

CCass,04/11/2009,1680

Identification			
Ref 19628	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1680
Date de décision 20091104	N° de dossier 660/3/2/2008	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Obligation de la respecter, Loyers, Durée du bail, Demeure du locataire, Défaut de paiement	
Base légale Article(s) : 6 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Revue : Revue des Juridictions Marocaines مجلة القضاء المغربية	

Résumé en français

Lorsque le contrat de bail est à durée déterminée il ne peut y être mis fin qu'à l'arrivée du terme. Le propriétaire bailleur est tenu de respecter la durée du contrat ainsi que les dispositions de l'article 6 du Dahir du 24 Mai 1955 même en cas d'inexécution par le locataire de son obligation essentielle de procéder au règlement des loyers et que la preuve de sa demeure est rapportée sous peine de nullité du congé.

Résumé en arabe

– إذا كان عقد الكراء محدد المدة، فهو ملزم لأطرافه، إذ لا يجوز إنهاؤه إلا بعد انقضاء المدة المقررة في العقد. – يتعين على المكري أن يحترم مدة عقد الكراء واحترام المدة المنصوص عليها في الفصل 6 من ظهير 24 ماي 1955، ولو أخل المكري بالتزامه الأساسي بعدم أداء الواجبات الكرائية وتبث تماطله. – يقع تحت طائل البطلان الإنذار الذي وجه قبل انقضاء مدة العقد، ولو أخل المكري بواجباته الأساسية لعدم أداء الكراء.

Texte intégral

قرار عدد: 1680، بتاريخ: 04/11/2009، ملف تجاري عدد: 660/3/2/2008 و بعد المداولة طبقا للقانون. حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطالبة تقدمت أمام المحكمة التجارية بالرباط بمقال عرضت فيه أنها توصلت بتاريخ 30/06/2004 ومن المطلوب بانذار في إطار ظهير 24/05/1955 من أجل أداء واجبات الكراء، وأن دعوى الصلح انتهت بفشله ملتزمة بإبطال الإنذار المذكور لخرقه مقتضيات الفصل 6 من ظهير 24/05/1955 بعدم احترام المكري مدة العقد الذي أبرم لمدة ثلاث سنوات تبتدئ من 28/08/2003، ولعدم جدية السبب باعتبار أنها توصلت بالإنذار بتاريخ 30/06/2004 ومنحها أجل شهر للأداء وتقدمت بمقال مختلف يرمي إلى إجراء عرض عيني مع الإيداع في الملف عدد 1836/04 وصدر الأمر بتاريخ 21/07/2004 والمطلوب رفض التوصل وتم إيداع المبالغ بنفس التاريخ قبل انتهاء مهلة الإنذار، وملتزمة بصفة احتياطية إجراء خبرة لتحديد التعويض عن الإفراغ، وبعد جواب المطلوب وتقديم طلب مضاد بالمصادقة على الإنذار وإفراغ الطالبة وتقديم طلب إضافي بواجبات الكراء إلى غاية دجنبر 2006 أصدرت المحكمة حكما قضى برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد أداء الطالبة مبلغ 158.400,00 درهما عن كراء المدة من يناير 2004 إلى م تم دجنبر 2006 وإفراغها من محل النزاع أيده محكمة الإستئناف بمقتضى القرار المطلوب نقضه. في شأن الوسيلة الفريدة المتخذة من خرق الفصل 50 من ق م م وانعدام التعليل. ذلك أن القرار المطعون فيه أحجم عن الإجابة عن دفع جوهرى يتعلق بإبطال الإنذار مكتفيا بتبني حيثيات محكمة الدرجة الأولى على علتها دون مناقشة، ولم يصادف الصواب لأن الفصل 6 من ظهير 24/05/1955 وإن أشار إلى إمكانية تسبب الإنذار بالإفراغ بإخلال المكثري بالتزاماته التعاقدية افتراضا فإنه أوجب على المكري إن هو التجأ إلى مسطرة ظهير 1955 أن يحترم مدة العقد، وأن المطلوب اختار فسخ العقد بسلوك مقتضيات الظهير المذكور ولم يحترم مدته ووجه الإنذار أثناء سريانه وقبل انتهائه بأكثر من سنتين أي 26 شهرا وأن القرار المطعون فيه لم يعلل يعلل حيثياته تعليلا شافيا وأن نقصان التعليل يوازي انعدامه. حقا، حيث إنه إذا كان عقد الكراء محدد المدة ملزم لطرفيه إلى نهاية هذه المدة فلا يجوز لأي منهما أن يضع له حدا قبل ذلك، ولا أثر للإنذار الموجه للطالبة بإنهائه خلال سريان مدة العقد، والثابت من وثائق الملف كما هي معروضة على قضاة الموضوع أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين والمصادق على توقيعه في 28/08/2003 حددت مدته في ثلاث سنوات تبتدئ من 01/09/2003 لتنتهي في 31/08/2006، والطالبة التي توصلت بالإنذار في 30/06/2004 تمسكت بإبطاله، ولما ردت محكمة الإستئناف مصدرة القرار المطعون فيه " أن المستأنف عليه لم يكن ملزما باحترام مدة العقد لتوجيه الإنذار وفق ما ينص عليه الفصل 6 من ظهير 24/05/1955 ما دام المكثري قد أدخل بأحد بنود العقد وهو أداء واجبات الكراء وثبت تماطله في ذلك يكون قد ارتكب خطأ جسيما موجبا للفسخ" وأيدت الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض طلب بطلان الإنذار الموجه للطالبة وإفراغها من محل النزاع رغم أن الإنذار وجه لها خلال سريان العقد لم تجعل لما قضت به من أساس فجاء قرارها فاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه وعرضة للنقض فيما قضى به من تأييد الحكم الابتدائي بخصوص بطلان الإنذار وإفراغ الطالبة من محل النزاع. وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين تقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة لتبت فيه طبقا للقانون. لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه في ما قضى به من تأييد الحكم الابتدائي بخصوص رفض طلب بطلان الإنذار والإفراغ وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر.