Force obligatoire du contrat de bail : L’acceptation de paiements tardifs par le bailleur ne constitue pas une modification de la clause stipulant la périodicité du paiement du loyer (Cass. com. 2014)

Identification			
Ref 52740	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 604/2
Date de décision 20141023	**N° de dossier** 2013/2/3/634	**Type de décision** Arru00eat	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		**Mots clés** Usage, Tolérance du bailleur, Preuve, Présomption, Périodicité du paiement, Paiement du loyer, Obligations du preneur, Modification du contrat, Interprétation du contrat, Force obligatoire du contrat, Contrat de bail, Clause contractuelle, Cassation, Bail commercial	
Base légale		**Source**	

Résumé en français

Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Encourt dès lors la cassation, pour dénaturation des termes clairs d'un contrat de bail, l'arrêt d'appel qui considère que la tolérance du bailleur à recevoir des paiements selon une périodicité différente de celle convenue a modifié la clause contractuelle. Une telle tolérance ne constitue pas une présomption irréfragable de modification de l'accord initial et ne saurait prévaloir sur la volonté expressément formulée par les parties.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من أوراق الملف والقرار المطعون فيه عدد 915 الصادر بتاريخ 2013/02/14 في الملف 15/2011/5033 عن محكمة

الاستئناف التجارية بالدار البيضاء ادعاء الطاعنين عبد الواحد (ح.) وعبد الله (ح.) وفاطمة (ح.) أن المطلوب في النقض صالح (ق.) يعتمر منهم على وجه الكراء المحل التجاري المبين بالمقال، وأنه بلغ بتاريخ 2010/3/15 بإنذار لآداء الكراء من نونبر 09 الى شتنبر 2010 ولم يستجب لمقتضياته، ملتمسين الحكم عليه بآداء واجب كراء المدة أعلاه والمصادقة على الانذار والإفراغ، وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لمقال مضاد مؤكدا ان العادة جرت بين الطرفين على ان يتم الأداء مرتين في السنة وأن الفترة المطالب بها سبق الأداء عنها طالبا الحكم ببطلان الإنذار، وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة التجارية بآداء المدعى عليه مبلغ 156.200,00 درهما كراء المدة من مارس 2010 الى يناير 2011 على أساس سومة 14200 درهما وبالمصادقة على الإنذار وبإفراغه من المحل موضوع الكراء، وبرفض الطلب المضاد، وبعد استئنافه من طرف المكتري قضت محكمة الاستئناف التجارية بالغاء الحكم فيما قضى به من آداء الكراء عن المدة من مارس 2010 الى غاية يناير 2011 وما قضى به من مصادقة على الإنذار والإفراغ وبرفض بطلان الإنذار، والحكم من جديد برفض طلب آداء الكراء والمصادقة على الانذار والإفراغ وببطلان الإنذار. وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث انه من جملة ما يعيب الطاعنون به القرار انعدام الأساس القانوني ونقصان التعليل الموازي لانعدامه. ذلك أن المحكمة مصدرته ذهبت الى أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين لم يحدد طريقة للأداء، وهي تقصد بذلك الوقت الذي يتعين أن يتم فيه محرفة بذلك عقد الكراء الذي نص في المادة الثالثة منه على أن الكراء يؤدى مسبقا في بداية كل شهر، وخارقا لمقتضى الفصل 230 من ق ل ع.

يشكل دليلا على ما ادعاه المطلوب في النقض وشاركته فيه المحكمة من اتفاق بينه وبين الطاعنين على أن يتم الآداء مرتين في السنة خلافا لما هو منصوص عليه في العقد والمحكمة بذلك تكون قد استندت الى قرائن ضعيفة يحوم حولها اللبس خلافا لما يقضى به الفصل 454 من ق ل ع فعرضت قرارها للنقض.

حيث صح ما نعته الوسيلة على القرار ذلك أنه بالاطلاع على عقد الكراء الرابط بين الطرفين يتبين أنه تضمن اتفاق طرفيه على أن الكراء يؤدى مسبقا بداية كل شهر، وأن المحكمة بالرغم من أن العقد الكرائي جاءت ألفاظه صريحة فيما تدل عليه من التزام المطلوب في النقض بآداء الكراء في بداية كل شهر اعتبرت أن العقد لم يحدد طريقة للآداء، وأن الطرفين تعودا على التعامل بطريقة خاصة تتمثل في أن يتم الآداء على فترتين معتبرة أن مجرد الأداءات المشار اليها قرينة على اتفاق الطرفين على أن يتم أداء الكراء على فترتين في السنة، والحال أن حصول الأداء بالطريقة المذكورة وقبوله من طرف المكري لا يشكل قرينة قاطعة يستخلص منها تعديل الاتفاق الوارد في عقد الكراء المبرم بين الطرفين بخصوص طريقة الآداء، وأن الادعاء بالعادة لا يكفي بل لا بد من اثباته بصفة قطعية والمحكمة بنهجها ذلك تكون قد بنت قضاءها على مجرد الاحتمال فكان ما نعته الوسيلة واردا على القرار موجبا لنقضه فيما قضى به بخصوص طلب المصادقة على الإنذار والإفراغ وبطلان الإنذار.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة مصدرة القرار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه فيما قضى به من رفض طلب المصادقة على الانذار والإفراغ، وفيما قضى به من بطلان الانذار وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر. كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له ، اثر الحكم المطعون فيه او بطرته.