

Bail commercial - Reprise d'un local abandonné : la régularité du paiement des loyers s'apprécie au regard des échéances et non de la date de la demande en justice du bailleur (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44543	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 702/2
Date de décision 23/12/2021	N° de dossier 2020/2/3/682	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Reprise par le bailleur, Régularité des paiements, Refus du bailleur, Paiement des loyers, Offres réelles, Loi n° 49-16, Local abandonné, Échéances locatives, Défaut de base légale, Cassation, Bail commercial, Appréciation de la régularité, Action en réintégration du preneur	
Base légale Article(s) : 32 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt de la cour d'appel qui, pour rejeter la demande d'un preneur en réintégration des lieux après leur reprise par le bailleur pour cause d'abandon, retient que la condition de paiement régulier des loyers, prévue par l'article 32 de la loi n° 49-16, n'est pas remplie au seul motif que les offres de paiement sont postérieures à la date d'introduction de l'action en reprise. En statuant ainsi, sans vérifier si les loyers avaient été réglés à leurs échéances et sans examiner les allégations du preneur relatives au refus du bailleur de les recevoir, la cour d'appel a privé sa décision de base légale, la date de l'action en reprise étant sans incidence sur l'appréciation de la régularité des paiements.

Texte intégral

محكمة النقض – الغرفة التجارية – القرار عدد 2/702 – المؤرخ في 2021/12/23 – ملف تجاري عدد 2020/2/3/682

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 03/12 / 2019 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهما الأستاذ بومهدي عبد الكريم (ر.) إلى نقض القرار الصادر بتاريخ 2019/03/07 تحت رقم 978 في الملف رقم 2018/8205/4687 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

و بناء على المذكرة الجوابية المودعة بتاريخ 16-02-2021 من طرف المطلوبة بواسطة نائبها الأستاذ حسن (ب.) الرامية إلى رفض الطلب.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه.

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في: 2021 / 12/09.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2021 / 12/23.

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

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد وزاني طيبي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالبين رشيد (ن.) و عبد الرزاق (ر.) تقدمتا بتاريخ 13 مارس 2016 بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضا فيه أنهما يكتريان من المطلوبة الكبيرة (ف.) المحل التجاري الكائن (...)، بعد شرائهما أصله التجاري من مالكة السابقة فاطمة (ت.)، و أن المدعى عليها استصدرت أمرا عن رئيس المحكمة قضى لفائدتها باسترجاع المحل المذكور بعلته أنه كان مهجورا ، والذي تم تنفيذه، ملتصين إرجاع المحل لهما تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ، و بعد تعذر تبليغ المدعى عليها و إجراء مسطرة القيم في حقها صدر الحكم القاضي برفض الطلب، أيد استئنافيا بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعنان القرار في وسيلة النقض الفريدة بعدم الارتكاز على أساس و انعدام التعليل، ذلك أنه بني على تفسير خاطئ للمادة 32 من القانون رقم 16-49 لأن المحكمة مصدرته اعتبرت أن دعواهما قدمت بعد مرور ستة أشهر ما بين تاريخ رفع المطلوبة لدعوى استرجاع المحل و تاريخ تقديمهما لطلب إرجاع الحالة لما كانت عليه ، مع أن العبرة ليست بتاريخ تقديم طلب المكري الرامي لاسترجاع المحل و إنما بتاريخ تنفيذه، زيادة على أن طلبهما قدم في إطار الفقرة (ب) من المادة 32 أعلاه التي لا تشترط تقديم الطلب قبل انصرام أجل ستة أشهر في حالة ثبوت أداء المكثري لواجبات الكراء بانتظام و كون المحل بقي فارغا، و هو ما أثبتته الطالبان ، و بقي مغلقا منذ أن استرجعته المطلوبة التي غادرت إلى خارج المغرب، وأنهما وجها لها إنذارا أشعراها فيه بشرائهما للأصل التجاري و استعدادهما لأداء واجبات الكراء ، و لما ا رفضت التوصل بالإنذار المذكور عرضا عليها واجبات الكراء عن المدة من 2013/09/01 إلى 2013/12/31 فرفضت تسلمه مما اضطرهما لإيداعه بصندوق المحكمة ، و حدث نفس الأمر بالنسبة لمدد لاحقة إلى غاية 2016/08/31 ، علما أن

المكرية لم يسبق لها أن طالبتها بأداء واجبات الكراء أو حضرت لاستخلاصها، وأنها تتواجد خارج أرض الوطن و بذلك فإن ما اعتمدت عليه المحكمة من أنهما لم يؤديا واجبات الكراء بانتظام تفسيرا خاطئ للنص القانوني المعتمد من طرفها لأن أداء واجبات الكراء بانتظام يعني أداءها سواء عن طريق العرض أو الإيداع دون و قبل التوصل بأي إنذار، و هو الشرط المتوفر في النازلة مما يجعل إيداعهما لواجبات الكراء منتظما خاصة و أن المكري لم يطلبها، و هو ما يستوجب التصريح بنقض القرار .

