paiement tardif, Obligations du preneur, Non-paiement de loyer, Motif grave et légitime, Mise en demeure, Loyer, Indemnité d'éviction, Délai de 15 jours, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 11 - 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

Ayant souverainement constaté que le preneur avait réglé les loyers réclamés plus de deux mois après avoir reçu la mise en demeure lui impartissant un délai de quinze jours, c'est à bon droit qu'une cour d'appel retient que le preneur est en état de manquement. Elle en déduit légalement que ce manquement constitue un motif grave et légitime au sens des dispositions de l'article 11 du Dahir du 24 mai 1955, justifiant la résiliation du bail commercial et l'expulsion du preneur des locaux, sans droit à une indemnité d'éviction.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/223، الصادر بتاريخ 2019/04/25 في الملف التجاري عدد 2017/2/3/272

بناء على مقال النقض المقدم بتاريخ 2016/12/06 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبة الأستاذ عبد الغني (ك.) الرامي إلى نقض القرار رقم 4272 الصادر بتاريخ 2016/6/28 في الملف عدد 2016/8202/1747 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2019/4/4.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2019/4/25.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

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

وبعد المداولة وطبقا للقانون.

حيث يستفاد من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالبة (م.) تقدمت بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أنها توصلت من المدعى عليه عمر (ب.) بتاريخ 2015/2/5 بإنذار في إطار ظهير 1955/05/24 يرمي إلى أداء الواجبات الكرائية سلكت بشأنه مسطرة الصلح انتهت بصدور أمر صرح بعدم نجاحه ونظرا لكون الإنذار المبلغ لها بلغ إلى غير ذي صفة لأن العلاقة الكرائية قائمة بين المدعى عليه والمكي (ك.) وأنها سبق لها أن أدت جميع المبالغ عن الفترة المطلوبة في الإنذار وداخل الأجل المحدد فيه كما هو ثابت من الوثائق المدلى بها بالملف فإنها تلتزم أساسا الحكم ببطلان الإنذار الموجه لها بتاريخ 2015/2/5 واحتياطيا اجراء خيرة لتقدير قيمة الأصل التجاري الذي تملكه.

وأدلى المدعى عليه بمذكرة جوابية مقرونة بمقال مقابل أوضح فيها أن ما تدعيه المدعية الأصلية من أداء كان خارج الأجل المحدد في الإنذار ملتصقا برفض الطلب الأصلي وفي مقاله المقابل المصادقة على الإنذار والحكم بفسخ عقد الكراء وإفراغ المدعى عليه فرعيا من المحل التجاري موضوع الطلب تحت طائلة غرامة تهديدية، وبعد تبادل الأجوبة والردود والانتهاؤ من مناقشة القضية صدر الحكم في الطلب الأصلي ببطلان الإنذار بالإفراغ المتوصل به بتاريخ 2015/2/5 من طرف المدعية وفي الطلب المقابل برفضه، استأنفه المدعي الفرعي عمر (ب.) فأصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من بطلان الإنذار والحكم من جديد برفضه وفي الطلب المقابل بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها فرعيا بتاريخ 2015/2/5 وإفراغ هذه الأخيرة من المحل موضوع الطلب هي ومن يقوم مقامها أو يذنها وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث تنعى الطاعنة على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه، وعدم ارتكازه على أساس قانوني أو واقعي سليم، بدعوى أن ذمتها بريئة من مجموع المدة المطالب بها وأن محكمة الاستئناف اعتبرت المطلوب محقا في المطالبة بإفراغها بعلّة أن بعض التحويلات البنكية وليس كلها تمت بتاريخ 2015/3/15 أي بعد توصل الطاعنة بالإنذار في 2015/2/5 إلا أن ما يبرر وقوع تلك التحويلات في ذلك التاريخ هو مجرد خطأ مادي محاسبتني تم استدراكه في إبانته بتوصل المطلوب بالواجبات الكرائية وأن مقتضيات ظهير 1955/5/24 حينما تتحدث على السبب الخطير والمشروع فإن ذلك يعني مدى الضرر اللاحق بالمكروي، والحال أن المطلوب لم يلحقه أي ضرر حتى يعتبر سببا خطيرا ومشروعا يبرر الإفراغ وأنه اذا كان الهدف من توجيه الإنذار هو استخلاص الواجبات الكرائية فإن هذه الغاية تحققت بوقوع الأداء وأنه إذا كان أمر تحديد مفهوم السبب الخطير والمشروع من عدمه يرجع إلى السلطة التقديرية للمحكمة فإن محكمة الدرجة الأولى اعتبرت الأداء الذي تم كونه تم داخل الأجل القانوني طبقا للقاعدة الفقهية ما قارب الشيء يعطي حكمه ومن ثم فإن الطاعنة تكون قد

نفذت التزامها داخل الأجل خصوصا أنه لم يمر بين تاريخ توصلها بالإندار وأداء آخر دفعة الا فترة وجيزة لا يمكن أن تشفع للمطلوب المطالبة بإفراجها مما يتضح معه أن القرار المطعون فيه قد جانب الصواب فيما قضى به ويتعين نقضه.

