

**Bail commercial - Le preneur qui s'acquitte des loyers dans le délai fixé par le congé est dispensé d'engager la procédure de conciliation (Cass. com. 2015)**

Identification			
<b>Ref</b> 52960	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 465/1
<b>Date de décision</b> 20151203	<b>N° de dossier</b> 2013/1/3/1095	<b>Type de décision</b> Arru00eat	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Renouvellement du bail, Procédure de conciliation, Paiement dans le délai, Expulsion, Droit au maintien dans les lieux, Dahir du 24 mai 1955, Congé pour défaut de paiement, Cassation, Bail commercial, Arriérés de loyers	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Il résulte de l'article 27 du dahir du 24 mai 1955 que lorsque le congé délivré au preneur pour défaut de paiement lui offre la possibilité de renouveler le bail en s'acquittant des arriérés dans un délai déterminé, le paiement effectué dans ce délai vaut acceptation des conditions proposées. Viole dès lors ce texte la cour d'appel qui, tout en constatant que le preneur a payé les loyers réclamés dans le délai imparti par le congé, retient que ce dernier est déchu de son droit au maintien dans les lieux pour n'avoir pas engagé de procédure de conciliation, une telle action n'étant plus requise.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على قرار السيد رئيس الغرفة بعدم إجراء بحث في القضية عملا بمقتضيات الفصل 363 من قانون المسطرة المدنية.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 585 بتاريخ 30-01-2013 في الملف رقم 3-2012-4507، أن المطالبة (ت. س.) تقدمت بمقال أمام رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء، عرضت فيه أنها دائنة للمدعى عليها (ص. ب.) (الطالبة) بمبلغ 80.400,00 درهم، بموجب 8 كمبيالات امتنعت عن أدائها رغم حلول الأجل، ملتزمة إصدار أمر يقضي عليها بأدائها لها المبلغ المذكور، فأصدر الرئيس أمره وفق الطلب، استأنفته المدعى عليها، ذاكراً أنها اقتنت من المطالبة آلات بها عيوب، وأنها أشعرتها بذلك، ملتزمة التصريح بعدم الاختصاص. فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطعون فيه.

في شأن الوسيلة الثانية:

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق الحقوق الدفاع، بدعوى أن المحكمة لم تبلغها المذكرة المدلى بها من طرف المطالبة بجلسة 06-09-2013، التي أنكرت فيها دعوى ضمان العيوب، والحال أنها عقت أمام القضاء المدني على الدعوى المذكورة بتاريخ 28-11-2012، فتكون بذلك قد خرقت حقاً من حقوق الدفاع، مما يتعين معه نقض قرارها.

حيث تمسكت الطالبة ضمن أسباب استئنافها "بأن المديونية المطالب بها هي موضوع منازعة جدية تتمثل في وجود دعوى مقدمة من طرفها في مواجهة المطالبة بشأن ضمان العيوب التي اكتشفتها بالآلة سبب تسليمها الكمبيالات، غير أن المحكمة اعتبرت بجلسة 16-01-2013 القضية المستأنفة بعدما اعتبرت أن الطالبة لم تدل بما يثبت تقديمها لدعوى ضمان عيوب المبيع المتحدث عنها" دون أن تعمل على تبليغ المستأنفة (الطالبة) بالمذكرة الجوابية التي أدلت بها المطالبة بنفس الجلسة، المتضمنة لنفيها تقديم أي دعوى من طرف الطالبة في مواجهتها بشأن ما ذكر، فتكون بعدم قيامها بالتبليغ المذكور قد فوتت على الطالبة فرصة اتخاذ الموقف الذي يتناسب مع مصالحها بخصوص ما تضمنته تلك المذكرة حول حقيقة قيام منازعة بينهما بشأن مقابل الوفاء من عدمه، وحرمتها من حق من حقوق الدفاع، ف جاء بذلك قرارها عرضة للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه، للبت فيه من جديد طبقاً للقانون وهي مشكلة من هيئة أخرى.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة الملف على نفس المحكمة مصدرة له للبت فيه من جديد، وهي مشكلة من هيئة أخرى طبقاً للقانون، وتحميل المطالبة الصائر.

