Bail commercial – Mise en demeure de payer – La contestation du montant du loyer par le preneur n’entache pas sa validité (Cass. com. 2019)

Identification			
Ref 46125	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 542/2
Date de décision 20191114	**N° de dossier** 2017/2/3/1361	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		**Mots clés** قرارات محكمة النقض, Validité, Rejet, Preuve, Paiement du loyer., Obligations du preneur, Moyen nouveau, Mise en demeure de payer, Loyer, Irrecevabilité, Exception d'inexécution, Contestation du montant du loyer, Bail commercial	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d’appel qui retient qu’une mise en demeure de payer visant un montant de loyer contesté par le preneur n'est pas nulle, dès lors que le preneur n'est pas tenu de s’acquitter d’un montant supérieur à celui qu’il considère comme dû Est par ailleurs irrecevable, car nouveau et mélangé de fait et de droit, le moyen relatif à l'illégalité de la contrainte par corps qui n'a pas été soumis aux juges du fond.

Texte intégral

محكمة النقض – الغرفة التجارية – القرار عدد 2/542 – المؤرخ في 2019/11/14 – ملف تجاري عدد 2017/2/3/1361

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2017/05/17 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ حسن (ب.) والرامي إلى نقض القرار رقم 6583 الصادر بتاريخ 2016/11/28 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد :

.2016/8206/5113

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2019/10/24.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2019/11/14.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة خديجة الباين والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالبة قدمت بتاريخ 2016/3/29 مقالا الى المحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أنها توصلت من المطلوب بتاريخ 2015/12/9 بإنذار في إطار ظهير 1955/5/24 يشعرها فيه بأداء مبلغ 65100 درهم عن كراء المدة من مارس 2008 الى متم نونبر 2015 حسب سومة 700 درهم شهريا ومبلغ 3360 درهم عن ضريبة النظافة وبإفراغ المحل موضوع النزاع لعدم تأدية الكراء منذ نونبر 2014 وأن دعوى الصلح انتهت بالفشل ملتمسة الحكم ببطلان الإنذار لسبق الحكم بأداء واجبات كراء المدة من 2008 الى متم دجنبر 2011 ولكون السومة الحقيقية هي 300 درهم وضريبة النظافة لم يتم الاتفاق على تحملها لها. كما التمست احتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض عن الإفراغ وحفظ حقها أو إجراء بحث بشأن كراء المدة المطالب بها. وبعد جواب المدعى عليه وتقديم مقال مقابل رام الى المصادقة على الإنذار والحكم على المدعية بأداء واجبات الكراء عن المدة من 2008/3/1 الى 2016/4/30 بما مجموعه 67800 درهم و 4240 درهم عن ضريبة النظافة و 5000 درهم تعويضا عن المطل وإفراغها من محل النزاع ومن يقوم مقامها قضت المحكمة على الطالبة بأداء مبلغ 15600 درهم عن كراء المدة من 2012/1/1 الى 2016/4/30 حسب سومة 300 درهم شهريا و 1000 درهم تعويضا عن التماطل وإفراغها من المحل موضوع الدعوى ومن يقوم مقامها ورفض باقي الطلبات بحكم استأنفته الطالبة وأيدته محكمة الاستئناف التجارية وقضت على الطالبة بأداء مبلغ 1500 درهم عن كراء المدة اللاحقة من 2016/5/1 الى متم شتنبر 2016 وذلك بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في وسائل النقض الثلاثة مجتمعة بخرق القانون وبنقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن الإنذار لم يكن سليما على مستوى الشكل ولا المضمون لأنه تضمن وجيبة كرائية حددت في 700 درهم مع أنها 300 درهم. وأن القرار المطعون فيه لم يعلل رفض طلباتها خصوصا وأن المالك قطع عنها الكهرباء وصدر حكم عليه بإرجاعه وامتنع عن تنفيذه وكان ذلك سببا في توقف استغلال الأصل التجاري خصوصا أن صالون التجميل لا يعمل إلا بالكهرباء والذي بقطعه استحال أداء الكراء . كما أن القرار المطعون فيه خرق اتفاقية الحقوق المدنية والسياسية بشأن عدم جواز الحكم بالإكراه البدني متى كان مصدر الدين تعاقديا وأن المغرب صادق على هذه الاتفاقية وتم نشرها بالجريدة الرسمية.

لكن حيث إن الإنذار وإن تضمن سومة منازع فيها فإن ذلك لا يجعله باطلا وهو ما ذهب اليه القرار المطعون فيه عن صواب بتعليله <> ثم ان ما أثير بشأن الإكراه البدني لم يسبق للطاعنة عرضه على محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه رغم تبليغها بالمقال الإضافي المقدم أمام محكمة الاستئناف التجارية المتضمن أداء المدة اللاحقة مع طلب تحديد الإكراه البدني. مما لا يمكنها إثارة ذلك لأول مرة أمام محكمة النقض لاختلاط الواقع فيه بالقانون فكان ما نعته الوسائل غير جدير بالاعتبار عدا ما أثير لأول مرة يبقى غير مقبول ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل رافعته الصائر.