

**Bail - Obligations du preneur -
Maintien en possession après
l'expiration du bail - L'indemnité
d'occupation doit être fixée par
voie d'expertise (Cass. com.
2011)**

Identification			
Ref 51972	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 286
Date de décision 20110224	N° de dossier 539-3-3-2009	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Restitution de la chose louée, Représentation des établissements publics, Recevabilité de l'action, Procédure civile, Obligations du preneur, Maintien en possession, Indemnité d'occupation, Fixation de l'indemnité, Fin de non-recevoir, Expiration du contrat, Expertise judiciaire, Contrat de Location, Cassation partielle, Bail, Agent judiciaire du Royaume	
Base légale		Source	

Résumé en français

Il résulte de l'article 675 du Dahir des obligations et des contrats que si le preneur conserve la chose louée après l'expiration du contrat, il est tenu de payer une indemnité dont le montant doit être fixé par des experts pour la durée excédentaire. Encourt par conséquent la cassation partielle l'arrêt qui, pour condamner le preneur au paiement d'une somme au titre de la période d'occupation postérieure à l'échéance du bail, omet de répondre à sa demande d'expertise et ne procède pas à une évaluation par expert de l'indemnité due, se contentant d'appliquer un montant fondé sur le loyer contractuel. En revanche, c'est à bon droit qu'une cour d'appel écarte le moyen tiré du défaut de mise en cause de l'agent judiciaire du Royaume, dès lors que cette fin de non-recevoir n'a pas été soulevée avant toute défense au fond en première instance, et rejette le moyen tiré du défaut de mise en cause du Premier ministre, l'action contre un établissement public étant valablement dirigée contre son représentant légal.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23-10-2008 في الملف عدد 07-10-922 تحت رقم 08-4403 أنه بتاريخ 28-04-06 قدمت (م. د.) مقالا إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها أكرت للمدعى عليه المكتب الوطني للمطارات مجموعة من التجهيزات لإنشاء خيام ومعدات للتطهير خلال فترة الحج لسنة 04 وذلك لمدة شهر ابتداء من يناير 04 إلى غاية ختمه وهو ما أدت عنه المدعى عليها مبلغ 168.000 درهم فضلا عن الضريبة عن القيمة المضافة وأن المدعى عليه طلب تمديد الكراء مرتين ولاستغراق الكراء لمدة 4 أشهر قامت المدعية بتخفيض الكراء إلى 70.000 درهم فضلا عن الضريبة عن القيمة المضافة كما هو ثابت من خلال وصل الطلب الثالث المؤرخ في 23-05-04 . وبعد مرور المدة امتنع المدعى عليه من إرجاع الخيام وترتب في ذمته 26 شهرا لغاية 31-03-06 ، طالبة لذلك الحكم بمبلغ 1.820.000 درهم عن الكراء المذكور مع الضريبة المضافة .

وأجاب المدعى عليه بأن تمديد عقود الطلبات كان لأكراهات أمنية داخل المطار، للحفاظ على النظام العام . وأن القيمة الحقيقية لهذه المعدات والتجهيزات لا يمكن أن تستند على القيمة الأولى التي تم تحديدها ، لذلك يطلب إجراء خبرة لتحديد قيمتها وفي 17-07-06 أصدرت المحكمة التجارية حكما بأداء المكتب الوطني للمطارات للمدعية مبلغ 1.820.000 درهم عن الفترة الممتدة من 31 يناير 04 إلى غاية 31-03-06 مع الفوائد القانونية من 8-04-06 لغاية التنفيذ والصائر، ورفض الباقي . استأنفه المكتب المذكور، فأيدته محكمة الاستئناف التجارية قرارها المطعون فيه بالنقض .

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق الفصول 345 و 359 و 514 من ق.م.م وخرق الفقرة الثالثة من الفصل الأول من ظهير 2 مارس 95 والفصل الأول من ظهير 2 مارس 53 و الفصل 515 من ق.م.م و الفصل الأول من قانون 79-25 وعدم الارتكاز على أساس قانوني وفساد التعليل الموازي لانعدامه ، بدعوى أنه دفع بعدم قبول الدعوى لرفعها دون إدخال العون القضائي للمملكة وفق الفصل 514 من ق.م.م إذ أنه هو الممثل للدولة وفقا للفقرة الثالثة من الفصل الأول من ظهير 2 مارس 95 والفصل الأول في فقرته الأخيرة من ظهير 2 مارس 53 الذي يعطي الحق في إثارة الدفع المذكور في أي مرحلة من مراحل التقاضي إلا أن محكمة الاستئناف رفضت الدفع بتعليل غير قانوني معتبرة أن الدفع من الدفوع الشكلية التي يجب أن تثار قبل أي دفع أو دفاع وهو تعليل غير وجيه، باعتباره يتعلق بإدخال العون القضائي بسبب أن الطاعن مؤسسة عمومية فضلا على أن الطاعن تمسك بالفصل 515 من ق.م.م التي توجب عند رفع الدعوى ضد الدولة إدخال الوزير الأول الذي عليه أن يكلف بتمثيله الوزير المختص عند الاقتضاء، وهو ما أكدته الفصل الأول من قانون 79-25 والذي نص على أن السلطة الحكومية المكلفة بالنقل، تتولى الوصاية على هذا المكتب والقرار رفض الدفع بنفس العلة السابقة باعتباره دفعا شكليا ولم يثره الطاعن ابتدائيا فخالف بذلك مقتضيات القانونية السابقة مما يجعله معرضا للنقض .