كما قررت إثبات حكمها بسجلات المحكمة المذكورة إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

--- محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الثاني، قرار مؤرخ في 17/12/2015، ملف تجاري عدد 2014/2/3/1630

و بعد المداولة طبقاً للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف، والقرار المطعون فيه عدد 2013/1235 الصادر بتاريخ 28/02/13 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 15/2012/3952 ادعاء المطالبة في النقض (أ. ه. ل.) أنها تملك الرسم العقاري عدد 19/1217 الكائن بتطوان، وأن المدعى عليها (الطاعنة) شركة اتصالات المغرب احتلته بعدة منشآت تخص نشاطها التجاري كما هو ثابت بمحضر المعاينة ملتزمة الحكم عليها بالإفراغ وبأداء تعويض مسبق لا يقل عن 10.000 درهم، وإجراء خبرة لتحديد الضرر. وبعد جواب المدعى عليها أصدرت المحكمة التجارية حكماً على المدعى عليها بإفراغ القطعة موضوع النزاع وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الثانية بضعف التعليل الموازي لانعدامه. ذلك أن المحكمة مصدرته اعتمدت على محضر معاينة أجري بتاريخ 2011/4/30 بطلب من شركة أجنبية عن الدعوى تسمى (ع. أ. و. ق.)، وأن المحضر المذكور لم يشير إلى مكان وجود العقار المدعى فيه ولا إلى صفة الشخص الذي أدل محرر المحضر على العقار فجاء قرارها استنادا لما ذكر مرتكزا على تعليقات ضعيفة مما أضر بحقوقها لذا يتعين نقضه.

حيث إن الطاعنة تمسكت من خلال مقالها الاستثنائي بنفي واقعة الاحتلال المدعى بها لعقار المطلوبة في النقض ذي الرسم العقاري عدد 19/1217، وبانتقادها للمحضر المعتمد عليه ملاحظة غموضه فيما يتعلق بتحديد مكان وجود العقار المدعى احتلاله إلا أن محكمة الاستئناف التجارية اعتبرت أن محضر المعاينة المؤرخ في 11/4/30 يفيد وجود الشركة الطاعنة بالرسم العقاري موضوع النزاع، والحال أنه بالإطلاع على المحضر المذكور يتبين أنه يشير إلى معاينة الرسميين العقاريين من طرف المفوض القضائي وكذلك وجود أعمدة من الاسمنت كتب عليها اتصالات المغرب قرارها على تعليل ناقص مما يستوجب نقضه.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة مصدره القرار./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبة في النقض الصائر.

كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدره له، اثر الحكم المطعون فيه او بطرته.

-- محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الثالث، قرار عدد 3/450، مؤرخ في 2015/12/30، ملف عدد 2015/3/3/1000

