

CCass,22/04/2009

Identification			
Ref 19518	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 626
Date de décision 20090422	N° de dossier 1007/3/2/2006	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Loyers, Baux		Mots clés Somation, Résiliation du bail, Demeure du locataire, Délai raisonnable, Délai de 15 jours, Défaut de paiement	
Base légale Article(s) : 692 - 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 : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية	

Résumé en français

Le délai de 15 jours accordé au locataire pour régler le loyer est un délai raisonnable qui le constitue en demeure à l'expiration de ce délai. Le locataire qui se prévaut d'avoir procédé au règlement du loyer doit en rapporter la preuve sous peine de résiliation du bail.

Résumé en arabe

- يعتبر أجل 15 يوما المحدد في الإنذار بأداء الكراء، أجلا معقولا للمدين للوفاء بالتزامه تحت طائلة اعتباره مدينا مماطلا.
- من يدع الوفاء يقع عليه الإثبات، أو الإدلاء بما يفيد الوفاء تحت طائلة فسخ العقد للتماطل.

Texte intégral

قرار عدد: 626، بتاريخ: 22/4/2009، ملف تجاري عدد: 1007/3/2/2006
و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الإستئناف التجارية بالدار البيضاء ادعاء المطلوب في النقض عبد العزيز صبري أنه بتاريخ 25/4/2003 توصل من طرف الطاعنين بإنذار من أجل إفراغ المحل المكتري لعل امتناعه عن أداء الكراء منذ شتنبر 2000 إلى غاية أبريل 2003، وأنه تقدم بدعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه بمقرر بلغ إليه بتاريخ 13/11/2003، وأنه يتقدم بدعواه الحالية للمنازعة في أسباب الإنذار ملتمسا بإبطاله، وتقدمت نكادي فاطمة ومن معها بمقال جاء فيه أن المكتري لم يؤد الكراء إلى غاية دجنبر 2003 بالإضافة إلى النظافة ملتسمين الحكم عليه بأداء الكراء والإفراغ، وبعد إجراء بحث في النازلة أدلى المدعي المكتري بمقال رامي إلى إجراء مقاصة موضحا أن المكريية توصلت منه بمبلغ 160.000 درهم بمقتضى عقد الكراء، وكذا بمبلغ 5000 وأن الواجبات المطالب بها غير مستحقة لكونه لا زال دائنا لهم بمبلغ 80.000 درهم بعد إجراء المقاصة بين الدينين ملتمسا الحكم بإجراء مقاصة والحكم على المدعى عليهم بأدائهم لفائدته المبلغ المذكور، وبعد انتهاء المناقشة أصدرت المحكمة التجارية حكما بأداء المدعى عليه صبري لفائدة نكادي فاطمة ومن معها مبلغ 77.500,00 وواجبات الكراء عن المدة من يونيو 01 إلى دجنبر 03 حسب سومة 2500 درهم ومبلغ 7750 درهم نظافة نفس المدة ومبلغ 3000 درهم تعويضا عن التماطل وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وعلى المكتري بإفراغ المحل المكتري وبرفض طلب بطلان الإنذار وباقي الطلبات. استأنفه أصليا المحكوم عليه كما استأنفه فرعيا الطرف المكري بمقال مع طلب إضافي لواجبات الكراء من يناير 04 إلى ماي 05 وجب فيه مبلغ 46.750 درهم بما فيه واجب النظافة مع طلب التعويض قدره 5000 درهم، وبعد انتهاء الإجراءات قضت محكمة الإستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض طلب الأداء والمصادقة على الإنذار بالإفراغ وذلك بموجب قرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعنون القرار في الوسيلتين الأولى والثانية بخرق مقتضيات الفصول 362 و 365 و 230 و 461 من ق ل ع وانعدام التعليل ذلك أن المحكمة علته بما يلي « حيث بشأن الأسباب المثارة عن المقاصة والواجبات الكرائية المطلوبة في الإنذار فإن المحكمة يرجوعها لعقد الكراء الرابط بين الطرفين وشروطه الخاصة تبت لها أن المكريين توصلوا من المكتري بمبلغ 160.000 درهم دون الإفصاح عن مقابله وسبب توصلهم به مما يتعين اعتباره واجبات كرائية مسبقة توجد في حوزتهم » في حين أن العقد نص على أن مبلغ 160.000 درهم هو مقابل حق المكتري في توفيت الحق التجاري للمحل قبل اكتسابه هذا الحق وأن التسبيق هو مبلغ 5000 درهم يؤدي عند نهاية الإيجار، وأن المكتري بإشهاده بأن التسبيق هو 5000 درهم فإنه لاحق له في المطالبة بمبلغ 160.000 درهم وأن المحكمة بنهجها ذلك تكون قد خرقت المقتضيات المحتج بها ولم تعلل قرارها تعليلا صحيحا مما يعرضه للنقض.

حيث صح ما نعتة الوسيلتان ذلك أن المحكمة أسست قضاءها على أن مبلغ 160.000 درهم، الذي دفعه المطلوب في النقض للطاعنين المكريين يعد واجبات كرائية مسبقة، والحال أن عقد الكراء كان صريحا في أن المبلغ الذي توصل به المكرون كتسبيق عن الكراء إلى آخر مدة العقد هو المحدد في 5000 درهم فيكون ما انتهت إليه المحكمة بخصوص أحقية المكتري في استرداد المبلغ المذكور بالرغم من ملاحظاتها بأن الطرفين لم يفصحا في العقد عن مقابله وسبب التوصل به مخالف لاتفاق المتعاقدين طالما أن العقد المذكور لم يتضمن اتفاق طرفيه على اعتبار مبلغ 160.000 درهم تسبيقا عن الكراء الأمر الذي يجعل ما استدل به الطاعن واردا على القرار موجبا لنقضه.

ويعيب الطاعن القرار في وسياته الثالثة بخرق الفصلين 664 و 692 من ق ل ع وظهير 55 وانعدام التعليل ذلك أن المطلوب في النقض أنذر من أجل أداء الكراء المتخذ بذمته فتقدم بدعوى الصلح ولم يؤد الكراء المطالب به وأن المحكمة خرقت المقتضيات القانونية المشار إليها أعلاه والتي تلزم المكتري بدفع الكراء في الأجل الذي يحدده العقد وتمنح للمكري حق فسخ الكراء إذا لم يؤد المكتري الكراء الذي حل أجله فعرضت بذلك قرارها للنقض.

حيث أن الثابت من وثائق الملف المعروضة على قضاة الموضوع أن المطلوب في النقض الذي توصل بالإنذار بتاريخ 25/04/03 لم يدل بما يثبت أداء الكراء المطالب به خاصة وأن الطالب يتمسك بعدم توصله بالمبالغ المتخلدة بزمة المكتري عن المدة المضمنة في الإنذار وأن المحكمة بالرغم من هذه المعطيات الثابتة بالملف اعتبرت أن واقعة التماطل في الأداء غير قائمة والحال أن مقتضيات الفصل 255 من ق ل ع تعتبر المدين في حالة مطل إذا لم يؤد الكراء داخل الأجل المحدد له في الإنذار وأن تعليلها لاستبعاد واقعة التماطل غير مرتكزة على أساس من الواقع والقانون مما يعرض القرار للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين تقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.
لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه فيما قضى به من رفض طلب أداء الكراء والمصادقة على الإنذار بالإفراغ وإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه من جديد طبقاً للقانون بهيئة أخرى وعلى المطلوب في النقض الصائر.