

**Bail commercial - Statut
protecteur - Le locataire ne peut
se prévaloir des dispositions du
Dahir du 24 mai 1955 sans
justifier de deux années de
jouissance consécutives des lieux
(Cass. com. 2016)**

Identification			
Ref 53271	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 351/2
Date de décision 20160721	N° de dossier 2014/2/3/131	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Statut des baux commerciaux, Résiliation du bail, Rejet, Motif grave et légitime, Mise en demeure, Loyer, Jouissance des lieux, Indemnité d'éviction, Expulsion, Droit au renouvellement, Défaut de paiement, Dahir du 24 mai 1955, Condition de durée d'occupation, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Il résulte de l'article 5 du Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal, que le droit au renouvellement du bail n'est acquis au preneur qu'à la condition d'une jouissance des lieux de deux années consécutives. Par suite, justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, ayant constaté que cette condition de durée n'était pas remplie, écarte l'application des dispositions protectrices de ce texte et prononce la résiliation du bail et l'expulsion du preneur en raison du non-paiement des loyers dans le délai imparti par la mise en demeure, ce manquement constituant un motif grave et légitime privant le preneur de toute indemnité.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه عدد 2013/4711 الصادر بتاريخ 2013/11/07 عن محكمة الاستئناف التجارية

الدار البيضاء في الملف عدد 2012/3930 ادعاء المطلوب في النقض السيد عبد النبي (و.) أن شركة (ف.) (الطاعنة) تكتري منه الضيعة الكائنة ب (...) بسومة 5000 درهما شهريا حسب عقد مصحح الامضاء بتاريخ 2011/02/25، وأنها توقفت عن أداء الكراء ابتداء من 2011/11/01 الى 12/3/31 فوجه لها انذارا من أجل أدائه توصلت به بتاريخ 12/2/15 دون جدوى وسلكت مسطرة الصلح انتهت بفشله ملتصا بالحكم عليها بأداء مبلغ 25000 درهما عن المدة المذكورة، ومبلغ 3000 درهم تعويضا عن التماطل وبإفراغ المدعى فيه، وبعد جواب المدعى عليها بكونها قامت بالعرض العيني داخل الأجل وأن المكري توصل بكراء دجنبر 11 ويناير 12 وأودعت بحسابه البنكي كراء المدة من فبراير الى ماي 2012 أصدرت المحكمة التجارية حكما على الشركة بأداء تعويض قدره 3000 درهم وبإفراغ المحل المكترى وبرفض الباقي استأنفته المحكوم عليها وتقدم المستأنف عليه بمقالين إضافيين وباستئناف فرعي، وبعد انتهاء المناقشة أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارا بتأييد الحكم المستأنف وعلى المستأنفة أصليا بأداء مبلغ 60.000,00 درهم واجب كراء المدة من يونيو 12 الى ماي 13 وبرفض الباقي.

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوصيلتين الأولى والشق الأول من الوسيلة الثانية بخرق مقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 359 من ق م م وخرق مقتضيات الفصلين السادس و 32 من ظهير 55/5/24 ونقصان التعليل. ذلك أنها بلغت بالإندار في اطار ظهير 55 وأن المطلوب في النقض تقدم بدعواه الرامية الى المصادقة على الإندار خلافا لمقتضى الظهير المذكور الذي يلزم الطاعنة بالأمر القاضي بفشل محاولة الصلح وهو الدفع الذي تمسكت به من خلال مقالها الاستئنافية إلا أن المحكمة لم تأخذ بعين الاعتبار فجاء قرارها خارقا للقانون وناقص التعليل لذا يتعين نقضه.

لكن لما كان الثابت للمحكمة أن عقد الكراء المبرم بين الطرفين والمؤرخ في 2011/2/25 حددت مدته في سنة ابتداء من 2011/03/01 الى 12/02/29، وأن الانذار تم التوصل به من طرف الطاعنة بتاريخ 2012/02/15 اعتبرت عن صواب أن الإندار المبلغ للطاعنة بالتاريخ المذكور قبل مضي سنتين من تاريخ ابرام عقد الكراء لا تطبق بشأنه مقتضيات ظهير 55/5/24 حسب ما يقتضيه الفصل الخامس منه على اعتبار أنها لم تكتسب بعد الحق في الاستفادة من حماية الظهير والذي يجعل من شروط اكتساب الحق في الكراء الانتفاع بالمحل المكترى بعقد كتابي لمدة سنتين متتاليتين وهي بنهجها ذلك تكون قد ردت الدفع بخرق الفصل 32 بما يعتبر مطابقا للواقع والقانون ويكون ما استدلت به الطاعنة على غير أساس، وبخصوص الدفع بخرق الفصل السادس من ظهير 55 فإنه فضلا عن ان الطاعنة لم يسبق لها الدفع به أمام قضاة الاستئناف فإنه لا مجال للتمسك به في مواجهة المكري مادام ان الطاعنة لم تكن بتاريخ تبليغ الانذار لها قد مارست التجارة بالمحل المدعى فيه المدة الكافية لاكتساب الحق التجاري فلا يطبق في حقها ظهير 55.

وتعيب الطاعنة القرار في الوصيلتين الثانية والثالثة بنقصان التعليل الموازي لانعدامه. ذلك أن المحكمة أكدت ثبوت التماطل في حقها بعلية عدم أدائها لكراء الأشهر المحددة في الانذار وعدم مباشرتها لعرضها داخل الأجل والحال أن الطاعنة سبق أن أدلت رفقة مذكرتها المؤرخة في 13/5/16 بجميع الوصولات والحوالات البنكية التي تثبت أنها أدت بواسطة حوالة بنكية تحت رقم 0866546 بتاريخ 2011/10/25 واجب كراء نونبر 2011 وواجب كراء دجنبر 2011 بحوالة تحت رقم 0679773 وذلك بتاريخ 2011/11/24 أما واجب كراء شهر فبراير لسنة 2012 فلم يكن أجل أدائه قد حل بعد، وأنه على فرض عدم أدائها لواجبات كراء شهر يناير 2012 فإن أدائها الجزئي الباقي الأشهر يكون كافيا لإبطال مضمون الإندار، بالاضافة الى أن الطاعنة أثبتت أنها هي الدائنة للمكري بما قدره 32000 درهم وبالتالي فإن العرض العيني الذي سبق أن تقدمت به يبقى متجاوزا وهو ما لم تأخذ المحكمة بعين الاعتبار، وتناقضت في قرارها عندما أكدت على عدم تماطل الطاعنة في أداء الأشهر اللاحقة عن تلك المحددة بالإندار والسابقة عن شهري ماي 2012 بعدما اعتبرت وصل أداء هذا الشهر الأخير قرينة على أدائها لباقي واجبات الشهور السابقة، في حين قضت بثبوت التماطل في حقها ولم تقض ضدها بأداء كراء الشهور المحددة في الإندار مما يستنتج منه أن القرار قد جانب الصواب، ومن جهة ثانية ان الطاعنة أدلت بتقرير خبرة تقنية تفيد قيمة الانجازات التي أحدثتها بالضيعة المكتررة والتمست حفظ حقها في المطالبة بالتعويض عن ذلك في حالة الاستجابة لطلب الإفراغ إلا أن المحكمة لم تبت في هذا الطلب فعرضت بذلك قرارها للنقض.

تسلك الطاعنة بشأنها مسطرة العرض العيني إلا بتاريخ 2012/4/23 يساير وثائق الملف والتي أفادت أن الطاعنة التي بلغت بالإندار بتاريخ 2012/2/15 من أجل أداء كراء الشهور من نونبر 2011 الى فبراير 12 ومنحت أجلا لذلك قدره 15 يوما لئن قامت بسلوك مسطرة

العرض لواجبات كراء شهري دجنبر 11 ويناير 12 واستصدرت أمرا بذلك بتاريخ 12/2/29 الا أن العرض الحقيقي على الطرف المكري لم يتم الا بتاريخ 2012/04/23 حسب محضر العرض المنجز في الملف عدد 12/899 أي خارج أجل 15 يوما المحدد لها في الإنذار، وأن الحوالات المتمسك بها من طرف الطاعنة تحت عدد 0672486 و 0866546 و 0679773 بإقرار دفاعها بمذكرته المؤرخة في 12/02/17 ابتدائيا إنما تتعلق بإيداع كراء المدة من فبراير الى ماي 2012 ولا علاقة لها بواجب كراء شهري دجنبر 2011 ويناير 2012 اللذين سبق عرضهما حسب المحضر المشار إليه أعلاه خارج الأجل المحدد في الإنذار الأمر الذي ينتج عنه أن المحكمة قد أبرزت بما فيه الكفاية المعطيات التي استخلصت منها تماطل الطاعنة في أداء الكراء المترتب عن عدم استجابتها للإنذار بخصوص أداء كراء شهري دجنبر ويناير 12 اللذين وقع عرضهما خارج الأجل المحدد لها بصرف النظر عن واجب كراء شهر فبراير 12 والذي اعتبرت المحكمة عن صواب أن أداءه لن ينتفي به التماطل الثابت في حقها بخصوص واجب كراء شهري دجنبر 11 ويناير 12 والذي تم عرضه خارج الأجل المحدد لها في الإنذار على اعتبار أن ما قامت الطاعنة بأدائه يبقى أداء جزئيا ولم يكن شاملا لجميع المبالغ المطلوبة وداخل الأجل المحدد لها، فجاء قرارها على النحو المذكور معلا بما يعتبر ردا كافيا عن الوسائل المستدل بها، ورفضاً لاحتجاجها بالحوالات البنكية والتي استبعدتها لعللة عدم ثبوت تعلقها بالمدة المسطرة في الإنذار، كما أنه لا وجود لأي تناقض في تعليقات القرار بخصوص تأكيد التماطل من جهة الثابت للمحكمة من خلال الوثائق المدلى بها أمامها كما سبق بيانه والذي رتبت عليه جزاء الإفراغ، وبين قضائها من جهة ثابتة برفض طلب أداء الكراء لحصوله بعدما تحقق التماطل في حق الطاعنة، ولا محل للنعي على المحكمة عدم البث في طلبها الرامي إلى حفظ حقها في طلب التعويض في حالة الاستجابة لطلب الإفراغ مادام أن السبب المؤسس عليه الإنذار وهو التماطل يدخل في مفهوم السبب الخطير المبرر للافراغ دون أي تعويض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و بتحميل الطالبة الصائر.