

Bail commercial - L'existence de créanciers inscrits sur le fonds de commerce n'interdit pas au bailleur d'agir en résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers (Cass. com. 2008)

Identification			
Ref 19445	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 791
Date de décision 04/06/2008	N° de dossier 313/3/2/2008	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Résiliation, Rejet, Notification aux créanciers, Mise en demeure, Fonds de commerce, Défaut de paiement des loyers, Créanciers inscrits, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 334 - 524 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 112 - Dahir n° 1-96-83 du 15 rabii I 1417 (1er août 1996) portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce Article(s) : 27 - 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

Dès lors qu'elle a constaté que le preneur à bail commercial n'a pas rapporté la preuve du paiement des loyers dus après une mise en demeure restée infructueuse, c'est à bon droit qu'une cour d'appel prononce la résiliation du bail. Ne fait pas obstacle à cette action la circonstance que le fonds de commerce exploité dans les lieux est grevé d'inscriptions au profit de créanciers, les dispositions de l'article 112 du Code de commerce n'ayant pas pour effet d'interdire au bailleur d'agir en résiliation contre son locataire.

Résumé en arabe

القاعدة: المادة 112 من مدونة التجارة لا تمنع المكري من طلب فسخ عقد الكراء التجاري.

Texte intégral

القرار عدد 791، بتاريخ 4 يونيو 2008، ملف تجاري عدد 313/3/2/2008

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه ان بوعزة مطهر المطلوب قدم مقالا إلى المحكمة التجارية بالبيضاء، عرض فيه ان شركة الحليب الشاوية وريغة « الطالبة » تكتري منه المحل الكائن بالمنطقة الصناعية رقم 8 سطات بمشاهرة قدرها 5500 درهم توقفت عن أدائها منذ فاتح دجنبر 2005، إلى متم يونيو 2006 فاستصدر حكما عن ابتدائية سطات تحت عدد 9/07 بتاريخ 10/1/2006 في الملف عدد 632/16/16 قضى عليها بأداء مبلغ 38500 درهم، وأنه اندرها من اجل أداء المدة اللاحقة ما بين فاتح يوليوز إلى فاتح أكتوبر ومنحها اجل 15 يوما للأداء وستة أشهر من اجل الإفراغ وذكرها بمقتضيات الفصل 27 من ظهير 24/5/1955. وأن المستخدمة لديها خديجة صبري رفضت التوصل بالإنداز بأمر من المسؤول عن الشركة حسب إفادة المفوض القضائي بتاريخ 20/10/2006، ولم تقدم دعوى الصلح. مما أصبحت معه محتلة للمحل، وقد مر اجل الستة أشهر الممنوح لها دون ان تفرغ المحل ملتصا بالحكم بإفراغها هي أو من يقوم مقامها أو بإذنها من المحل لتجاري موضوع اعتمارها، فقضت المحكمة بإفراغ المكترية هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها، استأنفته المحكوم عليها فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الأولى بفرعيها :

حيث تعيب الطاعنة القرار خرق قاعدة مسطرية اضر بحقوق الأطراف، بدعوى ان المادة 15 من القانون المحدث للمحاكم التجارية وأوجب استدعاء الأطراف، والقرار لم يحترم تلك المقتضيات، إذ أنها لم تتوصل بأي استدعاء كيف ما كان الشكل الذي ورد أو بلغت به، كما أنها بمقال استينافها أكدت على أنها تتوفر على ما يفيد أداء واجبات الكراء المؤسس عليها مطالها ولم يتم إنذارها بالأداء بذلك خرقا للفصل 334 من قانون المسطرة المدنية.

