

**Bail commercial - Validité de
l'injonction d'expulsion fondée
sur un défaut de paiement
antérieurement constaté -
Cassation pour mauvaise
interprétation du Dahir du 24
mai 1955 (Cour suprême 2009)**

Identification			
Ref 19554	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 847
Date de décision 27/05/2009	N° de dossier 500/3/2/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés نقض بسبب خرق القانون, Validité de l'injonction d'expulsion, Sanction du non-paiement du loyer, Renvoi devant la cour d'appel autrement composée, Précision des motifs d'expulsion, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Obligation de paiement des loyers, Motivation insuffisante de la cour d'appel, Vices de forme et nullité de l'injonction, Interprétation stricte des obligations du bailleur, Exigences légales de l'avis d'expulsion, Effet des décisions judiciaires antérieures, Distinction entre mise en demeure et injonction d'expulsion, Défaut de paiement du loyer, Cassation pour violation de la loi, Bail commercial, Expulsion du preneur, Autorité de la chose jugée en matière locative, إحالة القضية على محكمة الاستئناف بتشكيلة جديدة, التزام أداء السومة, الكرائية, عدم أداء واجبات الكراء, صحة الإنذار بالإفراغ, سلطة الشيء المقضي به في المادة الكرائية, دور المجلس الأعلى في النزاعات الكرائية, دقة أسباب الإفراغ, حجية الأحكام القضائية السابقة, جزاء عدم أداء الكراء, إفراغ المكتري, تعليل غير كاف لمحكمة الاستئناف, الفصل 6 من ظهير 24 ماي 1955, العيوب الشكلية و بطلان الإنذار, الشروط القانونية للإنذار بالإفراغ, السلطة التقديرية لقضاة الموضوع, التمييز بين الإنذار بالأداء والإنذار بالإفراغ, التفسير الضيق للالتزامات المكري, الكراء التجاري, Article 6 du Dahir du 24 mai 1955		
Base légale	Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية		

Résumé en français

L'arrêt rendu par la Cour suprême porte sur un litige relatif à l'évacuation d'un local commercial à la suite d'un défaut de paiement du loyer. La procédure a été initiée par les bailleurs qui ont invoqué la défaillance du preneur dans le règlement des loyers, donnant lieu à un contentieux portant sur la validité de l'assignation en expulsion.

La cour d'appel avait confirmé le jugement rendu en première instance par le tribunal de commerce qui avait rejeté la demande d'expulsion en considérant que l'injonction adressée au preneur était irrégulière. Elle a motivé sa décision en affirmant que l'avis d'expulsion n'indiquait pas de manière précise le montant des loyers impayés, la durée de l'impayé et le délai octroyé pour se libérer de la dette locative.

La Cour suprême, saisie d'un pourvoi en cassation, a censuré cette approche en considérant que l'injonction adressée au preneur était conforme aux dispositions du Dahir du 24 mai 1955 régissant les rapports locatifs en matière commerciale. L'arrêt rappelle que l'article 6 du Dahir n'impose pas aux

bailleurs de détailler les échéances impayées ni d'accorder un délai spécifique avant l'engagement de la procédure d'expulsion, dès lors que l'assignation repose sur un défaut de paiement précédemment constaté par une décision judiciaire devenue définitive.

En l'espèce, les bailleurs avaient déjà obtenu une décision judiciaire antérieure reconnaissant la défaillance du preneur dans le paiement des loyers et le condamnant au règlement des sommes dues. L'injonction ultérieure d'expulsion ne nécessitait donc pas la reprise détaillée des éléments liés à la dette locative, ceux-ci ayant été définitivement tranchés. En retenant une exigence non prévue par la loi, la cour d'appel a violé l'article 6 du Dahir du 24 mai 1955.

La Cour suprême a donc prononcé la cassation de l'arrêt d'appel et renvoyé l'affaire devant la même cour autrement composée pour qu'elle statue à nouveau en conformité avec la règle de droit applicable. Les défendeurs au pourvoi ont été condamnés aux frais.

Résumé en arabe

القاعدة

- لا يشترط أن يحتوي الإنذار بالإفراغ الموجه إلى المكتري في إطار ظهير 24 مايو 1955 مبلغ الكراء المطالب به، ولا المدة التي يجب أن يقع الوفاء خلالها، إذا سبق للمكتري أن توصل بالإنذار بالأداء، وتماطل في أدائه، وحكم عليه بأداء الكراء قضاء.
- يختلف الإنذار عن إثبات التماطل عن الإنذار بالإفراغ المؤسس على الماطل في إطار الفصل السادس من ظهير 24 مايو 1955، وإن المكري غير ملزم بتوجيه إنذار مزدوج يحتوي الإفراغ والإنذار بالأداء في نفس الوقت.
- إن التماطل الثابت بقرار حائز لقوة الشيء المقضي به، يمنع محكمة الاكزية من تقدير التماطل الذي سبق إن فصل فيه.

Texte intégral

قرار المجلس الأعلى عدد: 847 بتاريخ: 27/5/2009، ملف تجاري عدد: 500/3/2/2007

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء ادعاء الكرماعي فخيطة ونعيمة أن المدعى عليه محمد الكرماعي يعتمر منهما على وجه الكراء هو والسيد البعيمي المحجوب الحمامين الكائنين بدرب ميك زنقة 22 رقم 6 الدار البيضاء بسومة شهرية قدرها 1333.32 درهما وأنه توصل بإنذار بالإفراغ التماطل في إطار ظهير 24/5/55 وسلك مسطرة الصلح ولم يسلك مسطرة الفصل 32 فأصبح محتلا بدون سند طالبين الحكم عليه بإفراغ المحل المكتري، وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لمقال مضاد طالبا الحكم بإبطال الإنذار واحتياطيا القول بأحقية في طلب التعويض عن الإفراغ أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء حكما برفض طلب الإفراغ وفي المقال المضاد ببطان الإنذار المبلغ الى المكتري بتاريخ 02 /2/ 27، وبعد استئنائه من طرف المكريين قضت محكمة الاستئناف بتأييده وذلك بموجب قرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنتان القرار في الوسيلة الثانية بخرق القانون خاصة مقتضيات الفصل 6 من ظهير 24 /5/ 55 وفساد التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أنه بني على علة مفادها « أن الطاعنتين وجهتا لموروث المطلوبين إنذارا بالإفراغ على أساس تماطله في أداء الكراء دون أن يحدد له المبلغ المطالب به ولا عدد الشهور غير المؤداة وأجل لأداء ما بذمته » والحال أن مقتضيات الفصل السادس من

الظهير المذكور تشترط فقط ذكر السبب الرامي الى الإفراغ، وأن القرار خلط بين الإنذار الذي يوجهه المكري من أجل إثبات المطل في أداء الكراء، وبين الإنذار بالإفراغ المبني على المطل، وفي النازلة فإن الطاعنتين سبق لهما ان استصدرتا حكما على المكثري اعتبره متماطلا في الأداء وقضى عليه بالأداء والتعويض عن التماطل وقضى بعدم قبول طلب الإفراغ لعدم سلوك مسطرة الفصل السادس من الظهير المشار اليه لأجل إنهاء عقد الكراء وهو ما قامت به بموجب موضوع هذه الدعوى، كما أنه بني على تعليل فاسد عندما أوجب في الإنذار بالإفراغ أن يتضمن بيان مدة الكراء ومبلغه ومهلة الأداء مما يعرضه للنقض .

حيث إنه بمراجعة الإنذار موضوع الدعوى يتبين أن الطاعنتين أسستاه على سبب التماطل في أداء الكراء، ووجه الى المستأنف عليه موروث المطلوبين في النقض لأجل الإفراغ في نطاق الفصل السادس من ظ 55 وقد تضمن الإشارة الى توصل المكثري المذكور بإنذار عادي بالأداء ظل بدون نتيجة، وأن المحكمة عللت قرارها تعليلًا فاسدا عندما اعتبرت أن الإنذار الموجه الى المطلوب لا يتضمن تحيدا لمبلغ الكراء المطالب به وكذا المدة والمهلة الممنوحة له للأداء، ورتبت على ذلك قضاءها بطلانه، والحال أن الطاعنتين باعتبارهما غير ملزمتين بضرورة توجيه إنذار مزدوج يتضمن الإفراغ وفي نفس الوقت إنذارا بالأداء، قد سجلتا على المطلوب في النقض ضمن الإنذار الموجه إليه بالإفراغ عدم استجابته لإنذار الموجه اليه سابقا بالأداء وتماطله في أداء واجباته الكرائية كما أوضحتا استئنافية أن المطل وهو السبب المؤسس عليه الإنذار بالإفراغ موضوع الدعوى الحالية قد سبق الفصل فيه بحكم نهائي قبل توجيه الإنذار بالإفراغ وهو الحكم الصادر بتاريخ 10/7/00 في الملف 99/ 325 المؤيد استئنافية بقرار صادر بتاريخ 21/5/02 في الملف 81/00 الأمر الذي يجعل ما استدلت به الطاعنتان واردا على القرار موجبا لنقضه .

وحيث إن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين تقتضي إحالة القضية على نفس المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ./.
لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة لتبت فيها من جديد طبقا للقانون وهي مركبة من هيئة أخرى مع تحميل المطلوبين في النقض الصائر.