

Bail commercial - Paiement partiel du loyer - L'infirmité en appel d'un jugement de première instance prive le preneur du fondement de sa justification (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44238	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 318/2
Date de décision 20210624	N° de dossier 2019/2/3/2028	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Rejet, Paiement partiel du loyer, Obligations du preneur, Loyer, Justification, Jugement de première instance, Infirmité en appel, Expulsion, Exception d'inexécution, Défaut de paiement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant constaté que le jugement de première instance, sur lequel le preneur se fondait pour justifier un paiement partiel du loyer, avait été infirmé par une décision d'appel ultérieure, une cour d'appel en déduit exactement que la justification avancée par le preneur n'avait plus de fondement juridique. En conséquence, elle retient à bon droit que le preneur était en défaut de paiement pour n'avoir pas réglé l'intégralité des loyers réclamés et que son manquement justifiait la résiliation du bail et son expulsion.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/318، الصادر بتاريخ 2021/06/24 في الملف التجاري عدد 2019/2/3/2028

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/7/17 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ عبد اللطيف (م.) والرامي الى نقض القرار رقم 6193 الصادر بتاريخ 2018/12/19 في الملف عدد 2018/8206/1528 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2020/12/28 من طرف المطلوبة بواسطة نائبها الأستاذ المداني (ب.) والرامية الى التصريح برفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها بالملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 1974/9/28 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ: 2021/05/27.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/06/24.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السعيد شوكيب والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبة الزهرة (س.) تقدمت بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه ان المدعى عليه يكتري منها المحل التجاري الكائن (...) بسومة شهرية قدرها 2250 درهم وانه تقاعس عن أداء الواجبات الكرائية المتعلقة بالمدة التي تبتدئ من 2014/2/27 الى متم نونبر 2016 وجب عنها مبلغ 76500.00 درهم رغم توصله بإنذار في الموضوع بتاريخ 2017/1/4 ملتزمة الحكم عليه بأدائه لها المبلغ المذكور ومبلغ 3000,00 درهم كتعويض عن التماطل وبالمصادقة على الإنذار وإفراغ المدعى عليه من المحل موضوع الطلب هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية.

وأجاب المدعى عليه بأنه قام بعرض وإيداع مبلغ 8250 درهم فقط لكون المدعية لا تستحق باقي المبالغ لكونها قامت بالاستيلاء على مساحة مهمة من المحل المكري له مما جعله غير قابل للاستغلال كمخبرة وصدر حكم لفائدته قضى عليها بتمكينه من الجزء الباقي من المحل موضوع النزاع، وبعد تبادل الأجوبة والردود وتامم الإجراءات صدر الحكم القاضي بأداء المدعى عليه للمدعية مبلغ 49000,00 درهم عن الواجبات الكرائية المتعلقة بالمدة من 2014/2/27 الى متم شهر نونبر 2016 ومبلغ 3000,00 درهم كتعويض عن التماطل وبإفراغه من المحل المدعى فيه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه. استأنفه المحكوم عليه فأدلت المستأنف عليها بطلب إضافي تلتمس بموجبه تأييد الحكم المستأنف والحكم على المستأنف بأدائه لها مبلغ 40500,00 درهم عن الواجبات الكرائية المتعلقة بالمدة من شهر دجنبر 2016 إلى متم شهر ماي 2018 فأصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي بتأييد الحكم المستأنف وفي الطلب الإضافي بأداء المستأنف للمستأنف عليها مبلغ 40500,00 درهم كراء المدة من 2016/12/1 الى 2018/5/31 وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلتين مجتمعيتين :

حيث ينعى الطاعن على القرار انعدام الأساس القانوني وفساد التعليل من بدعوى انه أدى جزء من مبلغ الكراء يوازي الثلث منه بسبب استيلاء المطلوبة على الجزء الباقي من مساحة العقار المكري أي على ثلث المساحة واعتمد في ذلك على الحكم الصادر بتاريخ 2017/5/30 في الملف رقم 2014/8201/2264 القاضي على المطلوبة بتمكينه من الجزء المستولى عليه من طرفها، وان المحكمة بدل من أن تبحث في مدى صحة الموقف الذي اتخذته الطالب في هذا الشأن بتاريخ حصوله أي بتاريخ عرض وإيداع الكراء على المكري بتاريخ 2017/9/28 فإنها استندت في قرارها على وقائع لاحقة مثلما يتجلى من استنادها على قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء الصادر لاحقا أي بتاريخ 2018/7/25 الذي لئن كان قد ألغى الحكم الابتدائي المشار اليه الصادر بتاريخ 2017/5/30 فإنه لا ينفي وجهة وصحة موقف الطاعن الذي قام بالأداء الجزئي للكراء المتعلق بالجزء الحقيقي للمحل موضوع النزاع وهو المعطى الذي كان على

