

CCass,20/05/2009,824

Identification			
Ref 19548	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 824
Date de décision 20/05/2009	N° de dossier 676/3/2/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Commercial		Mots clés قرارات محكمة النقض, Validation de la lettre de congé (Non), Qualité de commerçant, Lettre de congé, Fondement baux d'habitation, Défaut de paiement les loyers, Condamnation en paiement des loyers (Oui), Baux	
Base légale Article(s) : 37, 38, 39, 345, 335 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية	

Résumé en français

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué, que la demanderesse au pourvoi a déposé auprès du tribunal de commerce de Casablanca une requête dans laquelle elle indique qu'elle a donné à bail le local sis 433 Bd. Mohamed V en contrepartie d'un loyer de 2.100 dh

Qu'elle ajoute que le locataire a cessé le paiement des loyers depuis juillet 1999 et qu'elle sollicite sa condamnation en paiement des loyers, les dommages intérêts, la validation du congé et l'expulsion

Sur les deux moyens réunis tirés de la violation de l'article 345 et 335 du CPC qui fixe une procédure particulière l'article 335 précise « lorsque l'instruction étant complétée ou les délais pour la production des réponses expirés, le rapporteur estime que l'affaire est en état jugée, il rend une ordonnance par laquelle il se dessaisit du dossier et fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera appelée.

Notification est faite aux parties conformément aux articles 37, 38 et 39.

Après l'ordonnance de dessaisissement il n'est fait état par la cour d'aucun mémoire et d'aucune pièce produits par les parties à l'exception des conclusions aux fins de désistement.

Les mémoires et pièces produits tardivement sont rejetés du dossier et tenus au greffe à la disposition de leurs auteurs.

Toutefois la cour peut, par décision motivée, renvoyer l'affaire au conseiller rapporteur si un fait nouveau, de nature à influencer sur la décision est survenu depuis l'ordonnance ou si un fait, survenu antérieurement, n'a pu être invoqué pour des raisons indépendantes de la volonté des parties et jugées

valables »

Et que cette violation aurait porté préjudice à la demanderesse au pourvoi

Mais attendu que l'article 335 du code de procédure civile énonce que « lorsque l'instruction étant complétée ou les délais pour la production des réponses expirés, le rapporteur estime que l'affaire est en état jugée, il rend une ordonnance par laquelle il se dessaisit du dossier et fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera appelée. » cet article ne pouvant trouver application que lorsqu'une mesure d'instruction a été ordonnée

Qu'en l'espèce aucune mesure d'instruction n'a été ordonnée l'affaire ayant été mise en délibéré après échange de répliques de sorte que le conseiller n'était nullement tenu de rendre une ordonnance de dessaisissement

Que par ailleurs si l'article 345 du code de procédure civile énonce que « l'arrêt doit mentionner la lecture du rapport du conseiller s'il y a lieu ou mention que dispense de cette lecture a été accordée par le président en l'absence d'opposition des parties »

S'agissant du troisième moyen tiré du défaut de motif en ce que la cour d'appel a confirmé le jugement de première instance alors qu'il est commerçant et que le tribunal devait dès lors ordonner la nullité du congé et l'irrecevabilité de toutes les demandes puisque le congé a été notifié dans le cadre du dahir de 1980 et non dans le cadre du dahir de Mai 1955 qui devait trouver application

Que le tribunal a néanmoins considéré que la lettre de congé remplissait l'ensemble des conditions légales et a été régulièrement notifiée

Mais attendu que la cour d'appel qui a rendu la décision attaquée a adopté les motifs suivants : « attendu que l'appel a invoqué sa qualité de commerçant qu'il appartenait au tribunal d'ordonner la nullité du congé et de prononcer l'irrecevabilité de l'ensemble des demandes dès lors que le congé a été notifié dans le cadre du dahir de 1980 et non de 1955 qui devait trouver application »

Que cependant la lettre de congé a été adressée en vue de l'expulsion pour défaut de paiement des loyers dans le cadre du dahir de 1980 de sorte que le jugement entrepris a bien fondé sa décision de rejet de la validation du congé mais l'a considéré comme une mise en demeure de payer les loyers ...

En adoptant ces motifs la cour a bien fondé sa décision et le moyen invoqué tiré du défaut d'application du 24/5/1955 ne repose sur aucun fondement puisque l'absence de validité de congé n'exonère pas le locataire de l'obligation de payer les loyers.