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن المدعي نور الدين (ع.) تقدم بمقال عرض فيه أن المدعى عليها رقية (ش.) تكتري منه المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي من المنزل الكائن (...) بسومة شهرية قدرها 350,00 درهما وانها توقفت عن أداء الكراء منذ 01-10-2008 إلى غاية 30-03-2013 ووجب فيها مبلغ 18.900,00 درهما، وانه وجه إليها إنذارا في إطار ظهير 24-5-1955 من أجل الأداء بقي دون جدوى، والتمس الحكم عليها بان تؤدي لفائدته المبلغ المذكور ومبلغ 1500,00 درهم عن التماطل و بإفراغها من المحل المدعى فيه هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها. كما أدلى بطلب إضافي التمس فيه الحكم له بمبلغ 3150,00 درهم كراء المدة من 01-04-2013 إلى 31-12-2013. وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية قضت المحكمة التجارية على المدعى عليها بأدائها للمدعي مبلغ 22.050,00 درهما عن كراء المدة من 01-10-2008 إلى متم دجنبر 2013 ومبلغ 1000,00 درهم تعويضا عن المطل و بإفراغها من المحل موضوع النزاع .. ؛ بحكم استأنفته المحكوم عليها ، وبعد الجواب ألغته محكمة الاستئناف التجارية فيما قضى به من أداء الواجبات الكراء و تعويض عن المطل وقضت برفض الطلب بشأنها، وأيدته في باقي مقتضياته، بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث تنعى الطالبة على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني : بدعوى أن المحكمة مصدرته علقت تأييدها لحكم أول درجة في الشق المتعلق بالإفراغ بان العارضة وإن أدت الكراء المطالب به داخل عن ضرورة إجراء دعوى الصلح التي تعد المفتاح الرئيسي للمنازعة في أسباب الإنذار ... و الحال انه في منحها هذا خالفت ما استقر عليه العمل القضائي في العديد من القرارات التي تعفي المكتري من سلوك مسطرة الصلح المنصوص عليها في الفصل 27 من ظ 24-5-1955، إن بادر هذا الأخير الى عرض وإيداع المبالغ الكرائية المطالب بها داخل أجل المضروب له في الإنذار ... ، وبذلك تكون المحكمة قد علقت قرارها تعليلا فاسدا في منزلة انعدامه يستوجب نقضه.

حيث ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أوردت ضمن تعليقاته ما يلي: {{ حيث إن الثابت أن الطاعنة وإن أدت الكراء المطالب به داخل الأجل فإنها لم تمارس دعوى الصلح للحفاظ على حقوقها ومصالحها لان الأداء داخل الأجل لا يغني عن ضرورة إجراء دعوى الصلح التي تعد المفتاح الرئيسي للمنازعة في أسباب الإنذار، وانه بعدم سلوكها يكون بالضرورة المكتري في إحدى الحالات المنصوص عليها في الفصل 27 من ظهير 24-5-1955 ... ، وهذا ما سار عليه العمل القضائي منها القرار الصادر في 9-8-2012 في الملف التجاري 2012/2/3/408 و الذي أفاد بان واقعة الأداء داخل الأجل لا تعفي المكتري من سلوك مسطرة الصلح و يترتب عن عدم سلوكها اعتبار المكترية في وضعية المحتل بدون سند قانوني }} ؛ علما ان الفصل 27 من ظهير 24 -1955-5 في فقرته 2 نجده ينص على أنه " وإن انقضى الأجل المذكور فيسقط حق المكتري ويعتبر إذ ذاك ، إما كونه تنازل عن تجديد العقد أو عدل عن المطالبة بالتعويض عن الإفراغ وإما قبل الشروط المقترحة عليه لإبرام العقدة الجديدة ... " ؛ ولما كان الإنذار الذي توصلت به الطالبة ينص على ما يلي " .. لأجله اطلب منك وان اقتضى الحال أنذك بأداء هذا المبلغ داخل اجل 15 يوما من تاريخ توصلك بهذا الإنذار وفي حالة عدم استجابتك داخل الأجل المذكور ، اطلب منكم الإفراغ و أمنحك اجل 06 أشهر للإفراغ من تاريخ التوصل" الأمر الذي يتبين منه ان الإنذار تضمن شروطا لتجديد العقد وهو أداء واجبات الكراء المطلوبة داخل اجل 15 يوما وان الطالبة لما أدت ما بذمتها داخل الأجل المذكور، تكون قد قبلت الشروط المقترحة عليها لإبرام العقدة الجديدة وبالتالي لم تكن ملزمة بسلوك مسطرة الصلح طبقا لما نص عليه الفصل 27 . و القرار المطعون فيه يكون فيما ذهبت إليه قد أساءت تطبيق الفصل 27 من ظهير 24-5-1955 ، عرضة للنقض.

حيث ان حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه.

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه و إحالة القضية و الطرفين على نفس المحكمة مصدرة لإعادته البت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون و تحميل المطلوب المصاريف.