لكن حيث إنه بالاطلاع على مقال الاستيناف يتبين بأن الأستاذ قاسمي الكبير المحامي بهيئة سطات اختار محل المخابرة معه بكتابة ضبط محكمة الاستيناف التجارية بالبيضاء حسبما تخوله ذلك الفقرة الثانية من القانون المنظم لمهنة المحاماة وقد اعتبره الفصل 524 من قانون المسطرة المدنية هو الموطن المرجح لتنفيذ الإجراءات، وقد أشعرت المحكمة دفاع المستأنفة عن طريق كتابة الضبط بالتعقيب على مذكرة جواب المستأنف عليه، وتم التوصل بالإشعار بتاريخ 19/11/2007 دون القيام بما اشعر به، وبذلك فإن ما بالفرع الأول من الوسيلة غير جدير بالاعتبار، وبخصوص الفرع الثاني فإن الطاعنة وإن أثارت في عريضة استينافها بأنها أدت المستحقات واحتفظت بحقها في الإدلاء بما يفيد ذلك، لكنها لم تفعل رغم استدعائها للتعقيب حسب المفصل أعلاه وأنه يتعين على الطرفين الإدلاء تلقائيا بالوثائق التي ينوون استعمالها دونما حاجة لتدخل المحكمة والقضية لم تحل على المستشار المقرر لإرجاء تحقيق ليتمكن أعمال مقتضيات الفصل 334 من ق م م وما بهذا الفرع من الوسيلة على غير أساس.

في شأن الوسيلتين الثانية والثالثة مجتمعتين :

حيث تنعى الطاعنة على القرار انعدام الأساس القانوني وانعدام التعليل والخرق الجوهري للقانون، بدعوى أنها أثارت كون شكليات الإنذار المدعى التوصل به مخالفة الأحكام ظهير 24/5/1955 خاصة فيما يتعلق بالآجال المضروبة لها من أجل الأداء، والقرار لم يجبهها على ذلك، كما أنها أثارت مقتضيات المادة 112 من مدونة التجارة، لكن القرار أكد ان المشرع لم يرتب أي قانون «هكذا» على عدم الإشعار، فخرق القانون ولم يجعل لما قضى به أساس، إذ ان الفصل المذكور اوجب الإشعار برفع الدعوى قبل اجل شهر من صدور الحكم، وترك للاجتهاد القضائي تحديد الآثار المترتبة على ذلك.

لكن، حيث ان قضاة الموضوع بعد اطلاعهم على الإنذار أساس الدعوى اعتبروا بما لهم من سلطة في تقييم الحجج المدلى بها أمامهم، ان الإنذار صحيح ومنتج لأثره القانونية إذ ورد في تعليل قرارهم «حيث لما كان الإنذار صحيحا والطاعنة لم تدل بما يثبت أداءها للكراء المطلوب فيه تكون في حالة مطل» وهو بمثابة جواب ضمني عما أثير بخصوص مخالفة الإنذار لأحكام ظهير 24/5/1955، وبخصوص خرق مقتضيات المادة 112 من مدونة التجارة فإن ما تضمنته عريضة الاستئناف جاء بالصيغة التالية: «ان المستأنف عليه عمد إلى هذه الأساليب لإرغامها على إفراغ الأصل التجاري رغم عمله بأنه مرهون وعليه ديون وحجوزات».

والقرار بعد مناقشة لهذا النعي حسب الصيغة الوارد بها ورده بعلته: «فالمستأنف عليه الذي أقام دعوى الإفراغ ضد الطاعنة لا يكون ما سلكه من مسطرة مخالفا للقانون... لأن المادة 112 من مدونة التجارة لا تمنع المكري من تقديم دعواه ضد المكثري لفسخ عقد الكراء».

وبذلك التزمت بالإجابة على ما عرض عليها ولم تتعداه إلى ترتيب الجزاء على عدم الإشعار مادام لم يكن موضوع إثارة، فجاء قرارها معللا بما فيه الكفاية ولم تخرق ما بالمقتضيات المدعى خرقها.

لهذه الأسباب :

قضى المجلس الأعلى بفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة : رئيس الغرفة عبد الرحمان مزور رئيسا والمستشارين : محمد بن عبيد بنزهره عضوا مقررا بنديان ولطيفة رضا وحليمة ابن مالك أعضاء ويمحضر المحامي العام السيد محمد بلقسيوية وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة خديجة شهام.

