

**Résiliation du bail commercial
pour défaut de paiement : les
demandes en réparation du local
et en réduction du loyer doivent
faire l'objet d'une instance
distincte (Cass. com. 2005)**

Identification			
Ref 19161	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 218
Date de décision 20050302	N° de dossier 55/3/2/2004	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Résiliation, Rejet, Réduction du loyer, Obligation de réparation du bailleur, Moyens de défense, Loyer, Irrecevabilité, Instance distincte, Expulsion, Défaut de paiement, Dahir du 24 mai 1955, Congé, Bail commercial	
Base légale Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant constaté que le locataire, bien que régulièrement mis en demeure, n'avait pas procédé au paiement des loyers dus dans le délai imparti, une cour d'appel en déduit à bon droit qu'il est défaillant dans ses obligations. Par conséquent, elle écarte légalement les moyens de défense du locataire tirés de la nécessité de travaux de réparation ou d'une demande de réduction du loyer, au motif que de telles prétentions, relevant de procédures spécifiques, ne peuvent être examinées dans le cadre de l'instance en validité du congé et en résiliation du bail commercial.

Résumé en arabe

الإفراغ للتماطل
محل تجاري - الإفراغ للتماطل - نعم.
دعوى المنازعة في أسباب الإنذار - إشفاعها بدعوى الإصلاح والنقض من قيمة الكراء - لا.
إن المكتري الذي لم يبادر إلى عرض أو إيداع واجبات الكراء خلال الأجل الممنوح له في الإنذار يعتبر متماطلا مما يبرر فسخ العلاقة الكرائية وإزاعه.

لا يقبل من المكتري الذي ينازع في أسباب الإنذار بالإفراغ أن يضمن منازعته طلبا بإصلاح العين المكتراة أو النقض من واجباتها الكرائية لكون ذلك يخضع لمسطرة خاصة.

Texte intégral

القرار رقم 218، الصادر بتاريخ 02/03/2005، في الملف التجاري رقم 55/3/2/2004

باسم جلالة الملك

بناء على مقال المودع بتاريخ 12/01/2004 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ أحمد مناني المحامي بهيئة والرامي إلى نقض القرار رقم 964 الصادر بتاريخ 07/10/2003 في الملف رقم 632/7/03 عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش.

وبناء على قرار السيد رئيس الغرفة بعدم إجراء بحث طبقا للفصل 363 ق.م.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 26/01/2005 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 02/03/2005.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة بنديان مليكة والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من عناصر الملف والقرار المطعون فيه ادعاء الطاعن ولد الهاشمي محمد أنه توصل بإنذار بالأداء من المدعى عليه بخصوص الدكان المبين بالمقال والذي يكتريه منه بسومة شهرية قدرها 600 درهم وأنه قام بعرض الواجبات الكرائية المطلوبة إلا أن المدعى عليه رفض تسليمها بدون مبرر وأنه سلك مسطرة الصلح انتهت بعدم حصوله. ويتقدم بهذه الدعوى للمنازعة في صحة الإنذار بالإفراغ والحكم بتحديد عقد الكراء واحتياطيا الحكم له بالتعويض الكامل عن فقدان أصله التجاري وأضاف بأن المحل يحتاج لاصلاحات جوهرية وأصبح متآكل وهشا حسب تقدير الخبير طالبا إلزام المدعى عليه بإصلاح تحت طائلة الإذن له بذلك مع الرجوع على المدعى عليه بالمصاريف واستخلاصها من السومة الكرائية كما طالب بتخفيض السومة إلى مبلغ 150 درهم وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لمقال مضاد مؤكدا أن المدعي لم يدل بما يفيد تنفيذه للعرض العيني ولم يودع وجيبة الكراء خلال 30 يوما من توصله بالإنذار وبخصوص الإصلاح وتخفيض السومة الكرائية فإنها طلبات لا ترتكز على أساس والغاية منها هو تحويل موضوع الدعوى طالبا الحكم على المكتري بأداء واجب كراء المدة من 01/11/2000 إلى متم مارس 2002 حسب سومة 600 درهم مع تعويض لا يقل عن 2000 درهم والحكم بإفراغ المحل موضوع النزاع قضت المحكمة الابتدائية في طلب الأصلي برفضه وفي الطلب المضاد على المكتري بأدائه للمكري واجب كراء المدة المطلوبة وقدره 10200,00 درهم مع تعويض قدره 500 درهم وإفراغ العين المكراة وذلك بحكم استأنفه وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطلوب نقضه.

أسباب النقض:

حيث يعيب الطاعن على المحكمة نقصان التعليل: ذلك أنها اعتبرت بأن الطاعن متماطل في أداء واجباته الكرائية والحال أن التماطل هو امتناع المكتري عن الأداء بدون مبرر مشروع. والطاعن تعذر عليه استغلال العين المكراة نظرا لهلاكها والخبير قدر ذلك، وأن عقد الكراء هو من العقود التبادلية بحيث يلتزم المكري بأداء الوجيبة الكرائية مقابل تمكينه من استغلال العين المكراة والمحكمة عندما لم تستجب لطلب إنقاص السومة الكرائية بعلّة أن موضوع تصحيح الإنذار لا يقتضي أن يعارض بأي دعوى واعتبرت الطاعن متماطل تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا. وحرمت الطاعن من الوصول إلى حقه لكونها رفضت طلبه في الموضوع بحيث لم يبق له مجال لرفع دعوى مستقلة أخرى مما ينبغي معه نقض القرار.

لكن حيث إن المحكمة ثبت لها من خلال أوراق الملف بأن الطاعن توصل بالإنذار ولم يقم بإيداع الواجبات الكرائية داخل الأجل

المضروب له واعتبرته عن صواب متماطل في أداء التزاماته الكرائية. وتبين لها بأن الدعوى المعروضة عليها هي دعوى المنازعة في أسباب الإنذار والمطالبة بالتعويض في إطار ظهير 24/05/55 وهو مجال لا يسمح للطاعن بالمطالبة بإصلاح العين المكراة وإنقاص السومة الكرائية التي لها مقتضيات خاصة بها ورفضت طلب الطاعن واستجابت لطلب المطلوب في النقض بعد أن عللت ما انتهت إليه بما يكفي وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

وبخصوص ما أثاره الطاعن من تضرره بسبب أن المحكمة رفضت له طلب إنقاص السومة الكرائية في الموضوع وحرمته من فرصة إعادة تقديم هذه الدعوى. فإن الطاعن لم يثر ذلك أمام محكمة الاستئناف وأثارته لأول مرة أمام المجلس الأعلى غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطاعن الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة ممن رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: مليكة بنديان مقررة وجميلة المدور ولطيفة رضا وحليمة بنمالك أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة ليدي لطيفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الإدريسي.