CCass,01/04/2009,499

Identification			
Ref 19500	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 499
Date de décision 20090401	**N° de dossier** 1421/3/2006	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Congé, Baux	**Mots clés** Résiliation de bail, Motifs, Différence de valeurs locatives, Demeure, Défaut de paiement
Base légale Article(s) : 32 - Loi n°06-99 sur la Liberté des Prix et de la Concurrence	**Source** Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية

Résumé en français

Le juge de la conciliation de l'article 32 du Dahir du 24 Mai1955 se limite à examiner la contestation du congé qui lui est soumise. Le congé fondé sur le défaut de paiement des valeurs locatives fixées par une décision judiciaire est différent de celui fondé sur le défaut de paiement pour la période postérieure au premier congé. Est considéré en demeure et justifie la résiliation du bail sans indemnités, le défaut de réponse du locataire au congé notifié sur la base du défaut de paiement de la différence entre les deux valeurs locatives, sans qu'il soit besoin de discuter le congé notifié postérieurement au premier.

Résumé en arabe

ـ يختص قاضي الفصل 32 من ظهير 24/05/1955 بالنظر تحديدا في المنازعة المتعلقة بالإنذار المحال عليه حصرا. ـ يختلف الإنذار بأداء الفرق بين السومتين المقرر بمقتضى قرار قضائي عن الإنذار بأداء الكراء المترتب عن الفترة اللاحقة عن الإنذار الأول. ـ يعد مماطلا، مما يوجب الفسخ دون تعويض، عدم استجابة المكتري للإنذار بأداء الفرق بين السومتين، فلا موجب للركون إلى مناقشة الإنذار الثاني للفترة اللاحقة عن الإنذار الأول.