Version française de la décision

Arrêt n°791 du 4 juin 2008, dossier commercial n°313/3/2/2008

Au nom de Sa Majesté le Roi,

Après délibération conformément à la loi,

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que M. Bouazza Mtahar, défendeur en cassation, a saisi le tribunal de commerce de Casablanca en exposant que la société laitière Chaouia Ouardigha, demanderesse en cassation, lui loue un local situé dans la zone industrielle n°8 à Settat, moyennant un loyer mensuel de 5.500 dirhams, mais qu'elle avait cessé le paiement du loyer du 1er décembre 2005 au 30 juin 2006. Le tribunal de première instance de Settat a rendu le jugement n°9/07

en date du 10/01/2006, condamnant la société à payer 38.500 dirhams. Après avoir délivré une mise en demeure pour les loyers subséquents du 1er juillet au 1er octobre, assortie d'un délai de 15 jours pour payer et de 6 mois pour libérer les lieux conformément à l'article 27 du dahir du 24/05/1955, et suite au refus de réceptionner l'avis par une employée, le requérant a sollicité l'expulsion de la société. Le tribunal a fait droit à cette demande et la Cour d'appel a confirmé cette décision.

Sur le premier moyen en ses deux branches :

La demanderesse reproche à l'arrêt attaqué la violation des règles procédurales prévues par l'article 15 de la loi instituant les tribunaux de commerce, imposant la convocation des parties, arguant qu'elle n'avait reçu aucune convocation, ainsi que la violation de l'article 334 du CPC concernant l'absence d'injonction préalable pour payer les loyers impayés.

Mais attendu qu'il résulte du dossier que l'avocat de la société, Me Kasmi El Kebir, avait désigné la Cour d'appel commerciale de Casablanca comme domicile élu pour les notifications conformément à la loi régissant la profession d'avocat, ce que confirme l'article 524 du CPC. La Cour ayant effectivement notifié l'avocat le 19/11/2007 sans obtenir de réponse, la première branche du moyen est donc infondée. Quant à la seconde branche, la société, bien qu'ayant évoqué un paiement effectué, n'a fourni aucune preuve à cet égard malgré l'invitation à produire ses justificatifs, ce qui ne relève pas de l'article 334 du CPC en l'absence d'ouverture d'une procédure d'instruction par un conseiller rapporteur. Ce moyen est donc sans fondement.

Sur les deuxième et troisième moyens réunis :

La demanderesse reproche à l'arrêt l'absence de base légale, l'absence de motivation et la violation grave de la loi en prétendant que la forme de l'avis de mise en demeure contrevenait au dahir du 24/05/1955, notamment concernant les délais pour payer, et que la Cour n'a pas répondu à ce grief. Elle invoque également l'article 112 du Code de commerce relatif à la nécessité d'une notification préalable.

Mais attendu que les juges du fond ont valablement considéré, en appréciant souverainement la validité de l'avis litigieux, que celui-ci était régulier et produisait ses effets, précisant dans leur motivation : « L'avis étant régulier, et la société n'ayant pas prouvé le paiement des loyers, elle se trouve en situation de défaut », ce qui constitue une réponse implicite suffisante sur la régularité de l'avis selon le dahir du 24/05/1955. Quant à l'article 112 du Code de commerce, la Cour a estimé à juste titre que ce texte ne privait pas le bailleur du droit d'intenter une action en résiliation de bail, précisant explicitement que l'action du requérant était conforme au droit. Dès lors, la Cour a répondu à tous les griefs soulevés sans excéder ses compétences en imposant des sanctions non évoquées par les parties, ce qui rend les moyens inopérants.

Par ces motifs,

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

Ainsi jugé et prononcé en audience publique à la date précitée, en la salle ordinaire des audiences de la Cour suprême à Rabat, par la chambre composée de M. Abderrahmane Mezouar, président, MM. Mohamed Benabid Benzahra (conseiller rapporteur), Mme Malika Bendiane, Mme Latifa Reda et Mme Halima Benmalek, membres, en présence de l'avocat général, M. Mohamed Belqassouia, assisté de la greffière Mme Khadija Chiham.