Résumé en arabe

- إن اتخاذ القرار بالتخلي من قبل المستشار المقرر، لا يشترط إلا إذا سبق للمحكمة أن أحالت الملف على هذا الأخير، ويتعين أن يعد تقريراً يحتوي الإشارة إلى المستندات التي وقع الاعتداء عليها.
- لا مجال لإصدار مقرر الأمر بالتخلي إذا جهزت المحكمة القضية أثناء نظرها الملف في الجلسة المنعقدة من طرفها وفي تشكيلتها الجماعية، وحجزتها للمداولة في إطار صلاحيتها دون الإحالة على المستشار المقرر .
- لا مانع من تحويل الإنذار بالإفراغ الذي وجهه المكري إلى المالك في إطار ظهير 80 والحال أن عقد الكراء يخضع لظهير 24 مايو 1955، إلى الإنذار بأداء مبالغ الكراء المتخذة بئمة المكثري.

Texte intégral

قرار عدد: 824، بتاريخ: 20/05/2009، ملف تجاري عدد: 676/3/2/2007

و بعد المداولة طبقا للقانون .

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه ان المطلوبة تقدمت بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها أكرت للطالب شقة بعمارة إقامة المحكة 433 شارع محمد الخامس رقم 13 الطابق 4 بالدار البيضاء بوجيبة شهرية قدرها 2100 درهم، وانه توقف عن أداء الكراء منذ يونيو 99 الى يونيو 2003 ولم يؤدي ما بذمته رغم توصله بإنذار مؤرخ في 8/6/2001 ملتزمة الحكم عليه بأداء مبلغ 102.900 درهما مقابل الكراء ومبلغ 3000 درهما تعويضا عن التماطل والمصادقة على الإنذار الموجه إليه وفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وإفراغه من محل النزاع هو ومن يقوم مقامه تحت طائل غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الإجبار في الأقصى والصائر فدفع الطالب بعدم الاختصاص النوعي باعتبار النشاط الذي يمارسه بالمحل تجاري وأصدرت المحكمة حكما بعدم الاختصاص وإحالة الطرفين على المحكمة التجارية بالدار البيضاء التي أصدرت حكما قضى على الطالب بأداء واجبات الكراء المطلوبة ورفض باقي الطلبات وعلى اثر استئنائه من طرف هذا الأخير أيدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطلوب نقضه .

في شأن الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين المتخذتين من خرق قاعدة مسطرية وخرق مقتضيات الفصل 345 من ق م م بدعوى ان الفصل 335 من ق م م يحدد مسطرة معينة يتعين إتباعها قبل البث في القضية وهي ان يصدر المستشار المقرر أمرا بالتخلي يستفاد منه أن القضية أصبحت جاهزة للحكم ويتعين أن يبلغ إلى الأطراف وان عدم اللجوء إلى إصدار أمر بالتخلي وإتباع هذه المسطرة هو دفع بالقضية إلى الحكم قبل أن تصبح جاهزة وان هذا الخرق اضر بمصلحة الطالب وحرمه مما يخوله له الفصل 335 من ق م م . كما ان القرار أشير فيه إلى انه وقعت تلاوة التقرير أو لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس ودون معارضة من الأطراف وكذلك الإشارة إلى المستندات وانه لايجوز استنتاج عملية الإعفاء وعدم معارضة الأطراف بل لابد من توفرها فعلا مما يعتبر معه القرار المطعون فيه غير سليم .

لكن، لئن كان الفصل 335 من ق م م ينص على انه تكون قد عللت قرارها تعليلا قانونيا وان ما أثاره الطاعن بشأن عدم أعمال مقتضيات ظهير 24/5/1955 لا أساس له مادام أن القرار المطعون فيه لم يقض بالمصادقة على الإنذار الموجه له، وان عدم اعتبار الإنذار صحيحا لا يعفي الطالب من أداء واجبات الكراء المطالب بها وهو ما ذهب إليه وعن صواب القرار المطعون فيه فكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، وتحميل الطالب الصائر .

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط . وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة : رئيس الغرفة عبد الرحمان مزور رئيسا والمستشارين: خديجة البابين عضوا مقررا ومليكة بنديان ولطيفة رضا وحليمة ابن مالك أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد أمحمد بلقسيوية وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة خديجة شهام .