

Bail commercial et paiement du loyer : la date de refus de l'offre par le bailleur fait foi de la date de sa présentation pour apprécier la tardiveté du paiement (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44476	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 540/2
Date de décision 28/10/2021	N° de dossier 2019/2/3/565	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Loyers, Baux	Mots clés قرارات محكمة النقض, Retard de paiement, Résiliation du bail, Rejet, Refus de l'offre, Preuve, Paiement du loyer., Offre de paiement, Mise en demeure de payer, Loyer, Expulsion, Date de l'offre, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Pour apprécier si l'offre de paiement des loyers arriérés par un preneur est intervenue dans le délai légal imparti par une mise en demeure, une cour d'appel retient à bon droit que la date à prendre en considération n'est pas celle de la lettre expédiée par l'avocat du preneur, mais celle du refus effectif de l'offre par le conseil du bailleur. Ayant ainsi souverainement constaté que cette date de refus était postérieure à l'expiration du délai, elle en déduit justement que la défaillance du preneur est établie, justifiant la résiliation du bail et son expulsion.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/540، المؤرخ في 2021/10/28، ملف تجاري عدد 2019/2/3/565

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/01/10 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبة الأستاذ عبد الهادي (ل.) والرامي الى

نقض القرار رقم 464 الصادر بتاريخ 2018/1/24 في الملف عدد 2017/8206/5463 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها بالملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 1974/9/28 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2021/10/14.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/10/28.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السعيد شوكيب والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب موجد (م.) تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أن الطالبة شركة (أ.) تكتري منه المحل التجاري الكائن (...) بسومة شهرية قدرها 2000,00 درهم ارتفعت الى مبلغ 2200,00 درهم والتي امتنعت عن أدائها منذ 2003/2/1 رغم توصلها بإنذار بالأداء والإفراغ بتاريخ 2003/7/29 لأجله يلتمس الحكم عليها بأدائها له مبلغ 54200,00 درهم واجبات كراء المدة من 2003/2/1 الى 2005/3/30 وتعويض عن التماطل قدره 3000,00 درهم وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغها من المحل المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية.

وتقدمت شركة (أ.) بمقال أمام نفس المحكمة عرضت فيه انها توصلت بتاريخ 2003/7/29 من المدعى عليه موجد (م.) بإنذار بأداء واجبات كراء المدة من 2003/2/1 الى غاية متم شهر يوليوز 2003 ونظرا لكونها قامت بعرض الواجبات الكرائية المطلوبة على دفاع المدعى عليه الذي رفض تسلمها ثم قامت بإيداعها بصندوق المحكمة فإنها تلتزم بالحكم بإبطال الإنذار المبلغ لها بتاريخ 2003/7/29 وبالتحديد عقد الكراء بنفس الشروط. وبعد تبادل الأجوبة والردود وضم الملفين صدر الحكم القاضي بعدم قبول طلب إبطال الإنذار بالإفراغ وبقبول الباقي وموضوعا برفض طلب الأداء وبأداء المدعى عليها للمدعي مبلغ 1500,00 درهم كتعويض عن التماطل وإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل موضوع الدعوى. استأنفته الشركة المحكوم عليها وأدلى المستأنف عليه بطلب إضافي يلتمس فيه الحكم له بالواجبات الكرائية المتعلقة بالمدة من 2005/12/1 الى 2006/10/30 وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 2013/2/27 قرارها رقم 1180 القاضي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب إبطال الإنذار والإفراغ والتعويض عن التماطل والحكم من جديد بقبول طلب إبطال الإنذار شكلا وموضوعا بإبطال الإنذار المبلغ للمستأنفة بتاريخ 2003/7/29 وبرفض طلب المصادقة عليه والإفراغ وبرفض التعويض والمقال الإضافي وهو القرار الذي طعن فيه بالنقض من طرف موجد (م.) المكري فأصدرت محكمة النقض بتاريخ 2017/9/14 قرارها رقم 457 في الملف رقم 2016/2/3/495 القاضي بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد بعلّة أن القرار المنقوض اعتبر أن حالة المطل منتفية في النازلة بناء على رسالة نائب المستأنف عليه الذي رفض العروض المقدمة من طرف المستأنفة بتاريخ 2003/8/11 دون أن تبين المحكمة المصدرة له من أين استقت أن تاريخ العرض كان في التاريخ المذكور ودون أن تتحقق من التماطل مما تكون معه قد خرقت مقتضيات الفصل 692 من ق ل ع . وبعد الإحالة وإدلاء الطرفين بمستنتاجاتهما بعد النقض أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي بعدم قبول المقال المضاد شكلا وبتأييد الحكم المستأنف وبرفض الطلب الإضافي وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف الشركة المكترية.

