

Bail commercial sur plan : rejet de l'indemnisation pour retard en l'absence de délai contractuel de livraison (Cass. com. 2023)

Identification			
Ref 34519	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 104
Date de décision 09/02/2023	N° de dossier 2021/2/3/1287	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Retard dans l'exécution, Rejet de la demande, Obligation de délivrance, Notification préalable par le bailleur, Local commercial en cours de construction, Interprétation du contrat, Demande de dommages-intérêts, Condition suspensive non réalisée, Clause conditionnant la prise d'effet du bail, Bail commercial, Acceptation des clauses contractuelles par le preneur, Absence d'exigibilité de l'obligation	
Base légale Article(s) : 230 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

En vertu d'un contrat de bail commercial portant sur un local en cours de construction, le preneur a réclamé des dommages-intérêts au bailleur pour retard dans la délivrance des lieux loués.

La juridiction a rejeté la demande du preneur. Le raisonnement repose sur l'interprétation des clauses contractuelles liant les parties. Il a été relevé que le contrat stipulait expressément que le bail ne prendrait effet qu'à compter de la notification par le bailleur au preneur l'invitant à prendre possession des clés dans un délai de dix jours suivant la réception de ladite notification.

Le preneur, en signant ce contrat de bail pour un local dont il savait qu'il était en cours de construction et faisait partie d'un projet immobilier en phase d'étude et d'obtention des autorisations, a accepté les termes dudit contrat. Il a ainsi consenti à ce que la date de prise d'effet du bail, et donc de la délivrance, soit subordonnée à l'achèvement des travaux et à la notification subséquente émise par le bailleur.

Dès lors que cette notification n'avait pas été adressée au preneur, l'obligation de délivrance du bailleur n'était pas encore exigible conformément aux stipulations contractuelles convenues. Par conséquent, la demande en dommages-intérêts pour retard dans l'exécution de cette obligation a été jugée infondée, faute pour le preneur de pouvoir établir l'existence d'un retard imputable au bailleur au regard des

conditions spécifiques prévues au contrat. La décision a ainsi été considérée comme dûment motivée et fondée en droit.

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2021/07/03 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبيها الأستاذ (ع. ش.) الرامي إلى نقص القرار رقم 5 الصادر بتاريخ 2020/12/17 في الملف 2020/8232/1582 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه، أن الطالبة شركة (ف.) قدمت بتاريخ 2019/02/11 مقالا إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها أبرمت مع المطلوبة شركة (ص 2) عقد كراء محل تجاري في طور البناء الكائن بمرجان كاليفورنيا البالغ مساحته 69 متر مربع بسومة شهرية قدرها 15939 درهم لمدة 9/6/3 سنوات قابلة للتجديد، وأنها سلمت للمدعى عليها ثلاث كمبيالات بمبلغ 3.623.600 درهم باعتباره أتاوة تجارية للانتفاع بالمحل، وأنها أدت ما مجموعه 362360 درهم كدفعة أولى، وبعد مرور مدة على إبرام العقد وجهت للمدعى عليها إنذارا تشعرها فيه بالضرر الحاصل لها جراء عدم تسليمها مفاتيح المحل توصلت به بتاريخ 2015/06/25 بقي دون جواب، والتتمت لذلك منحها تعويضا مسبقا قدرها 100000 درهم عن الضرر اللاحق بها - راء الامتناع عن تسليم مفاتيح المحل، وإجراء خبرة حسابية لتحديد قيمة التعويض النهائي.

وأجابت المدعى عليها بأنها لم تلتزم في العقد بأي تاريخ محدد لتسليم المحل التجاري، وأن التسليم الفعلي للمحل لا يكون إلا بعد إشعار المكترية من طرف المكري وذلك داخل 10 أيام من توصلها بالإشعار، وأنها لم توجه أي إشعار للمدعية بتسلم المفاتيح، كما أن هذه الأخيرة التزمت بموجب المادة 6 من عقد الخدمات بعدم المطالبة بالاسترداد الجزئي أو الكلي للمبالغ التي أدتها بموجب العقد ملتزمة رفض الطلب، حيث صدر الحكم القاضي بعدم قبول الطلب، استأنفته الطالبة وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الفريدة للنقض:

حيث تنعى الطاعنة على القرار عدم الارتكاز على أساس وانعدام التعليل، بدعوى أن المحكمة مصدرته أخطأت في تعليقه لما اعتبرتتها قد ارتضت مقتضيات علمها بدفتر التحملات، والحال أنه لا يوجد أي دفتر التحملات بالملف موقع بين الطالبة والمطلوبة، بل عقد كراء محل تجاري، كما أن تعليل القرار بكونها طلبت التعويض دون فسخ عقد الكراء تعليل خاطئ لتعارضه مع مقتضيات الفصل 259 من ق.ل.ع الذي يعطيها الحق في إجبار المطلوبة على تنفيذ الالتزام مع الاحتفاظ لها بالحق في التعويض في كلتا الحالتين، وأن تعليل القرار بأن العين المكراة لازالت في طور الدراسة والحصول على الرخصة تعليل خاطئ لتعارضه مع مقتضيات القانونية في المطالبة في جميع الأحوال بالتعويض عن التأخير في تنفيذ الالتزام، كما سبق لها أن تمسكت بمقتضيات الفصلين 230 و 255 من ق.ل.ع، وأن المحكمة لم تناقش في تعليقه مقتضياتهما ولم تركز قرارها على أساس قانوني سليم، إذ لو رجعت للفصلين المذكورين لتبين لها مسؤولية المطلوبة عن إخلالها لمقتضيات البندين 1.7 و 2.7 من عقد الكراء، وأنه طبقا للفصل 230 من ق.ل.ع، « فإن الالتزامات

التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها ... وأن بنود العقد واضحة لا تحتاج إلى تفسير ويتعين على المطلوبة تنفيذها تحت طائلة الفسخ أو التعويض، وأن الفصل 255 من ق.ل.ع يعتبر المدين في حالة مطل بعد توجيه إنذار صريح لتنفيذ الالتزام وأنها أُنذرتها بتنفيذ التزاماتها وذكرتها بذلك مما يكون معه المطل ثابتا موجبا للتعويض عن التأخير في التنفيذ مما يتعين معه نقض القرار.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه ردت ما تمسكت به الطاعنة بمضمون الوسيلة بتعليل جاء فيه: « إنه بالرجوع إلى العقد المبرم بين طرفي النازلة تبين من ديباجته تحت فقرة C- أن المستأنف عليها هي بمرحلة دراسة تقنية بصدد الحصول على رخصة لإنشاء أشغال البناء لمركز تجاري بالدار البيضاء CT1029 عين الشق، كما أنه بمقتضى المادة 4.1 التزمت المكريية بإنجاز الأشغال طبقا لدفتر التحملات، وأن المكترية أحاطت علما بدفتر التحملات الملحق بالعقد، وأن الكراء يسري أثره بتاريخ إشعار المكريية للمكترية بتسلم المفاتيح، وبالتالي تكون هذه الأخيرة قد ارتضت المقترضيات المذكورة، وأنه من جهة ثانية فإن العين المكراة عند التعاقد كانت ضمن مشروع لازال في طور الدراسة والحصول على الرخصة من أجل إنجاز الأشغال، وبالتالي لا يتصور التسليم بعد عشرة أيام من تاريخ إبرام العقد المتمسك به من الطاعنة .. ، معتبرة أن الطاعنة التي أبرمت عقد كراء محل تجاري في طور البناء، والذي لا يسري أثره طبقا لبنوده إلا بعد إشعار المكترية من طرف المكريية بتسلم المفاتيح داخل أجل 10 أيام من التوصل بالإشعار، وبتوقيعها على العقد المذكور تكون قد ارتضت بنوده والتي تفيد أنها على علم بدفتر التحملات الملحق بالعقد في غياب وجود مقترضيات أخرى، وردت طلب الطاعنة الرامي إلى التعويض عن التأخير في تنفيذ غياب وجود الالتزام، فجاء قرارها معللا ومرتكز على أساس وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطالبة الصائر .

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة البابين رئيسة، والمستشارين السادة: نور الدين السيدي مقررًا، ومحمد الكراوي والسعيد شوقيب ومحمد وزاني طبيبي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق، وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.

Version française de la décision

Au nom de Sa Majesté le Roi et conformément à la loi

Vu la requête en cassation déposée le 3 juillet 2021 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son conseil, Me (O. Ch.), tendant à la cassation de la décision n° 5 rendue le 17 décembre 2020 dans le dossier n° 2020/8232/1582 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca ;

Après délibération conformément à la loi :

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier et de la décision attaquée que la demanderesse, une société (F.), a introduit, le 11 février 2019, une requête auprès du tribunal de commerce de Casablanca, dans laquelle elle a exposé avoir conclu avec la défenderesse, une société (S. 2), un contrat de bail commercial portant sur un local en cours de construction situé à Marjane Californie, d'une superficie de 69 mètres carrés, moyennant un loyer mensuel de 15 939 dirhams pour une durée de 9/6/3 ans renouvelable. Elle a indiqué avoir remis à la défenderesse trois effets de commerce d'un montant total de 3 623 600 dirhams,

représentant une redevance commerciale pour l'exploitation du local, et avoir versé une avance de 362 360 dirhams. Après un certain délai suivant la conclusion du contrat, elle a adressé à la défenderesse une mise en demeure, notifiée le 25 juin 2015, l'informant du préjudice subi en raison de la non-remise des clés du local, laquelle est restée sans réponse. En conséquence, elle a sollicité l'octroi d'une indemnité provisionnelle de 100 000 dirhams pour le préjudice subi du fait du refus de remise des clés, ainsi qu'une expertise comptable pour déterminer le montant définitif de l'indemnisation.