Texte intégral

قرار عدد: 499، بتاريخ: 01/04/2009، ملف تجاري عدد: 1421/3/2/2006 و بعد المداولة طبقا للقانون حيث يستفاد من مستندات الملف ، ومن القرار المطعون فيه أن (المطلوبة) شركة بريكار بارنو ايليك أوطو فرانسوا برناند قدمت مقالا افتتاحيا ومقالين إصلاحيين، عرضت فيهما، أنها تكتري من زايد رمضان(الطالب) المحل الكائن 35 زنقة إميل زولا البيضاء بمشاهرة قدرها 5800 درهم تم رفعها إلى 6600 درهم، وأنه في الوقت الذي كانت تنتظر سلوك المكري لمسطرة الفرق الكرائي أو على الأقل سلوك مسطرة التنفيذ، خاصة بعد فتح المالك لملف التبليغ فوجئت بتوجيهه لها إنذارا قصد أداء الفرق بين السومتين مضمنا إياه الفصل 27 من ظهير 24/05/1955 وذلك بتاريخ 31/10/2003، وأنها تطعن في صحة الإنذار طبقا للقواعد العامة، على أساس أن الإنذاروجه لشركة اليك أوطو فرانسوا برناند في شخص ممثلها القانوني في حين أن إسمها هو شركة بريكار بارنو، وطبقا للفصل 32 و 516 من ق م م يتعين ذكر اسمها الكامل ونوعها وطبيعتها في صلب الإنذار، لكن هذا الأخير خالف هذه المقتضيات، كما أنه لم يتضمن صفة باعث الإنذار هل هو مالك أم وكيل أو غير ذلك، كما لم يبين بدقة العقار موضوع التنبيه ومشتملاته ومرافقه، كما أنه تأسيسا على القرار الإستئنافي الصادر في الملف عدد 72/03 بتاريخ 17/03/03 فإن العقد الرابط بين الطرفين يبتدئ بشروط جديدة من تاريخ 01/08/2001 وينتهي في 01/08/04، وأن الإنذار وجه لها بتاريخ 31/10/03 أي قبل حوالي سنة على نهاية العقد بمعنى أنه وجه أثناء مدة سريانه مما يكون معه الإنذار غير صحيح، ومن الناحية الموضوعية فإن طلب الفرق الكرائي غير خاضع لظهير 24/05/1955 ولا يندرج في إطاره، ولا يمكن مطالبتها بأدائه خارج إطاره القانوني، وأن الإنذار تضمن المطالبة بالمصاريف القضائية، دون الإدلاء بما يفيد أداءها، وأنه يوم توصلها بالإنذار 31/10/03 حضر لديها المكري وسلمته واجب شهر أكتوبر 03 على أن يعود مرة أخرى مصحوبا بالوثائق التي تفيد أداء المصاريف القضائية، وأن الإنذار لا يتضمن أجلا للأداء مما يبقى معه الأجل مفتوحا، وأنها أدت بواسطة دفاعها بتاريخ 24/12/03 مبلغ 35395 درهم يمثل الفرق بين السومتين ونصف صائر دعوى المراجعة، إضافة إلى شهر نونبر ودجنبر 2003، وأن العمل القضائي استقر على أن عدم سلوك مسطرة الصلح هو أمر لا يشفع للمالك في شيء، ما دام المكتري بادر إلى الأداء، ملتمسة التصريح بعدم صحة التنبيه بالإخلاء الموجه لها من طرف زايد رمضان بتاريخ 30/10/03، وبعد أن تقدم المدعى عليه بطلب مضاد يرمي إلى الحكم بإفراغ المدعية ومن يقوم مقامها من المحل الكائن 35 زنقة إميل زولا البيضاء، قضت المحكمة ببطلان الإنذار بالإفراغ ورفض الطلب المضاد، استأنف المكري الحكم الصادر فأيدته محكمة الإستئناف بمقتضى قرارها المطلوب نقضه. في شأن الوسيلة الأولى: حيث يعيب الطاعن القرار بسوء التعليل وفساده الذي ينزل منزلة انعدامه، وخرق الفصل 255 من ق ل ع، وتحريف معطيات الملف، وخرق الفصل 3 من ق م م، بدعوى أن القرار أورد في تعليلاته أن المكترية توصلت بالإنذار الموجه لها في إطار ظهير 24/05/1955 بتاريخ 21/10/03 وبادرت إلى أداء واجب شهر أكتوبر بتاريخ 31/10/03 بالسومة القديمة على اعتبار أن المكري لم يدل بما يثبت أداء الصوائر القضائية لتؤديها مع الفرق بين السومتين، كما أنها أدت الفرق بتاريخ 25/12/2003، وهي تعليلات بعيدة عن موضوع الدعوى الذي يتمثل في كون المكترية لم تسدد الفرق الكرائي رغم توصلها بالإنذار الأول بالأداء بتاريخ 30/09/03، وأنها أدت الفرق الكرائي بتاريخ 25/12/03 أي بعد قرابة ثلاثة أشهر من التوصل بالإنذار بالأداء، مما تكون معه في حالة مطل، كما أنها تعليلات اتسمت بالفساد مع خرق الفصل 255 من ق ل ع الذي يثبت المطل في حالة عدم الأداء، بعد التوصل بالإنذار، والفصل 3 الذي يحرم على المحكمة أن تغير تلقائيا موضوع أوسبب طلبات الأطراف. حقا لقد ثبت صحة ما عاب به الطاعن القرار، ذلك أن طلب الإفراغ المقدم من المكري (الطالب) أسس على عدم الإستجابة لما تضمنه الإنذار الموجه للمكترية من أجل أداء الفرق بين السومتين خلال أجل 15 يوما الممنوحة لها بمقتضاه، والذي توصلت به المكترية (المطلوبة) بتاريخ 30/09/03، واعتمدت ذلك كأساس للطعن في الحكم الإبتدائي في وسيلة طعنها الثانية، لكن القرار ناقش التماطل انطلاقا من الإنذار بالإفراغ الموجه للمكترية بعد انصرام أجل الأداء الممنوح لها بمقتضى الإنذار الأول الذي توصلت به في 31/10/03 من جهة، واعتمد مقتضيات الفصل 26 من الظهير لاستبعاد التماطل مع أنه لامجال لتطبيقه فأساء التعليل، مما يعرضه للنقض. وحيث أنه لحسن سير العدالة يقتضي إحالة القضية على نفس المحكمة./ . لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيئة طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر.