

# **Bail commercial : Le preneur n'est pas en demeure de payer en cas de contestation sérieuse du montant du loyer (Cass. com. 2013)**

Identification			
<b>Ref</b> 52656	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 331/2
<b>Date de décision</b> 20130523	<b>N° de dossier</b> 1479-3-2-2012	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Loyers, Baux		<b>Mots clés</b> Rejet, Procédure de conciliation, Mise en demeure, Loyer non échu, Loyer, Expulsion, Défaut de paiement, Contestation du montant du loyer, Cause légitime, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel rejette la demande d'expulsion d'un preneur à bail commercial en retenant qu'il ne se trouve pas en état de demeure, au sens de l'article 254 du Dahir des obligations et des contrats, lorsque le montant de l'augmentation du loyer réclamé fait l'objet d'une contestation judiciaire en cours et qu'une partie des loyers visés par l'injonction n'est pas encore échue. En l'absence de demeure, le preneur est dispensé de l'obligation d'engager la procédure de conciliation prévue par l'article 27 du dahir du 24 mai 1955.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون :

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن الطالبة تقدمت بمقال الى المحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه انها تكري المطلوبة المحل الكائن بعنوانها بسومة شهرية قدرها 900 درهم منذ فاتح ماي 2006 والتي تم رفعها بموافقتها الى 990 درهم الا أنها

تخلفت عن اداء كراء شهور يونيو - يوليوز - غشت 2009 ووجهت لها انذارا بأداء مبلغ الكراء و قدره 2970 درهم بلغت به بتاريخ 12-8-2009 ولم تودع سوى 1800 درهم ولم تتقدم بدعوى المصالحة. والتتمت الحكم بإفراغها من المحل هي ومن يقوم مقامها او بادئها .. وأجابت المدعى عليها بانها سلكت مسطرة الصلح فتح لها الملف عدد 377-5-2009 انتهت بأمر قضى بتجديد عقد الكراء وفق سومة 900 درهم وقامت بالعرض العيني واودعت جميع المبالغ المستحقة لغاية 30-3-2010 .. فقضت المحكمة التجارية بإفراغ المكتربة من المحل المدعى فيه هي ومن يقوم مقامها او بأذنها ؛ بحكم استأنفته المطلوبة ( المكترية ) وألغته محكمة الاستئناف التجارية وقضت من جديد برفض الطلب . بعلة أساسية مفادها ان : "عقد كراء الأصلي الذي كان مبرما بين الطاعنة والمكري أحمد (ش.) الغي وحل محله عقد الكراء الذي أبرم بين يامنة (ل.) و الطاعنة و المصادق عليه بتاريخ 04-5-2006 وأن هذا العقد هو الذي يتعين الاحتكام الى بنوده وشروطه الخاصة خاصة والطرفان اتفاقا على انه يحل محل عقد الكراء الاول ، وأن العقد الأخير لا يتضمن اشتراط اداء الكراء في أول الشهر وبالتالي فالأمر يرجع فيه الى القواعد العامة و الى اعمال العرف . وان المكتري لا يلتزم بأداء الكراء الا عن مدة الاستغلال التي قضاها بالمحل وهو غير ملزم بأداء واجب كراء مدة لا زالت لم تحل ولم تصبح دينا بذمته الشيء الذي يبقى معه القول بان المكترية متماثلة. وبخصوص الزيادة في الكراء مع الزيادة المذكورة بشأن المدة من يونيو 2009 الى غشت 2009 كانت هناك دعوى أمام قاضي الصلح بخصوص توجيه انذار يتعلق بالزيادة في السومة الكرائية موضوع الملف 377/5/2009 انتهت في 24-7-2009 بصور قرار بتجديد العقد بنفس شروطه السابقة من تاريخ صدور الأمر ومعلوم أن التجديد القضائي يكون لمدة ثلاث سنوات و نكون أمام أمرين : الأول ان الطاعنة وافقت على الزيادة حيبا في اطار الرسالة المبلغة للمستأنف عليها في 18-6-2009 والثاني أمام حكم قضى بتجديد العقد الكرائي بنفس الشروط القديمة . وان تطبيق الحكم القضائي يسري بالأولوية على كل اتفاق في غياب أي تنازل عنه او وجود اتفاق لاحق له. و المستأنف عليها بادرت بعد بعث الرسالة و صدور الأمر الاستعجالي المذكور الى الطعن بالتعرض فيه بتاريخ 23-12-2010 فتح له الملف عدد 928/5/2009 لينتهي بإلغاء الأمر المتعرض عليه الذي كان موضوع الملف عدد 377/2009 وبتنازل المستأنف عليها على الانذار الذي سبق التوصل به في 07-4-2009 و يكون الأمر بخصوص الزيادة في السومة الكرائية منازعا فيه وغير واضح لأنه لم يتم وضع حد الحكم القضائي بتجديد السومة الا في 08-4-2011 هذا الأخير الذي لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغه للطاعنة ، وان المكتري لا يكون في حالة مطل اذا كان السبب يرجع لسبب مقبول وفقا الفصل 254 ق ل ع وبالتالي تكون الطاعنة في حكم من ادى الكراء في ابانه واستجابات للإنذار في وقته و تكون معفية من مسطرة الصلح لأن الغاية من الانذار بالأداء قد استنفدت وتحققت بالنسبة للمكري..."، وهو القرار المطلوب نقضه.