حيث عللت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ما انتهت إليه من تأييد الحكم المستأنف القاضي برفض طلب الطاعنين الرامي لإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه و استردادها المحل الذي كانا يكتريانه بعدما استرجعته المكري استنادا لكونه بقي مهجورا بأن : (البين من الوثائق المستدل بها من طرف المستأنفين سيما المحضر الإخباري المنجز من طرف المفوض القضائي محمد (س.) بتاريخ 2017/02/01 بناء على الطلب المقدم من طرفهما بتاريخ 03-08-2016 أنهما قاما بعرض مبلغ 13200 درهم عن واجبات الكراء عن المدة من 2017/01/01 إلى غاية 2016/08/31 ، وقاما بإيداع المبلغ المذكور بتاريخ 2016/02/07 ، و بذلك يكون شرط أداء واجبات الكراء بصورة منتظمة من طرفهما غير متوافر في نازلة الحال ما دام أن العرض و الأداء كانا بتاريخ 2016/08/03 و 2017/08/07 ، و هو تاريخ لاحق لتاريخ 2016/04/28 ، تاريخ تقديم المستأنف عليها لدعوى الإرجاع ، مما تبقى معه مقتضيات الفقرة ب من المادة 32 من القانون 49.16 غير قائمة في نازلة الحال.)، في حين أن تاريخ تقديم المكري لدعوى استرجاع المحل المؤسسة على كونه بقي مهجورا لا علاقة له بانتظام أداء واجبات الكراء من عدمه ، ذلك أن انتظام الأداء المذكور يتحدد استنادا لحلول أجل الوفاء بالواجبات الكرائية و المطالبة بها من طرف المكري ، و المحكمة التي اعتبرت الأداءات المتمسك بها من قبل الطالبين غير منتظمة مستندة في ذلك لمجرد كونها جاءت لاحقة لدعوى المكري الرامية لاسترجاع المحل دون التحقق من أن تلك الواجبات كانت موضوع طلب من طرفها و مما تمسك به الطالبان من أنها كانت تمتنع من قبضها و لا تحضر لاستخلاصها ، تكون قد أساءت تطبيق الفقرة الأخيرة من المادة 32 من القانون رقم 49.16 ، فجاء قرارها غير مبني على أساس قانوني سليم ، عرضة للنقض .

وحيث إن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي متركبة من هيئة أخرى، وتحميل المطلوب المصاريف.

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

Version française de la décision

Cour de cassation - Chambre commerciale - Arrêt n° 702/2 - En date du 23/12/2021 - Dossier commercial n° 2020/2/3/682

Vu le pourvoi en cassation déposé le 03/12/2019 par les demandeurs susmentionnés, par l'intermédiaire de leur avocat Maître Boumehdi Abdelkrim (R.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 978 rendu le 07/03/2019 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2018/8205/4687.

Vu le mémoire en défense déposé le 16/02/2021 par la défenderesse, par l'intermédiaire de son avocat Maître Hassan (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 12/09/2021.

Vu la fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 23/12/2021.

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

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

Et après en avoir délibéré conformément à la loi :

Il résulte des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que les demandeurs Rachid (N.) et Abderrazak (R.) ont, le 13 mars 2016, saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête dans laquelle ils ont exposé qu'ils sont locataires auprès de la défenderesse, El Kebira (F.), du local commercial sis à (...), après avoir acquis le fonds de commerce de sa précédente propriétaire, Fatima (T.), et que la défenderesse a obtenu une ordonnance du président du tribunal statuant en sa faveur pour la récupération dudit local au motif qu'il était abandonné, laquelle a été exécutée ; ils ont sollicité la restitution du local, sous peine d'une astreinte de 2000 dirhams pour chaque jour de retard dans l'exécution. Après l'échec de la notification à la défenderesse et le recours à la procédure par curateur, un jugement a été rendu rejetant la demande, lequel a été confirmé en appel par l'arrêt objet du présent pourvoi.

