

Bail commercial : L'engagement préalable des voies d'exécution, condition de validité du congé pour non-paiement d'un rappel de loyer (Cass. civ. 2001)

Identification			
Ref 16821	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1303
Date de décision 27/06/2001	N° de dossier 788/3/1/99	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés نقصان تعليل, Congé pour défaut de paiement, Décision de justice, Défaut de base légale, Mise en demeure, Motif grave et légitime, Notification de la décision, Recouvrement de créance, Condition préalable au congé, إنذار بالإفراغ, استنفاد إجراءات قضائية, تنفيذ, Révision du loyer, قرار استئنافي, قرارات محكمة النقض, مماطلة حكم, زيادة وجيبة كرائية, قرار استئنافي, قرارات محكمة النقض, مماطلة حكم, زيادة وجيبة كرائية, قرار استئنافي, قرارات محكمة النقض, مماطلة حكم, في أداء, Voies d'exécution forcée, Bail commercial		
Base légale Article(s) : - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal	Source Revue : مجلة المرافعة N° : 16		

Résumé en français

En matière de bail commercial, le bailleur titulaire d'une décision de justice réévaluant le loyer ne peut se contenter de notifier celle-ci au preneur pour ensuite lui délivrer un congé fondé sur le non-paiement de l'augmentation.

La Cour suprême casse l'arrêt d'appel ayant validé un tel congé. Elle juge que pour que le défaut de paiement soit valablement constitué, le bailleur doit impérativement avoir épuisé au préalable les voies d'exécution forcée visant au recouvrement de sa créance.

Sans l'accomplissement de cette diligence, la mise en demeure du locataire n'est pas caractérisée. Le non-paiement ne peut donc constituer le motif grave et légitime justifiant un congé sans indemnité d'éviction au sens du Dahir du 24 mai 1955. La cour d'appel qui omet de vérifier ce point prive sa décision de base légale.

Résumé en arabe

عندما استصدرت المطلوبة في النقض قرارا بالزيادة في السومة الكرائية وذهبت رأسا لتوجيه إنذار بالإفراغ في إطار ظهير 24/5/55 دون أن تستنفذ كل الإجراءات القضائية والقانونية من أجل العمل على تنفيذ قرار الزيادة في الكراء فإن المحكمة لما اعتبرت الطاعن متماطلا في أداء الفرق بين السومتين تكون قد بنت قرارها على تعليل ناقص مما يجعله عرضة للنقض.

Texte intégral

القرار عدد 1303 ، المؤرخ في: 27/6/2001 ، ملف مدني عدد 788/3/1/99

بتاريخ 27/6/2001

إن الغرفة التجارية القسم الثاني

من المجلس الأعلى

في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين:

مصلح العربي، الساكن: ب 4 ساحة القادسية الدار البيضاء.

النائب عنه الأستاذين الوائقي المختار واليوسفي إبراهيم المحاميان بأكادير والمقبولين للترافع أمام المجلس الأعلى.

الطالب

وبين:

بوربوح الكبيرة، الساكنة: ب 22 شارع محمد الخامس كلميم عمالة كلميم.

المطلوبة

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 17/3/99 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبيه الأستاذين اليوسفي والوائقي، والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بأكادير الصادر بتاريخ 14/1/99 في الملف عدد 610/98.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 25/4/2001 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 30/5/2001.

وبناء على المناذرة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة بنديان مليكة لتقريرها، والاستماع إلى ملاحظات المحامي السيد فايد عبد الغني.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يؤخذ من عناصر الملف والقرار المطعون فيه ادعاء الطاعن أن المطلوبة في النقض وجهت له إنذارا بالإفراغ في إطار ظ 24/5/55 وأنه تقدم بدعوى الصلح صدر على إثرها قرار بعدم نجاح الصلح بلغ للطاعن في 3/12/1997 لذلك يتقدم بدعواه هاته للمنازعة في أسباب الإنذار موضحا أنه بني على سبب تقاعسه عن أداء الزيادة في الوجيبة الكرائية التي سبق للمحكمة أن قضت بها موضحا بأن القرار الاستثنائي الذي قضى برفع السومة الكرائية لازال معروضا أمام المجلس الأعلى بعد الطعن فيه بالنقض وبالتالي فهي غير مستحقة الآن، وبعد جواب المدعى عليها وتقديمها لطلب مضاد التمسست فيه المصادقة على الإنذار وإفراغ المدعي، قضت المحكمة الابتدائية وفق الطلب المضاد ورفضت الطلب الأصلي وذلك بحكم أيده محكمة الاستئناف.

حيث إن من جملة ما يعيبه الطاعن على المحكمة في وسيلته الأولى والثالثة نقصان التعليل:

ذلك أن الإنذار الذي بلغ للطاعن أسس على عدم أداء الفرق بين السومتين استنادا على قرار استثنائي قضى برفع السومة الكرائية من 1500 درهم إلى 2000 درهم وأن المطلوبة في النقض سلكت فقط مسطرة تبليغ هذا القرار للطاعن والحال أنها ملزمة بإتمام الإجراءات وذلك بالعمل على طلب تنفيذ القرار القاضي بالزيادة في الكراء. والمحكمة عندما اعتبرت بأن تبليغ القرار وحده كاف ورتبت عن ذلك بأن الطاعن متماطل في أداء الفرق بين السومتين تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا مما يعرضه للنقض.

حقا

حيث إن الثابت من أوراق الملف أن المطلوبة في النقض لجأت إلى القضاء من أجل الحكم على الطاعن برفع السومة الكرائية وفعلا استصدرت قرارا قضى برفع هذه السومة إلى مبلغ 2000,00 درهم وأن المطلوبة في النقض اكتفت فقط بتبليغ نسخة من القرار إلى الطاعن، وذهبت رأسا إلى توجيه إنذار بالإفراغ إليه في إطار ظهير 24/5/55 والحال أن المطلوبة في النقض لم تستنفذ كل الإجراءات القضائية والقانونية من أجل العمل على تنفيذ الحكم الذي استصدرته والمحكمة عندما اعتبرت بأن الطاعن متماطل في أداء الفرق بين السومتين دون أن تعير لدفع الطاعن أي اهتمام تكون قد بنت قرارها على تعليل ناقص وعرضته للنقض.

لأجله

قرر المجلس الأعلى نقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة لتبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي مترتبة من هيئة أخرى مع تحميل المطلوبة في النقض الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من السيد رئيس الغرفة أحمد بنكيران والمستشارين السادة: مليكة بنديان مقررة وجميلة المدور وبودي بويكر ولطيفة رضا أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد فايد عبد الغني وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الإدريسي.