لكن حيث أن محكمة الاستئناف التي ثبت لها من خلال وثائق الملف أن الأداءات المنجزة من طرف الطاعنة عن طريق التحويلات البنكية تم أداؤها خارج أجل 15 يوما المحدد لها في الإندار المبلغ إليها وبعد مرور شهرين من تاريخ توصلها بالإندار المذكور اعتبرت وعن صواب وفي إطار السلطة المخولة لها قانونا في تقدير الأجل المعقول أن الطاعنة تعتبر في حالة مطل وهو سبب خطير ومشروع يبرر فسخ عقد الكراء وإفراجها من المحل موضوع الطلب دون حصولها على أي تعويض عملا بالفقرة الأولى من الفصل 11 من ظهير 55/5/24 ويكون قرارها معللا تعليلا كافيا ومرتكزا على أساس والوسيلة على غير أساس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/223, rendu le 25/04/2019 dans le dossier commercial n° 2017/2/3/272

Vu le pourvoi en cassation formé le 06/12/2016 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat, Maître Abdelghani (K.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 4272 rendu le 28/06/2016 dans le dossier n° 2016/8202/1747 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28/09/1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 04/04/2019.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 25/04/2019.

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

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Saïd CHOUKIB, et audition des conclusions de l'avocat général, Monsieur Mohammed SADEK.

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la demanderesse (M.) a saisi le Tribunal de commerce de Rabat d'une requête exposant avoir reçu du défendeur Omar (B.), le 05/02/2015, une mise en demeure dans le cadre du Dahir du 24 mai 1955 visant au paiement des loyers ; qu'elle a engagé à ce sujet une procédure de conciliation qui s'est achevée par une ordonnance en constatant l'échec ; et que, la mise en demeure lui ayant été notifiée à une personne sans qualité, la relation locative existant entre le défendeur et El Mekki (K.), et qu'elle avait déjà réglé toutes les sommes dues pour la période réclamée dans la mise en demeure et ce, dans le délai imparti, ainsi que l'attestent

les documents versés au dossier, elle a sollicité, à titre principal, que soit prononcée la nullité de la mise en demeure qui lui a été adressée le 05/02/2015 et, à titre subsidiaire, qu'une expertise soit ordonnée pour évaluer la valeur du fonds de commerce qu'elle détient.

Attendu que le défendeur a produit un mémoire en réponse accompagné d'une demande reconventionnelle, y exposant que le paiement allégué par la demanderesse principale avait été effectué hors du délai fixé dans la mise en demeure, et sollicitant le rejet de la demande principale et, sur sa demande reconventionnelle, l'homologation de la mise en demeure et la condamnation à la résiliation du contrat de bail et à l'expulsion de la défenderesse reconventionnelle du local commercial objet de la demande, sous peine d'astreinte ; qu'après échange des conclusions et clôture des débats, le tribunal a rendu son jugement prononçant, sur la demande principale, la nullité de la mise en demeure d'expulser reçue par la demanderesse le 05/02/2015, et sur la demande reconventionnelle, son rejet ; que le demandeur reconventionnel Omar (B.) a interjeté appel de ce jugement, à la suite de quoi la Cour d'appel de commerce a rendu son arrêt infirmant le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la nullité de la mise en demeure et, statuant à nouveau, a rejeté ladite demande et, sur la demande reconventionnelle, a homologué la mise en demeure notifiée à la défenderesse reconventionnelle le 05/02/2015 et a ordonné l'expulsion de cette dernière du local objet de la demande, ainsi que de tous occupants de son chef ou avec son autorisation ; ledit arrêt étant celui qui est frappé du présent pourvoi en cassation.

Sur le moyen unique de cassation :

Attendu que la demanderesse au pourvoi reproche à l'arrêt attaqué un défaut de motivation équivalant à son absence, et un manque de base légale ou factuelle solide, au motif que sa dette était éteinte pour l'ensemble de la période réclamée et que la Cour d'appel a considéré que le défendeur était fondé à demander son expulsion au prétexte que certains virements bancaires, et non tous, avaient été effectués le 15/03/2015, soit après la réception de la mise en demeure par la demanderesse le 05/02/2015 ; que, cependant, la raison de ces virements à cette date n'est qu'une simple erreur matérielle comptable qui a été rectifiée en temps utile par la réception des loyers par le défendeur ; que lorsque les dispositions du Dahir du 24/05/1955 évoquent le motif grave et légitime, cela renvoie à l'étendue du préjudice subi par le bailleur ; qu'or, le défendeur n'a subi aucun préjudice susceptible d'être qualifié de motif grave et légitime justifiant l'expulsion ; que si l'objectif de la mise en demeure était le recouvrement des loyers, cet objectif a été atteint par le paiement ; que si la qualification de motif grave et légitime relève du pouvoir souverain d'appréciation du juge, le tribunal de première instance avait considéré que le paiement effectué l'avait été comme s'il avait eu lieu dans le délai légal, en application du principe jurisprudentiel selon lequel ce qui approche une chose en prend le statut ; que, dès lors, la demanderesse avait exécuté son obligation dans le délai, d'autant plus qu'une brève période seulement s'est écoulée entre la date de réception de la mise en demeure et le dernier versement, ce qui ne saurait justifier que le défendeur demande son expulsion ; qu'il en ressort que l'arrêt attaqué est mal fondé et qu'il doit être cassé.

Mais attendu que la Cour d'appel, qui a constaté au vu des pièces du dossier que les paiements effectués par la demanderesse par virements bancaires ont été réalisés hors du délai de 15 jours qui lui était imparti dans la mise en demeure qui lui a été notifiée et après l'écoulement de deux mois à compter de la date de réception de ladite mise en demeure, a considéré, à bon droit et dans le cadre du pouvoir d'appréciation que lui confère la loi pour évaluer le délai raisonnable, que la demanderesse était en état de demeure, ce qui constitue un motif grave et légitime justifiant la résiliation du contrat de bail et son expulsion du local objet de la demande, sans qu'elle puisse prétendre à une quelconque indemnité, en application du premier alinéa de l'article 11 du Dahir du 24/05/1955 ; que sa décision est, par conséquent, suffisamment motivée et repose sur un fondement légal, et que le moyen est non fondé.

Par ces motifs

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