المحكمة ان تراعي سلامته والقول بانعدام التماطل عملا بمقتضيات الفصل 254 من ق ل ع لوجود السبب القبول المنصوص عليه بهذا الفصل الذي كان قائما عندما اقتصر الطالب على أداء ثلث مبلغ الكراء المطلوب اعتمادا على الحكم الابتدائي المشار اليه بدلا من أن تتجه المحكمة الى الاستناد على القرار الاستئنافي اللاحق الذي لم يكن قد صدر حينما أنجز الطالب العرض العيني وإبداع الكراء بتاريخ 2017/9/28 لان القاعدة أن الأحكام تصدر بناء على الوقائع الثابتة خلال بداية النزاع بمعنى أن الأثر الناقل للاستئناف يجعل محكمة الدرجة الثانية مقيدة بالوقائع والعناصر التي كانت ثابتة أمام قضاة المحكمة الابتدائية تفاديا لخرق قاعدة تعتبر من النظام العام التي تحول دون اضرار المستأنف من استئنافه كما أن الطاعن تمسك من خلال مقاله الاستئنافي ومذكراته المدلى بها بجلسة 2019/2/12 بأن التماطل غير ثابت في حقه لوجود سبب مقبول عملا بالفصل 254 من ق ل ع لأنه أدى جزءا من الكراء يوازي الجزء الذي يستغله فعليا من مساحة المحل بعد انتزاع المكزية جزءا يماثل ثلثي المساحة مما يكون عدم أداء كل الكراء مبررا ويعد سببا مقبولا في مدلول الفصل المذكور سيما أن القضاء اثبت عدم تحوزه لمساحة المحل بكاملها غير أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تجب على الدفع المذكور المؤسس على أحكام الفصل 234 من ق ل ع الناصة على انه لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام إلا اذا اثبت انه أو عرض ان يؤدي كل ما كان ملتزما به من جانبه حسب الاتفاق أو القانون والعرف فأتى قرارها على غير أساس ومشوب بعيب انعدام التعليل وفيه خرق لحقوق الدفاع والمقتضيات الفصل 345 من ق ل ع عرضة للنقض.

لكن حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي تمسك أمامها الطاعن بأنه قام بإيداع الواجبات الكرائية بحسب المساحة التي يشغلها بعد استيلاء المطلوبة على ثلثي المساحة مستندا في ذلك على ما جاء في الحكم عدد 1958 الصادر بتاريخ 2017/5/30 في الملف رقم 2264 وتبث لها أن هذا الحكم قد تم إلغائه بمقتضى القرار الاستئنافي الصادر بتاريخ 2018/7/25 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 2017/8232/6002 اعتبرت وعن صواب أن ما تم التمسك به من طرف الطالب لم يبق له مبرر وهي لما اعتبرت أن الطالب ملزم بأداء الواجبات الكرائية المطلوبة في الإنذار المبلغ اليه بتاريخ 2017/1/4 بكاملها وان الأداء الجزئي للواجبات المذكورة لا ينفي عنه المطل وأيدت الحكم المستأنف القاضي عليه بالأداء والإفراغ من المحل المدعى فيه تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا وسليما وركزته على أساس والوسيلة على غير أساس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/318, rendu le 24/06/2021 dans le dossier commercial n° 2019/2/3/2028

Vu le pourvoi en cassation formé le 17/07/2019 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocat Maître Abdellatif (M.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 6193 rendu le 19/12/2018 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2018/8206/1528.

Vu le mémoire en réponse produit le 28/12/2020 par la défenderesse, par l'intermédiaire de son avocat Maître El Madani (B.), tendant au rejet du pourvoi.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 27/05/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 24/06/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Said Choukaib, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Mohamed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la défenderesse, Zahra (S.), a saisi le Tribunal de commerce de Rabat d'une requête dans laquelle elle a exposé que le défendeur lui louait le local commercial sis à (...) pour un loyer mensuel de 2250 dirhams, et qu'il avait manqué au paiement des loyers dus pour la période allant du 27/02/2014 à fin novembre 2016, représentant une somme de 76 500,00 dirhams, bien qu'il ait reçu une mise en demeure à ce sujet le 04/01/2017, sollicitant sa condamnation au paiement de ladite somme ainsi qu'un montant de 3 000,00 dirhams à titre de dommages-intérêts pour retard de paiement, la validation de la mise en demeure et l'expulsion du défendeur des lieux objets de la demande, lui et quiconque se trouvant de son chef ou avec son autorisation, sous peine d'une astreinte.

Attendu que le défendeur a répondu avoir procédé à une offre réelle et à une consignation d'un montant de 8250 dirhams seulement, au motif que la demanderesse n'avait pas droit au reste des sommes, celle-ci s'étant emparée d'une superficie importante du local qui lui était loué, le rendant ainsi impropre à son exploitation en tant que boulangerie, et qu'un jugement avait été rendu en sa faveur, condamnant la demanderesse à lui restituer l'accès à la partie restante du local litigieux ; qu'après échange des conclusions et répliques et achèvement de la procédure, jugement a été rendu condamnant le défendeur à payer à la demanderesse la somme de 49 000,00 dirhams au titre des loyers pour la période du 27/02/2014 à fin novembre 2016, ainsi qu'une somme de 3 000,00 dirhams à titre de dommages-intérêts pour retard de paiement, et ordonnant son expulsion des lieux, lui et quiconque se trouvant de son chef ou avec son autorisation ; que le condamné a interjeté appel de ce jugement, et que l'intimée a formé une demande additionnelle tendant à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation de l'appelant à lui verser la somme de 40 500,00 dirhams au titre des loyers pour la période de décembre 2016 à fin mai 2018 ; que la Cour d'appel de commerce a rendu son arrêt confirmant le jugement entrepris et, statuant sur la demande additionnelle, a condamné l'appelant à payer à l'intimée la somme de 40 500,00 dirhams au titre des loyers pour la période du 01/12/2016 au 31/05/2018, lequel arrêt fait l'objet du présent pourvoi en cassation.

