

Congé aux fins d'éviction : nullité pour erreur substantielle sur l'adresse du local commercial (Cass. com. 2023)

Identification			
Ref 34528	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 70
Date de décision 26/01/2023	N° de dossier 2021/2/3/137	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Vice de forme, Arriérés de loyers, Bail commercial, Cassation partielle, Congé, Erreur d'adresse, Éviction pour non-paiement, Héritiers, Indivision, Action en paiement, Interruption de la prescription, Mise en demeure, Notification, Nullité du congé, Prescription quinquennale, Procédure civile, Qualité pour agir, Renvo, Validité du congé, Loyer, Action des co-indivisaires	
Base légale Article(s) : 391 - 971 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C) Article(s) : 37 - 38 - 39 - 345 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux des immeubles ou des locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un pourvoi contre un arrêt d'appel ayant validé un congé aux fins d'éviction et condamné un locataire commercial au paiement d'arriérés de loyers, la Cour de cassation rappelle que la demande en paiement des loyers peut être régulièrement introduite ou rectifiée par voie de conclusions, sans exiger un congé préalable répondant au formalisme strict imposé par l'article 26 de la loi n° 49-16.

En revanche, elle précise que l'éviction ne peut être prononcée qu'à la suite d'un congé préalable valable. Elle censure dès lors l'arrêt d'appel ayant validé un congé mentionnant une adresse erronée pour le local commercial objet du bail. La preuve par le locataire d'une autre relation locative avec les bailleurs étant sans incidence, le vice relatif à l'adresse constitue en lui-même une violation des conditions légales de notification imposées par la loi précitée.

Par ailleurs, la Cour approuve le raisonnement des juges du fond ayant écarté la prescription quinquennale des loyers prévue à l'article 391 du Dahir formant Code des Obligations et des Contrats, constatant valablement l'interruption du délai de prescription par une mise en demeure et une précédente action judiciaire.

Enfin, la Cour confirme la recevabilité de l'action intentée par une partie seulement des héritiers co-bailleurs indivis. Elle juge qu'il n'existe aucun obstacle légal à ce qu'une partie des co-indivisaires agisse directement en justice pour réclamer les loyers et demander l'éviction, même lorsque le bail initial a été conclu par l'intermédiaire d'un mandataire commun, lui-même partie à l'action. Ce faisant, elle exclut toute violation de l'article 971 du Dahir formant Code des Obligations et des Contrats relatif à la gestion de l'indivision successorale.

En conséquence, la Cour de cassation casse l'arrêt d'appel uniquement en ce qu'il a prononcé l'éviction, rejette le pourvoi pour le surplus et renvoie l'affaire devant la même Cour autrement composée, afin de statuer à nouveau exclusivement sur la validité de l'éviction.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2020/12/18 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (س. أ. ح.)، الرامي إلى نقض القرار رقم 2117 الصادر بتاريخ 2020/09/30 في الملف رقم 2019/8206/5646 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوبين ورثة (م. ج) تقدموا بتاريخ 2018/06/05 بمقال إلى المحكمة التجارية بالرباط، عرضوا فيه أنهم يملكون المحل المخصص كروض للتربية والتعليم الأولي الكائن بالزنقة (...)، القنيطرة، المشتمل على ثلاث غرف ومطبخ وحمام وسطح، سبق أن أجروه للطالب (ف. ب.) بمبلغ 1200 درهم شهريا يضاف إليها مبلغ 600 درهم سنويا عن ضريبة النظافة، وأنه أمسك عن أداء واجبات الكراء المتعلقة بالمدة من 2010/11/1 إلى 2018/06/30 باستثناء واجب كراء المدة من 2016/01/01 إلى 2017/06/30 الذي تم إيداعه بصندوق المحكمة، وأن المدعى عليه بقي بزمته مبلغ 95700 درهم شامل الضريبة النظافة، وأنهم بتاريخ 2018/04/24 بلغوا له إنذارا بالأداء وفسخ عقد الكراء بقي بدون جدوى، لذلك التمسوا الحكم على المدعى عليه بأدائه لهم مبلغ 95.700 درهم وإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل التجاري المخصص لروض التربية والتعليم الأولي الكائن بالزنقة (...) الرقم (...) القنيطرة المشتمل على ثلاث غرف ومطبخ وحمام وسطح تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير ... وبعد جواب المدعى عليه الذي أثار أن العلاقة الكرائية التي تربطه بالمدعين تتعلق بالمحل رقم 13 الكائن بالزنقة (...) القنيطرة، وليس الزنقة (...) الوارد بالإنذار والذي لا علاقة له به، تقدم المدعون بتاريخ 2019/07/02 بمذكرة تعقيب مع مقال إصلاحي جاء فيه أن خطأ ماديا تسرب لعنوان المحل المدعى فيه وأن عقد الكرام ينصب المحل الكائن بالزنقة (...) رقم (...) القنيطرة.

وفي ظل وحدة العلاقة الكرائية بين الطرفين وانسحابها على محل واحد، فإن الخطأ المذكور لا أثر له، ملتصين إصلاحه. وبعد الجواب صدر الحكم القاضي بأداء المدعى لكل واحد من المدعين حسب ما نابه من الفريضة الشرعية الواجبات الكرائية المتبقية عن المدة من

2012/09/14 إلى 2018/06/30 وجب عنها مبلغ 57100 درهم، وأدائه واجب النفاذ المتبقية عن المدة من 2012/09/14 إلى 2018/06/30 وجب عنها مبلغ 57100 درهم، وأدائه واجب النفاذ المتبقية عن المدة من 2013/04/27 إلى 2018/06/30 وجب عنها مبلغ 4464 درهم وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل المكترى الزنقة (...) رقم (...) القنيطرة، استأنفه الطالب أصليا والمطلوبين فرعيا فصدر القرار بتأييد الحكم المستأنف، وهو المطلوب نقضه. في شأن الفرع الأول من الوسيلة الأولى للنقض.

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق الفصل 345 من ق.م.م و 971 ق.ل.ع، بدعوى أن المحكمة مصدرته لم تجب عما أثاره من أن واجبات الكراء المطلوبة قد لحقها التقادم بمرور أكثر من خمس سنوات طبقا للفصل 391 من ق.ل.ع، وعن كون المقال مختلا لعدم رفعه من طرف كل ورثة (أ.ج)، وأن الملف يفتقر لإثبات صفة المدعين الذين كان يتعين عليهم ذكر أسمائهم جميعا كورثة، وأن رفع الدعوى على هذه الحالة يجعلها غير مقبولة، ومخالفة للقانون مما يوجب نقض القرار.

لكن، حيث إنه خلافا لما أثاره الطاعن فإن المحكمة أجابت عن دفعه بتقادم المبالغ المطلوب أدائها بأنه: « إذا كان الفصل 391 من ق.ل.ع الذي ينص على أن الحقوق الدورية والمعاشات وأكرية الأراضي والمباني وغيرها من الأداءات المماثلة تتقادم في مواجهة أي شخص بخمس سنوات ابتداء من حلول كل قسط إلا أن التقادم ينقطع بكل مطالبة قضائية أو غير قضائية، وأن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليهم وجهوا للطاعن إنذارا بتاريخ 15/03/2011، وتقدموا بدعوى الإفراغ لعدم الأداء بتاريخ 14/09/2017، وبالتالي فهو إجراء قاطع للتقادم، كما أنه تم قطع التقادم بخصوص ضريبة النفاذ، إذ تقدم الطاعن بطلب من أجل إيداع مبالغ بخصوصها وقد ثبت للمحكمة من خلال الاطلاع على محضري الإخبار عدد 2018/6201/3262 وعدد 2017/6201/1566، أن الطاعن أدى مبلغ 26900 درهم والذي يتعين خصمها من أصل 84.000 درهم عن الواجبات الكرائية من 2012/09/14 إلى 2016/06/30، خاصة أن البين من خلال المحضرين أن الطاعن أودع الواجبات الكرائية عن المدة من 01/01/2016 إلى غاية 28/02/2017 والمدة من 01/07/2017 إلى 30/04/2018، في حين أن المدة غير المتقادمة تحدد من 14/09/2012 إلى 30/06/2018، وبخصوص رفع الدعوى من طرف بعض الورثة دون غيرها ومخالفتها للفصل 971 من ق.ل.ع وكون عقد الكراء أبرم مع (ح.ع) فالمحكمة أجابت عنه بأنه: « لا يوجد ما يمنع من رفع الدعوى من طرف المالكين شخصا وإن تم إبرام العقد من وكيلهم الذي هو أحد الورثة، لأن عقد الكراء يمكن أن ينوب عنهم من يقوم بإبرامه »، وهو تعليل غير منتقد وكاف لتبرير ما انتهت إليه المحكمة بخصوص ما ذكر، وكفي الرد النعي على القرار يخرق الفصل 971 من ق.ل.ع ما دام أن من تمسك الطالب بقيام العلاقة الكرائية معه هو من ضمن رافعي الدعوى ولا ينازع في كونه أبرم عقد الكراء أصالة عن نفسه ونيابة عنهم، فكان القرار بذلك غير خارق لأي مقتضى ومعللا بما يكفي فيما يخص الأداء والفرع من الوسيلة على غير أساس. في شأن الفرع الثاني من الوسيلة الأولى للنقض: حيث يعيب الطاعن القرار بخرق الفصول 37 و38 و39 من ق.م.م، بدعوى أن العلاقة الكرائية التي تجمعها بالمسمى (ح.ع) تهم المحل الكائن بالزنقة (...) رقم (...) بالقنيطرة، في حين أن الإنذار وحتى المقال الافتتاحي للدعوى وجه إلى العنوان الزنقة (...) رقم (...) حي (...)، القنيطرة، وأن العنوان المضمن بالإنذار ليس هو المحل الذي يعتمره بكراء من (ح.ع)، وأنه تمسك بكونه لم يتوصل بأي إنذار من أجل أداء الكراء وأنه لا يعرف صاحبة الاسم المشار إليه في شهادة التسليم ولا تربطه بها أي علاقة، وأن المحكمة لما ألزمتها بإثبات ذلك تكون قد قلبت عليه عبء الإثبات بدون موجب قانوني، وأساءت تطبيق القانون، مما يوجب نقض قرارها.

حيث تمسك الطالب ضمن مقاله الاستثنائي أنه: « لم يتوصل بأي إنذار في إطار المادة 26 من قانون الكراء التجاري، أو شبيهه بالإنذار المدلى به في الملف، والذي يدل ويؤكد أنه بعث إلى العنوان الزنقة (...) رقم (...) حي (...) القنيطرة، وأن عنوان المحل المعني بالإنذار يقع بالزنقة (...)، وأن الإنذار بلغ لشخص يجهله بالزنقة (...)، وشتان بين المكانين ... ، وأكد أنه لم يتوصل بأي إنذار يحته على أداء الكراء وأن الشخص المتوصل لا علاقة له به »، وهو ما ردت به المحكمة بتعليقها بأنه لم ينف توصله بالإنذار بالمحل المكترى وأن إدعائه بأن التي توصلت بالمحل لا علاقة له بها، فإن ادعائه ظل مجردا من الإثبات، خاصة وأنه لم يثبت بأنه لا تربطه بالمستأنف عليهم أي علاقة كرائية أخرى ما عدا تلك المتعلقة بالمحل موضوع النزاع، فضلا عن أنه نازع في الواجبات الكرائية التي تخص المحل موضوع المطالبة بادعائه الأداء، ومن تم يبقى الإنذار صحيحا ومنتجا لآثاره القانونية ... »، في حين أنه لئن كانت المطالبة بأداء واجبات الكراء استقامت بإصلاح المقال لأنها لا تستوجب إنذارا سابقا، فإن الإفراغ لا يمكن ترتيبه إلا على إنذار يتضمن العنوان الصحيح للمحل

موضوعه والمحكمة التي اعتبرت الإنذار صحيحا ومرتبيا لأثر الإفراغ رغم أنه لم يحمل نفس عنوان المحل التجاري موضوع الكراء بين الطرفين، وأسست ذلك على علة أن الطالب لم يثبت وجود علاقة كرائية أخرى بينهما، والحال أن ما تمسك به هو انتفاء علاقته بالمحل الذي وقع به التبليغ وليس توفره على محلين، تكون قد خرقت الفصول المحتج بخرقها، وعرضت قرارها للنقض بخصوص الإفراغ دونما حاجة لمناقشة الوسيلة الثانية للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيما قضى به بخصوص الإفراغ ورفضه في الباقي، وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي متركبة من هيئة أخرى، وتحمل المطلوب المصاريف.

كما قررت إثبات حكمها بسجلات المحكمة المذكورة، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار، وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيدة خديجة البابين رئيسة والمستشارين السادة محمد وزاني طيبي مقررا ومحمد الكراوي والسعيد شوكيب ونور الدين السيدي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق، وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي أحمد.