Les demandeurs au pourvoi critiquent l'arrêt dans un moyen unique de cassation, tiré du défaut de base légale et du manque de motivation, en ce qu'il serait fondé sur une interprétation erronée de l'article 32 de la loi n° 49-16. La cour qui l'a rendu a considéré que leur action avait été introduite après l'expiration du délai de six mois entre la date à laquelle la défenderesse a intenté l'action en récupération du local et la date à laquelle ils ont présenté leur demande de remise en l'état, alors que la date à prendre en considération n'est pas celle de l'introduction de la demande du bailleur tendant à la récupération du local, mais celle de son exécution. De plus, leur demande a été formée dans le cadre de l'alinéa (b) de l'article 32 précité, qui n'exige pas que la demande soit présentée avant l'expiration du délai de six mois lorsque le locataire prouve qu'il a payé ses loyers régulièrement et que le local est resté vacant. Ce que les demandeurs ont prouvé, le local étant resté fermé depuis que la défenderesse l'a récupéré avant de quitter le Maroc. Ils ajoutent qu'ils lui ont adressé une sommation l'informant de leur acquisition du fonds de commerce et de leur disposition à payer les loyers. Face à son refus de recevoir ladite sommation, ils lui ont offert le paiement des loyers pour la période du 01/09/2013 au 31/12/2013, qu'elle a refusé de recevoir, ce qui les a contraints à les consigner à la caisse du tribunal. La même situation s'est reproduite pour les périodes ultérieures jusqu'au 31/08/2016, sachant que la bailleuse ne leur avait jamais réclamé le paiement des loyers ni ne s'était présentée pour les encaisser. Elle réside à l'étranger, et par conséquent, le motif retenu par la cour, selon lequel ils n'auraient pas payé les loyers régulièrement, constitue une interprétation erronée du texte de loi appliqué, car le paiement régulier des loyers s'entend du paiement effectué, que ce soit par offre ou par consignation, sans et avant la réception de toute mise en demeure. Cette condition est remplie en l'espèce, ce qui rend leur consignation des loyers régulière, d'autant que la bailleuse ne les a pas réclamés, ce qui justifie la cassation de l'arrêt.

La cour qui a rendu l'arrêt attaqué a motivé sa décision de confirmer le jugement d'appel, qui avait rejeté la demande des demandeurs visant à la remise en l'état et à la restitution du local qu'ils louaient, après que la bailleuse l'eut récupéré au motif qu'il était resté abandonné, en énonçant que : (Il ressort des

documents produits par les appelants, notamment du procès-verbal de notification dressé par l'huissier de justice Mohamed (S.) le 01/02/2017 suite à leur requête du 03/08/2016, qu'ils ont offert la somme de 13 200 dirhams au titre des loyers pour la période du 01/01/2017 au 31/08/2016, et qu'ils ont consigné ladite somme le 07/02/2016. Par conséquent, la condition du paiement régulier des loyers par ces derniers n'est pas remplie en l'espèce, dès lors que l'offre et le paiement ont eu lieu les 03/08/2016 et 07/08/2017, soit à une date postérieure au 28/04/2016, date à laquelle l'intimée a introduit son action en restitution. Les dispositions de l'alinéa b de l'article 32 de la loi 49.16 ne sont donc pas applicables en l'espèce.), alors que la date d'introduction par la bailleuse de l'action en récupération du local pour abandon est sans rapport avec la régularité ou l'irrégularité du paiement des loyers. En effet, la régularité dudit paiement se détermine au regard de l'échéance des loyers et de leur réclamation par le bailleur. La cour, en considérant que les paiements invoqués par les demandeurs étaient irréguliers au seul motif qu'ils étaient postérieurs à l'action en récupération de la bailleuse, sans vérifier si ces loyers avaient fait l'objet d'une réclamation de sa part et sans tenir compte des allégations des demandeurs selon lesquelles elle refusait de les percevoir et ne se présentait pas pour les encaisser, a fait une mauvaise application du dernier alinéa de l'article 32 de la loi n° 49.16. Son arrêt est, par conséquent, dépourvu de base légale et encourt la cassation.

Attendu que la bonne administration de la justice et l'intérêt des parties commandent le renvoi de l'affaire devant la même cour.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt attaqué et renvoie l'affaire devant la même cour d'appel pour qu'il y soit statué à nouveau, conformément à la loi, par une cour autrement composée, et condamne la défenderesse aux dépens.

Elle ordonne en outre que mention du présent arrêt soit faite en marge ou au pied de l'arrêt cassé.