Attendu que la défenderesse a répondu qu'aucune date précise de livraison du local commercial n'avait été stipulée dans le contrat, que la remise effective du local était conditionnée à une notification adressée par le bailleur au preneur dans un délai de dix jours suivant la réception de ladite notification, et qu'aucune notification n'avait été adressée à la demanderesse pour la remise des clés. Elle a ajouté que, conformément à l'article 6 du contrat de services, la demanderesse s'était engagée à ne pas réclamer le remboursement, partiel ou total, des sommes versées en exécution du contrat, et a demandé le rejet de la requête. Le tribunal a rendu un jugement déclarant la demande irrecevable, jugement que la demanderesse a frappé d'appel, et que la Cour d'appel a confirmé par la décision dont la cassation est demandée.

Sur le moyen unique de cassation :

Attendu que la demanderesse reproche à la décision attaquée de manquer de base légale et de motivation, en ce que la cour l'ayant rendue a erronément motivé sa décision en estimant que la demanderesse avait accepté les stipulations relatives à sa connaissance du cahier des charges, alors qu'aucun cahier des charges signé entre les parties n'existe dans le dossier, mais uniquement un contrat de bail commercial. Elle soutient que la motivation de la décision, selon laquelle elle a sollicité une indemnisation sans demander la résiliation du contrat de bail, est erronée car contraire aux dispositions de l'article 259 du Code des obligations et des contrats (D.O.C.), qui lui confère le droit de contraindre la défenderesse à exécuter son obligation tout en conservant le droit à indemnisation dans les deux hypothèses. Elle ajoute que la motivation de la décision, selon laquelle le bien loué était encore en phase d'étude et d'obtention d'autorisations, est erronée car contraire aux dispositions légales autorisant, en toutes circonstances, la demande d'indemnisation pour retard dans l'exécution de l'obligation. Elle fait valoir qu'elle avait invoqué les articles 230 et 255 du D.O.C., mais que la cour n'a pas examiné ces dispositions ni fondé sa décision sur une base légale correcte. Selon elle, un examen desdits articles aurait permis d'établir la responsabilité de la défenderesse pour violation des clauses 1.7 et 2.7 du contrat de bail. Elle argue qu'en vertu de l'article 230 du D.O.C., « les obligations contractuelles valablement formées tiennent lieu de loi pour ceux qui les ont établies », que les clauses du contrat sont claires et n'exigent pas d'interprétation, et que la défenderesse devait les exécuter sous peine de résiliation ou d'indemnisation. Elle précise que, conformément à l'article 255 du D.O.C., le débiteur est mis en demeure après une notification expresse d'exécuter l'obligation, qu'elle a notifié à la défenderesse l'exécution de ses obligations, et que cette mise en demeure établit le retard justifiant l'indemnisation pour inexécution, ce qui impose la cassation de la décision.

Mais attendu que la cour ayant rendu la décision attaquée a rejeté les arguments de la demanderesse exposés dans le moyen, en motivant sa décision ainsi : « Considérant qu'en se référant au contrat conclu entre les parties, il ressort de son préambule, à la clause -c-, que la défenderesse était en phase d'étude technique en vue d'obtenir une autorisation pour la réalisation des travaux de construction d'un centre commercial à Casablanca, CT1029 Ain Chock ; que, conformément à l'article 4.1, la bailleuse s'est engagée à réaliser les travaux conformément au cahier des charges ; que la preneuse a pris connaissance du cahier des charges annexé au contrat ; que le bail ne prend effet qu'à la date de notification par la bailleuse à la preneuse pour la remise des clés, ce qui implique que cette dernière a accepté les stipulations mentionnées ; que, par ailleurs, le bien loué, au moment de la conclusion du contrat, faisait partie d'un projet encore en phase d'étude et d'obtention d'autorisations pour la réalisation des travaux, rendant inconcevable une remise dans les dix jours suivant la conclusion du contrat, comme le soutient la demanderesse. » La cour a considéré que la demanderesse, ayant conclu un contrat de bail commercial pour un local en cours de construction, dont l'effet, selon ses clauses, est subordonné à la notification par

la bailleuse à la preneuse pour la remise des clés dans un délai de dix jours suivant la réception de la notification, et ayant signé ledit contrat, a accepté ses stipulations, lesquelles indiquent qu'elle avait connaissance du cahier des charges annexé, en l'absence d'autres dispositions. La cour a rejeté la demande d'indemnisation pour retard dans l'exécution, faute d'obligation établie, sa décision étant motivée et fondée sur une base légale, rendant le moyen irrecevable.

Par ces motifs :

La Cour de cassation rejette la requête et condamne la demanderesse aux dépens.

Ainsi rendu, l'arrêt a été prononcé en audience publique à la date susmentionnée, dans la salle des audiences ordinaires de la Cour de cassation à Rabat.

La formation ayant statué était composée de Madame Khadija El Bayn, présidente de la chambre, présidente, des conseillers Messieurs Nourreddine Essidi, rapporteur, Mohammed El Kraoui, Saïd Choukaib et Mohammed Ouazzani Taïbi, membres, en présence de l'avocat général Monsieur Mohammed Sadiq, et avec l'assistance du greffier Monsieur Abdelrahim Ait Ali.