Bail commercial – Résiliation pour défaut de paiement – L’arriéré d’au moins trois mois de loyer s’apprécie à la date de réception de la mise en demeure (Cass. com. 2020)

Identification			
Ref 44775	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 556/2
Date de décision 20201210	**N° de dossier** 2018/2/3/1612	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Résiliation du bail, Baux	**Mots clés** قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Mise en demeure, Loyers impayés, Loi n° 49-16, Défaut de paiement, Date de réception, Condition de la défaillance, Cassation, Bail commercial, Arriéré de trois mois de loyer, Appréciation du juge
Base légale Article(s) : 8 - 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

Selon l'article 8 de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal, le bailleur est dispensé de verser une indemnité d'éviction s'il est établi que le preneur n'a pas réglé les loyers dus dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la mise en demeure, et que le montant total dû est au moins égal à trois mois de loyers. Viole ce texte la cour d'appel qui, pour prononcer la résiliation du bail et valider l'éviction, retient la défaillance du preneur alors qu'elle a elle-même constaté que la dette locative à la date de réception de la mise en demeure était inférieure à trois mois de loyers.

En effet, la condition de la défaillance s'apprécie au regard du montant de la dette locative au jour où le preneur reçoit la mise en demeure, et non au regard de la période totale visée dans cet acte.

Texte intégral

محكمة النقض ـ الغرفة التجارية ـ القرار عدد 2/556 ـ المؤرخ في 2020/12/10 ـ ملف تجاري عدد 2018/2/3/1612

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/08/06 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ قصطال (م.) الرامي إلى نقض القرار رقم 2420 الصادر بتاريخ 2018/05/09 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2018/8206/1200.

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 : 2020/11/19.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2020/12/10.

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

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

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف و القرار المطعون فيه أن المدعي المطلوب في النقض تقدم بدعوى أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيها انه مالك للعقار الكائن بعنوانه اعلاه ذي الرسم العقاري 01/40048 وأنه بتاريخ 2008/3/17 ابرم مع السيد عزيز (أ.) عقد كراء تضمن شرط التولية للغير و أن المكتري الأصلي استغل هذا البند وقام بتولية المحل التجاري للمدعى عليه السيد خميس (ح.) بنفس السومة 1500 د شهريا وذلك بتاريخ 11/11/30 و أنه منذ استغلال المدعى عليه للمحل لم يؤد الواجبات الكرائية وأنه أنذره وتوصل بالإنذار بواسطة مستخدمه بتاريخ 17/8/2 يطالبه فيه بأداء كراء المدة من 12/7/30 الى 17/7/30 و التمس الحكم عليه بأداء مبلغ 90000 د كراء المدة المذكورة و بإفراغه من المحل التجاري الكائن بعنوانه أعلاه ، وبعد تبادل المذكرات واستيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم القاضي بالمصادقة على الانذار وإفراغ المدعى عليه من المحل التجاري الكائن (...) ، استأنفه الطالب وبعد اتمام الاجراءات صدر القرار القاضي بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطالب على القرار المطعون فيه فساد التعليل ونقصانه وخرق القانون بدعوى أن المحكمة اعتبرت أن أداء الكراء كان جزئيا وأن التماطل ثابت و أن هذا التعليل فاسد لان ما أداه خارج أجل الانذار هو أصل الدين و ليس جزءا منه باعتبار أنه وقبل تاريخ توصله بالانذار لم يكن مدينا للمكري سوى بمدة شهر و نصف الشهر و التي تبتدئ من 17/6/18 و تنتهي في 17/7/30 و أن ذمته كانت خالية قبل توصله بالإنذار بالنسبة للواجبات الكرائية المتعلقة بالمدد السابقة عن المدة المشار اليها أعلاه و أن المكري كان يعلم ذلك باعتبار أن الطالب باشر دائما مساطر العروض العينية الواجبات الكرائية وكان المكري يرفضها دائما مما ترتب عنه ايداعها بصندوق المحكمة ، ومن تم تبقى مدة الشهر ونصف هي المعتبرة في الإنذار محل الدعوى لكون المطلوب لم يكن دائنا بأكثر منها ومن تم لا يمكن اعتبارها جزءا بل هي الاصل ولو أن المكري وبسوء نية ضمن انذاره مدة تبتدئ منذ تاريخ بداية سريان العقد و أن العبرة بالمديونية هي تاريخ توصله بالإنذار وهو ما ينسجم مع مقتضيات المادة 8 من القانون رقم 16/49 التي تستوجب لتحقق التماطل أن يكون بذمة المكتري على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء ، والمحكمة خرقت الفصل المذكور لانها طبقت ظهير 1955 مع أن القانون الواجب تطبيقه هو القانون 16/49 ، فالعبرة بمدة مديونية المكتري عند تاريخ توصله بالانذار و ليس المدة التي تضمنها الانذار لان المكري له أن يضمن في انذاره

ما شاء من المدد لكن رقابة القضاء تتوجه الى تحديد المدة الفعلية التي كان المكتري مدينا بها عند توصله بالانذار ، و القرار بخرقه للمادة 8 من القانون رقم 16/49 يكون معرضا للنقض.

حيث صح ما عابه الطالب على القرار المطعون فيه ذلك أنه وطبقا للفقرة الأولى من المادة 8 من القانون رقم 16/49 فان المكري لا يلزم بأداء اي تعويض للمكتري مقابل الافراغ اذا لم يؤد المكتري الوجيبة الكرائية داخل اجل 15 يوما من توصله بالإنذار و كان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء ومؤدى ذلك أن المكتري الذي تكون ذمته عامرة بمدة تقل عن ثلاثة اشهر حين توصله بالإنذار لا يكون في حالة مطل المبررة لإفراغه ، والثابت من وثائق الملف ومستنداته أن الطالب توصل بإنذار من اجل أداء الكراء عن المدة ما بين 2012/7/30 الى 2017/7/30 و أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وبعد تفحصها للوثائق المعروضة أمامها اعتبرت أن المدة التي يستلزم النظر في قيام التماطل من عدمه بخصوصها هي المدة ما بين متم ماي 2017 و 17/7/30 بعد أن لاحظت وعن صواب أن المدة ما بين 2013/6/1 الى متم ماي 2017 والتي كانت موضوع انذار سابق تنازل عنه المطلوب و أن ذلك يعتبر اقرار ضمنيا منه بعدم دائينته بها وهو ما يقتضي القول أن المكتري حين توصله بالإنذار بتاريخ 2017/8/2 لم يكن مدينا الا بكراء المدة ما بين ماي 2017 و 2017/7/30 و المحكمة لما اعتبرت أن التماطل ثابت في حق الطالب لعدم اداء كراء المدة من 2017/6/18 الى 17/7/30 داخل الأجل المحدد في الانذار وهي مدة تقل عن ثلاثة أشهر رغم انه ثبت لها أن الطالب لم يكن مدينا بباقي المدة المضمنة بالإنذار حين توصل به تكون قد أساءت تعليل قرارها وخرقت مقتضيات المادة 8 من القانون رقم 16/49 لان العبرة لاحتساب مدة ثلاثة أشهر التي لا يثبت التماطل بمدة تقل عنها هي واجبات الكراء المدة المدين بها المكتري حين توصله بالإنذار وليس المدة المضمنة به ، ويكون قرارها بذلك معرضا للنقض.

وحيث ان حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين تقتضيان احالة القضية على نفس المحكمة للبث فيها من جديد..

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه، وبإحالة القضية على نفس المحكمة لتبت فيها طبقا للقانون وهي متركبة من هيئة أخرى وتحميل المطلوب الصائر.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.