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار والتي عللت قرارها بخصوص الدفع بعدم قبول الدعوى لعدم إدخال العون القضائي بما جاءت به من أنه " فيما يخص الدفوع الشكلية المثارة فإنه يجب إثارتها قبل أي دفع أو دفاع والثابت أن الطاعن لم يسبق له أن تقدم بها أمام المحكمة الابتدائية مما لا يسوغ له معه تقديمها أو التمسك بها لأول مرة أمام محكمة الاستئناف " وردت تفريعا عن ذلك الدفع بعدم القبول لعدم إدخال العون القضائي تكون قد سايرت صحيح مقتضيات الفصل 49 من ق.م.م في فقرته الأولى والتي توجب إثارة الدفع بعدم القبول قبل كل دفع في الجوهر تحت طائلة عدم قبول الدفع، وكذا الفصل 514 من ق.م.م الذي رتب على عدم إدخال العون القضائي جزاء عدم القبول . وبخصوص ما أثير في الوسيلة الثانية حول عدم قبول الدعوى لعدم إدخال الوزير الأول فإن الفقرة الرابعة من الفصل 515 من ق.م.م تنص على أنه ترفع الدعوى ضد المؤسسات العمومية في شخص ممثلها القانوني . وبالتالي فالدعوى المرفوعة من المطلوبة في مواجهة الطاعن ممثلا في شخص مديره العام تكون قد راعت تلك مقتضيات، وهذه العلة القانونية المحضة

المستقاة من الوقائع الثابتة لقضاة الموضوع تقوم العلة المنتقدة ويستقيم القرار بها ، مما تكون معه الوسيلة الأولى والثانية دون أثر .

حيث تعيب الطاعنة القرار بخرق الفصلين 345 و 359 من ق.م.م وخرق الفصل 239 من ق.ل.ع وعدم الارتكاز على أساس قانوني، وفساد التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن الطاعن أثار أن المطلوبة اتفقت معه على أن تباع له الخيام بمبلغ 672.000,00 درهم حسب رسالة 10 يناير 06 ، وهو اتفاق ملزم للطرفين طبقا للفصل 239 من ق.ل.ع الذي يقرر أن الاتفاقات بين الأطراف تقوم مقام القانون بينهما . والطاعن وافق على شراء الخيام دون تغيير لما تضمنته رسالته المذكورة، والمطلوبة تحلت من الاتفاق، وبدل المطالبة بالمبلغ المتفق عليه طالبت بالكراء . كما أن الطاعن طلب من محكمة الاستئناف إجراء خبرة قضائية للبحث في نتائج هذا الاتفاق ومعرفة المبلغ الذي بقي مدينا به خصوصا وأنها كانت تمسكت به إضافة إلى مبلغ الفاتورة المستحقة رقم 04/301 إلا أن محكمة الاستئناف لم تجب عن الدفع وعمدت إلى تعليل لا يتضمن مناقشة طلب الطاعنة إجراء خبرة قضائية وجاء تعليلها متعلقا بوضع المطالبة في النقص خلال المداولة لمذكورة مرفقة بالوثائق دون التعرض لبيعها الخيام ولطلب إجراء خبرة للمحاسبة ومعرفة المبلغ المتبقى من أجل تسديده فجاء بذلك القرار منعدم التعليل وفسادا مما ينزل منزلة الانعدام ويجعله عرضة للنقض .

حيث إنه لئن كانت الوسيلة في شقها المتعلق بورقة الطلب والفاتورة 04/301 والمتضمنين لمبلغ 268.800 درهم غير مرتكزة على أساس ، باعتبار أن المبالغ الواردة فيها متعلقة بفترة أربعة أشهر والممتدة من 04-4-7 إلى 04-6-7 . والتي كان عقد الكراء خلالها ساريا بين الطرفين . فإنه بخصوص المبالغ الزائدة عن المبلغ المذكور فإن المحكمة التي تمسكت الطاعنة أمامها بإجراء خبرة لتحديد قيمة الكراء عن الفترة التي بقيت الطاعنة واضعة فيها يدها على الخيام ، لم ترد على ذلك بمقبول ، ولم تراع الفصل 675 من ق.ل.ع الذي ينص ضمن مقتضياته على أنه إذا احتفظ بالعين المكراة بعد انتهاء عقد الكراء ، فإنه يلتزم بالكراء على حسب تقدير أهل الخبرة عن المدة الزائدة التي احتفظ بها خلالها ، مكتفية بعدم وجود أية استحالة للتنفيذ لتعلق الأمر بالتزام ، وتعهد بأداء مدة كراء الخيام المحددة ، وإرجاعها بعد انتهاء المدة مما يكون معه القرار فيما قضى به زائداً عن مبلغ 268.800 درهم غير مرتكز على أساس ، وعرضة للنقض جزئيا بشأن ذلك .

وحيث إن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

قضى المجلس الأعلى بالنقض جزئيا فيما زاد عن مبلغ 268800 درهم والإحالة على نفس المحكمة للبت فيما تم نقضه طبقا للقانون وهي مترتبة من هيئة أخرى والرفض في الباقي والصائر مناصفة . كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له ، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.