- حيث تعيب الطالبة القرار في الوسيلة الأولى بانعدام التعليل وفي الوسيلة الثانية بانعدام الأساس القانوني المتخذ من خرق الفصل 27 من ظهير 24-5-1955 :: ذلك أنه حين الغى الحكم الابتدائي كان ملزما بتعليل متكافئ مع تعليلات الحكم الملغى الذي اعتمد تعليلات قانونية و سليمة و اجاب على دفوع المطلوبة ... فيما القرار المطعون فيه اقتصر على الالغاء دون التطرق لما ذهب اليه الحكم الابتدائي مما يعد نقصانا في التعليل. كما أن الطالبة وجهت انذارا المطلوبة، توصلت به بتاريخ 12-8-2009 ولم تسلك مسطرة الصلح كما يوجب الفصل 27 من الظهير، فسقط بذلك حقها و تعتبر محتملة للمحل بدون سند؛ وهو ما اشار اليه الحكم الابتدائي الملغى ، و القرار بتغاضيه عن عدم سلوك المطلوبة مسطرة الصلح يكون قد خرق الفصل 27 المذكور.

لكن، حيث انه فضلا على أن الطالبة لم تبين وجه نقصان التعليل مكتفية بذكر حيثيات الحكم الابتدائي دون نعي دقيق ومحدد على القرار المطلوب نقضه، فإن المحكمة مصدرته اوردت ضمن تعليلها أن "المكتري لا يلتزم بأداء الكراء الا عن مدة الاستغلال التي قضاها بالمحل وهو غير ملزم بأداء واجب كراء مدة لا زالت لم تحل ولم تصبح دينا بذمته، وبخصوص الزيادة بنسبة 10 % فالثابت أنه في الوقت الذي تم بعث الانذار بأداء واجب الكراء مع الزيادة المذكورة بشأن المدة من يونيو 2009 الى غشت 2009 كانت هناك دعوى أمام قاضي الصلح بخصوص توجيه انذار يتعلق بالزيادة في السومة الكرائية موضوع الملف 377/5/2009 انتهت في 24-7-2009 بصور قرار بتجديد العقد بنفس شروطه السابقة من تاريخ صدور الأمر ومعلوم أن التجديد القضائي يكون لمدة ثلاث سنوات و نكون أمام أمرين : الأول ان الطاعنة وافقت على الزيادة حيبا في اطار الرسالة المبلغة للمستأنف عليها في 18-6-2009 و الثاني أمام حكم قضى بتجديد العقد الكرائي بنفس الشروط القديمة ، وان تطبيق الحكم القضائي يسري بالأولوية على كل اتفاق في غياب أي تنازل عنه أو وجود اتفاق لاحق له. و المستأنف عليها بادرت بعد بعث الرسالة و صدور الأمر الاستعجالي المذكور الى الطعن بالتعرض فيه بتاريخ

23-12-2010 فتح له الملف عدد 2009/5/928 لينتهي بإلغاء الأمر المتعرض عليه الذي كان موضوع الملف عدد 2009/377 وبتنازل المستأنف عليها على الإنذار الذي سبق التوصل به في 07-4-2009 ويكون الأمر بخصوص الزيادة في السومة الكرائية منازعا فيه وغير واضح لأنه لم يتم وضع حد للحكم الفضائي بتجديد السومة الا في 08-4-2011 هذا الأخير الذي لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغه للطاعنة، وان المكثري لا يكون في حالة مطل اذا كان السبب يرجع لسبب مقبول وفقا للفصل 254 ق ل ع وبالتالي تكون الطاعنة في حكم من ادى الكراء في ابانه واستجابت للإنذار في وقته وتكون معفية من مسطرة الصلح لان الغاية من الإنذار بالأداء قد استنفدت وتحققت بالنسبة للمكثري... " وهو تعليل غير منتقد. فركزت قرارها ولم تخرق اي مقتضى طالما ثبت لها من المعروض عليها أن المطلوبة ابرات نمتها من واجبات كراء شهري يونيو ويوليو 2009 داخل الاجل وان واجب شهر غشت لم يحل اجل ادائه في غياب ما يحتم الوفاء به بداية كل شهر واستخلصت من ذلك عن صواب انها لم تكن مماطلة ولم تكن ملزمة بسلوك مسطرة الصلح فكان ما بالوسيلتين مردود.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالبة الصائر.