Sur les deux moyens de cassation réunis :

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt du manque de base légale et du vice de motivation, au motif qu'il a payé une partie du loyer, équivalente à un tiers de celui-ci, en raison de l'appropriation par la défenderesse de la partie restante de la superficie du bien loué, soit un tiers de la superficie, et qu'il s'est fondé pour ce faire sur le jugement rendu le 30/05/2017 dans le dossier n° 2014/8201/2264, condamnant la défenderesse à lui restituer la partie dont elle s'était emparée ; que la cour, au lieu de rechercher la validité de la position adoptée par le demandeur à la date où elle a été prise, c'est-à-dire à la date de l'offre réelle et de la consignation du loyer au profit de la bailleuse le 28/09/2017, a fondé sa décision sur des faits postérieurs, comme en témoigne sa référence à l'arrêt de la Cour d'appel de commerce de Casablanca rendu ultérieurement, le 25/07/2018, lequel, bien qu'ayant infirmé le jugement de première instance susmentionné du 30/05/2017, ne saurait nier la pertinence et la validité de la position du demandeur, qui a procédé au paiement partiel du loyer correspondant à la

partie réelle du local litigieux. C'est là un élément dont la cour aurait dû apprécier la justesse et conclure à l'absence de demeure, en application des dispositions de l'article 254 du Dahir des Obligations et des Contrats, en raison de l'existence du motif légitime prévu par cet article, lequel était constitué lorsque le demandeur s'est borné à payer un tiers du loyer réclamé en se fondant sur le jugement de première instance précité. Au lieu de cela, la cour s'est appuyée sur l'arrêt d'appel postérieur, qui n'avait pas encore été rendu lorsque le demandeur a effectué l'offre réelle et la consignation du loyer le 28/09/2017. Or, la règle veut que les jugements soient rendus sur la base des faits établis au début du litige, ce qui signifie que l'effet dévolutif de l'appel contraint la juridiction du second degré à s'en tenir aux faits et éléments qui étaient établis devant les juges de première instance, afin d'éviter la violation d'une règle d'ordre public qui empêche que l'appelant ne soit lésé par son propre appel. De plus, le demandeur a soutenu, dans sa requête d'appel et ses mémoires produits à l'audience du 12/02/2019, que la demeure n'était pas établie à son encontre en raison de l'existence d'un motif légitime, conformément à l'article 254 du Dahir des Obligations et des Contrats, car il avait payé une partie du loyer correspondant à la partie qu'il exploitait effectivement de la superficie du local, après que la bailleuse lui en eut soustrait une partie équivalente aux deux tiers de la superficie. Le non-paiement de l'intégralité du loyer était donc justifié et constituait un motif légitime au sens de l'article précité, d'autant plus que la justice avait établi qu'il n'avait pas la jouissance de la totalité de la superficie du local. Cependant, la cour qui a rendu l'arrêt attaqué n'a pas répondu à ce moyen, fondé sur les dispositions de l'article 234 du Dahir des Obligations et des Contrats, qui énoncent que nul ne peut exercer une action née d'une obligation s'il ne prouve ou n'offre d'exécuter tout ce dont il était tenu de son côté, selon la convention, la loi ou l'usage. Son arrêt est donc dépourvu de base légale, entaché d'un défaut de motivation, et viole les droits de la défense et les dispositions de l'article 345 du Code de procédure civile, ce qui l'expose à la cassation.

Mais attendu que la cour d'appel, devant laquelle le demandeur avait soutenu avoir consigné les loyers en fonction de la superficie qu'il occupait, après que la défenderesse se fut appropriée les deux tiers de la superficie, en se fondant sur les termes du jugement n° 1958 rendu le 30/05/2017 dans le dossier n° 2264, a constaté que ce jugement avait été infirmé par l'arrêt d'appel rendu le 25/07/2018 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2017/8232/6002 ; qu'elle a considéré à juste titre que l'argumentation invoquée par le demandeur n'avait plus de fondement ; qu'en jugeant que le demandeur était tenu de payer l'intégralité des loyers réclamés dans la mise en demeure qui lui avait été notifiée le 04/01/2017, et que le paiement partiel desdits loyers ne le déchargeait pas de sa demeure, et en confirmant le jugement entrepris le condamnant au paiement et à l'expulsion du local litigieux, la cour d'appel a motivé sa décision de manière suffisante et saine et lui a donné une base légale ; que le moyen est dénué de tout fondement.

Par ces motifs,

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne le demandeur aux dépens.