

Renouvellement du bail commercial : le preneur qui s'acquitte des loyers dans le délai imparti par le congé n'est pas tenu d'engager la procédure de conciliation (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 52971	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 450/3
Date de décision 20151230	N° de dossier 2015/3/3/1000	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Renouvellement, Baux		Mots clés Renouvellement du bail, Procédure de conciliation, Paiement, Eviction, Dispense, Dahir du 24 mai 1955, Congé, Cassation, Bail commercial, Arriérés de loyer, Acceptation des conditions de renouvellement	
Base légale		Source	

Résumé en français

Viole l'article 27 du dahir du 24 mai 1955 la cour d'appel qui valide l'éviction d'un preneur à bail commercial au motif qu'il n'a pas engagé de procédure de conciliation, alors que le congé lui imposant le paiement d'arriérés de loyer comme condition de renouvellement, le paiement effectué par le preneur dans le délai imparti vaut acceptation desdites conditions et le dispense, par conséquent, de l'obligation d'engager ladite procédure.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف، والقرار المطعون فيه أن المدعي نور الدين (ع.) تقدم بمقال عرض فيه ان المدعى عليها رقية (ش.) تكتري منه المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي من المنزل الكائن (...) بسومة شهرية قدرها 350,00 درهما وانها توقفت عن أداء الكراء منذ 01-10-2008 إلى غاية 30-03-2013 وجب فيها مبلغ 18.900,00 درهما ، وانه وجه إليها إنذارا في إطار ظهير 24-5-1955 من

أجل الأداء بقي دون جدوى، والتمس الحكم عليها بان تؤدي لفائدته المبلغ المذكور ومبلغ 1500,00 درهم عن التماطل وبإفراغها من المحل المدعى فيه هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها. كما أدلى بطلب إضافي التمس فيه الحكم له بمبلغ 3150,00 درهم كراء المدة من 01-04-2013 إلى 31-12-2013. وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية قضت المحكمة التجارية على المدعى عليها بأدائها للمدعي مبلغ 22.050,00 درهما عن كراء المدة من 01-10-2008 إلى متم دجنبر 2013 ومبلغ 1000,00 درهم تعويضا عن المطل و بإفراغها من المحل موضوع النزاع .. ؛ بحكم استأنفته المحكوم عليها ، وبعد الجواب ألغته محكمة الاستئناف التجارية فيما قضى به من أداء الواجبات الكراء و تعويض عن المطل وقضت برفض الطلب بشأنها، وأيدته في باقي مقتضياته، بقرارها المطعون فيه بالنقض.

- في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث تنعى الطالبة على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني : بدعوى أن المحكمة مصدرته علقت تأييدها لحكم أول درجة في الشق المتعلق بالإفراغ بان العارضة وإن أدت الكراء المطالب به داخل عن ضرورة إجراء دعوى الصلح التي تعد المفتاح الرئيسي للمنازعة في أسباب الإنذار ... و الحال انه في منحها هذا خالفت ما استقر عليه العمل القضائي في العديد من القرارات التي تعفي المكتري من سلوك مسطرة الصلح المنصوص عليها في الفصل 27 من ظ 24-5-1955 ، إن بادر هذا الأخير الى عرض وإيداع المبالغ الكرائية المطالب بها داخل الأجل المضروب له في الإنذار ... ، وبذلك تكون المحكمة قد علقت قرارها تعليلا فاسدا في منزلة انعدامه يستوجب نقضه.

حيث ان المحكمة مصدرته القرار المطعون فيه أوردت ضمن تعليقاته ما يلي: { } حيث إن الثابت أن الطاعنة وإن أدت الكراء المطالب به داخل الأجل فانها لم تمارس دعوى الصلح للحفاظ على حقوقها ومصالحها لات الأداء داخل الأجل لا يغني عن ضرورة إجراء دعوى الصلح التي تعد المفتاح الرئيسي للمنازعة في أسباب الإنذار، وانه بعدم سلوكها يكون بالضرورة المكتري في إحدى الحالات المنصوص عليها في الفصل 27 من ظهير 24-5-1955 ... ، وهذا ما سار عليه العمل القضائي منها القرار الصادر في 9-8-2012 في الملف التجاري 2012/2/3/408 و الذي أفاد بان واقعة الأداء داخل الأجل لا تعفي المكتري من سلوك مسطرة الصلح ويترتب عن عدم سلوكها اعتبار المكترية في وضعية المحتل بدون سند قانوني { } ؛ علما ان الفصل 27 من ظهير 24-5-1955 في فقرته 2 نجده ينص على أنه " وإن انقضى الأجل المذكور فيسقط حق المكتري ويعتبر إذ ذاك ، إما كونه تنازل عن تجديد العقد أو عدل عن المطالبة بالتعويض عن الإفراغ و إما قبل الشروط المقترحة عليه لإبرام العقدة الجديدة ... " ؛ ولما كان الإنذار الذي توصلت به الطالبة ينص على ما يلي " .. لأجله اطلب منك وان اقتضى الحال أنذرك بأداء هذا المبلغ داخل اجل 15 يوما من تاريخ توصلك بهذا الإنذار و في حالة عدم استجابتك داخل الأجل المذكور ، اطلب منكم الإفراغ و أمنحك اجل 06 أشهر للإفراغ من تاريخ التوصل" الأمر الذي يتبين منه ان الإنذار تضمن شروطا لتجديد العقد وهو أداء واجبات الكراء المطلوبة داخل اجل 15 يوما وان الطالبة لما أدت ما بذمتها داخل الأجل المذكور، تكون قد قبلت الشروط المقترحة عليها لإبرام العقدة الجديدة وبالتالي لم تكن ملزمة بسلوك مسطرة الصلح طبقا لما نص عليه الفصل 27 . و القرار المطعون فيه يكون فيما ذهب إليه قد أساءت تطبيق الفصل 27 من ظهير 24-5-1955 ، عرضة للنقض.

حيث ان حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة مصدرته القرار المطعون فيه.

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه و إحالة القضية و الطرفين على نفس المحكمة مصدرته لإعادة البت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون و تحميل المطلوب المصاريف.