

Bail commercial : Une mise en demeure ultérieure est sans effet sur la procédure en résiliation fondée sur un premier manquement du preneur (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 53081	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 184/2
Date de décision 20150312	N° de dossier 2013/2/3/1482	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet, Pluralité de mises en demeure, Motif grave et légitime, Mise en demeure, Loyers impayés, Eviction, Défaut de paiement, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, saisie d'une demande de résiliation d'un bail commercial pour non-paiement de loyers, prononce l'éviction du preneur en se fondant sur la première mise en demeure demeurée infructueuse. Ayant relevé que le manquement du preneur était acquis à la date de cette mise en demeure, elle en déduit exactement qu'une seconde mise en demeure, visant une période de loyers postérieure, est sans effet sur la validité de la procédure engagée sur le fondement du premier manquement, la juridiction étant uniquement liée par les motifs de l'acte qui a fondé le litige.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2013/5/9 في الملف عدد 2012/979 أن المطلوبين ورثة التهامي (ب.) تقدموا بمقال مفاده : أنهم يملكون المحل التجاري الكائن (...) الذي يعتمره المدعى عليه على وجه الكراء بسومة 275 درهم شهريا، وأنه توقف عن الأداء منذ اكتوبر 2000 الى نهاية نونبر 07 فتخلد بذمته مبلغ 23.650

درهم واجب كراء 86 شهرا، وأنه تقدم بدعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه، وبما أن المدعى عليه لم يؤد ما بذمته رغم مرور الآجال القانونية. ملتصقا بالحكم بالمصادقة على الانذار المذكور لعدم قيامه بدعوى المنازعة والحكم على المدعى عليه بأداء المبلغ المطلوب وبإفراغه من محل النزاع هو ومن يقوم مقامه، وبعد جواب المدعى عليه بكون الدعوى طالها التقادم وسقط حق المدعين في طلب المصادقة على الانذار بالأداء والإفراغ، وأنهم بتاريخ 01/4/11 بعثوا بإنذارين توصل بهما بتاريخ 10/5/2011 الأول يرمي الى الأداء والثاني يرمي الى الإفراغ للاستعمال الشخصي، وأنه سلك مسطرة العرض العيني تم الأداء داخل الأجل بتاريخ 3/6/2011 بمقتضى وصل عدد 444 حساب 15767 بمبلغ 7175 درهم عن المدة المطلوبة في الانذار وأن الانذار اللاحق فسخ السابق وطلبهم لم يعد له أثر قانوني لما عاودوا توجيه انذارين سنة 2011 من أجل نفس الغاية، وبعد تعقيب المدعين بكون المدعى عليه لم يسلك مسطرة المنازعة في أسباب الانذار وتمام الاجراءات صدر الحكم القاضي على المدعى عليه بأدائه للمدعين مبلغ 16.750 درهم مقابل ما تبقى من واجبات الكراء عن المدة من اكتوبر 2000 الى غاية نونبر 07. وبإفراغه من محل النزاع هو ومن يقوم مقامه. استأنفه الطالب، فقضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله بحصر المبلغ المحكوم به في 9.025 درهم بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

الاستجابة الى الانذار الأول الذي توصل به بتاريخ 08/1/2 موضوع الكراء عن المدة من أكتوبر 2000 الى غاية نونبر 07، وأنه توصل بإنذار بتاريخ 10/5/2011 واستجاب لفحواه الأمر الذي ينتفي معه المطل على اعتبار أن اللاحق يفسخ السابق. كما أن المطلوبين يرفضون التوصل بالوجيبة الشهرية كما أنهم يعيشون متفرقين ولم يوكلوا أي واحد منهم لقبض الكراء لاحراجه ومطالبته بالأداء والإفراغ، والقرار شابته عدة عيوب أهمها اعتماد المحكمة على انذار معيب وسابق على انذار للاحق الذي كان عليها اعتماده لأنه بادر الى الاستجابة لمجرد توصله به مما تكون حالة المطل قد انتفت مما يعرض القرار للنقض.

لكن حيث إن الثابت لقضاة الموضوع من وثائق الملف ومن الانذار موضوع النزاع الموجه في اطار ظهير 55/5/24 أنه بني على سبب توقف المكثري الطالب عن أداء واجبات الكراء من اكتوبر 2000 الى نهاية نونبر 07 وتخلد بذمته كراء 86 شهرا بمبلغ 23.650 درهم توصل به بتاريخ 08/1/2 وقد منح أجل 30 يوما للأداء وتقدم بدعوى الصلح صدر على اثرها قرار بعدم نجاحه بلغ به بتاريخ 2010/2/4 ولم يتقدم بدعوى المنازعة في أسباب الانذار، ومن محضر العرض العيني ان الطالب قام بعرض مبلغ 7175 درهم واجب كراء المدة من دجنبر 07 الى غاية ابريل 2010 بتاريخ 3/6/2011 ومن تواصيل الكراء المدلى بها أن الطالب أدى واجبات الكراء الى غاية دجنبر 01 (ما جاء في القرار من نونبر 01 مجرد خطأ لا تأثير له عليه فيما يخص المطل موضوع الوسيلة)، فإن محكمة الاستئناف التي ناقشت سبب الانذار التماطل (بالرغم من عدم سلوك الطالب المسطرة الفصل 32 من ظهير 55/5/24) والتي اعتبرت ما ذكر مستخلصة من ذلك عن صواب ان العرض الذي قام به الطالب يتعلق بمدة لاحقة للانذار المبلغ له بتاريخ 08/1/2 وهي المدة المتراوحة ما بين دجنبر 07 الى أبريل 2010 ولا علاقة له بالمدة المطلوبة بالانذار موضوع النزاع المتضمن للمدة من اكتوبر 2000 الى نونبر 07 وأن آخر وصل كرائي يتعلق بشهر دجنبر 01 ويعتبر حجة على أداء المدة السابقة طبقا للفصل 253 ق ل ع معتبرة أن الأداء الجزئي المذكور لا ينفي المطل الذي يعتبر سبباً خطيرا ومشروعا مصروف الإفراغ طبقا للفصل 11 من ظهير 55/5/24 وقضت بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ، وبخصوص ما استدل به من كون المحكمة اعتمدت انذارا سابقا على انذار لاحق وقعت الاستجابة اليه بمجرد التوصل به فتكون حالة المطل غير ثابتة ، فقد ردت المحكمة على الدفع المثار المذكور بما جاء في تعليها الغير المنتقد بأنها مقيدة بسبب الانذار المبلغ المستأنف بتاريخ 08/1/2 الذي هو موضوع النزاع وليس الانذار الذي يدعي الطاعن أنه بلغ به بتاريخ 10/5/2011 واستجاب لفحواه فضلا على أن ردها للدفع المذكور يجد سنده في اختلاف المدد المطلوبة بكلا الانذارين وكون المطل ثبت قبل بعث الانذار اللاحق. مما تكون معه المحكمة بما جاء في تعليها وتعليل الحكم المؤيد بخصوص الإفراغ يعتبر كافيا وصحيا وتكون

قد

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.