في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث تنعى الطاعنة على القرار فساد التعليل وانعدام الأساس القانوني بدعوى أن المحكمة المصدرة له اعتبرت التماطل ثابتا في حقها لكون عرض المبالغ الكرائية تم خارج الأجل القانوني، في حين أنه بالرجوع الى معطيات النازلة ومستنداتها يتضح أن المطلوب وجه لها إنذارا مؤرخا في 2003/7/29 رام الى أداء الواجبات الكرائية وأن دفاعها وجه رسالة مؤرخة في 2003/8/11 مرفقة بشيك لم ينازع في تاريخها دفاع المطلوب ولم يتحفظ بخصوصها، وان هذه المعطيات تؤكد أن عرض مبالغ الكراء تم داخل الأجل وان القرار المطعون فيه عندما ذهب خلاف ذلك يكون قد جانب الصواب ولم يجعل لما قضى به أي أساس لكن حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي أثير أمامها ما جاء في موضوع الوسيلة وبعد أن تبين لها أن الإنذار موضوع الدعوى المبلغ للطاعنة بتاريخ 2003/7/29 تضمن أداء الكراء عن المدة من 2003/2/1 الى غاية متم شهر يوليوز 2003 ردت ما أثير بهذا الخصوص بتعليل ورد فيه < التعليل الذي اعتبرت فيه المحكمة وعن صواب أن العبرة في صحة العرض الذي تدعي الطالبة أنه تم داخل الأجل المضمن في الإنذار ليس بتاريخ الرسالة التي وجهها دفاعها إلى دفاع المطلوب وإنما بالتاريخ الذي رفض فيه هذا الأخير الكراء أن المحكمة لما تبث لها أن حالة المطل ثابتة في حق الطالبة لكونها قامت بعرض الواجبات الكرائية المطلوبة خارج الأجل المحدد لها في الإنذار المبلغ اليها وربتت على ذلك إفراغها تكون قد بنت قرارها على أساس سليم وركزته على أساس وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/540, en date du 28/10/2021, dossier commercial n° 2019/2/3/565

Vu le pourvoi en cassation déposé le 10/01/2019 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Abdelhadi (L.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 464 rendu le 24/01/2018 dans le dossier n° 2017/8206/5463 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile promulgué le 28/09/1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication en date du 14/10/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 28/10/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Saïd CHOUKIB, et après avoir entendu les observations de Monsieur l'avocat général, Mohamed SADIK.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le défendeur, Moujid (M.), a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête exposant que la demanderesse, la société (A.), lui loue le local commercial sis à (...) pour un loyer mensuel de 2.000,00 dirhams, porté à 2.200,00 dirhams, qu'elle s'est abstenue de régler depuis le 01/02/2003, bien qu'elle ait reçu une sommation de payer et de quitter les lieux en date du 29/07/2003. En conséquence, il a sollicité la condamnation de celle-ci à lui payer la somme de 54.200,00 dirhams au titre des loyers dus pour la période du 01/02/2003 au 30/03/2005, une indemnité pour retard de paiement de 3.000,00 dirhams, la validation de la sommation de quitter les

lieux et son expulsion du local objet du litige, sous peine d'une astreinte.

La société (A.) a saisi le même tribunal d'une requête exposant avoir reçu le 29/07/2003 du défendeur, Moujid (M.), une sommation de payer les loyers pour la période du 01/02/2003 jusqu'à la fin du mois de juillet 2003. Étant donné qu'elle a offert les loyers réclamés à l'avocat du défendeur, qui a refusé de les recevoir, puis les a consignés à la caisse du tribunal, elle a sollicité que soit prononcée la nullité de la sommation qui lui a été notifiée le 29/07/2003 et le renouvellement du contrat de bail aux mêmes conditions. Après échange des conclusions et des répliques et jonction des deux affaires, le jugement a été rendu, statuant sur l'irrecevabilité de la demande en nullité de la sommation de quitter les lieux, la recevabilité du surplus, et au fond, le rejet de la demande en paiement, la condamnation de la défenderesse à payer au demandeur la somme de 1.500,00 dirhams à titre d'indemnité pour retard, et son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, du local objet de l'instance. La société condamnée a interjeté appel de ce jugement. L'intimé a présenté une demande additionnelle tendant à obtenir le paiement des loyers afférents à la période du 01/12/2005 au 30/10/2006. Après accomplissement des formalités de procédure, la Cour d'appel de commerce a rendu le 27/02/2013 son arrêt n° 1180, annulant le jugement entrepris en ce qu'il a statué sur l'irrecevabilité de la demande en nullité de la sommation, l'expulsion et l'indemnité pour retard, et statuant à nouveau, a déclaré recevable la demande en nullité de la sommation et, au fond, a annulé la sommation notifiée à l'appelante le 29/07/2003, a rejeté la demande de validation de celle-ci et d'expulsion, ainsi que la demande d'indemnité et la demande additionnelle. Cet arrêt a fait l'objet d'un pourvoi en cassation par Moujid (M.), le bailleur. La Cour de cassation a rendu le 14/09/2017 son arrêt n° 457 dans le dossier n° 2016/2/3/495, cassant l'arrêt attaqué et renvoyant l'affaire devant la même cour pour qu'il y soit statué à nouveau, au motif que l'arrêt cassé avait considéré que l'état de mise en demeure n'était pas constitué en l'espèce, en se fondant sur une lettre de l'avocat de l'intimé qui avait refusé les offres présentées par l'appelante le 11/08/2003, sans que la cour qui l'a rendu n'indique d'où elle avait tiré que la date de l'offre était bien celle mentionnée et sans qu'elle n'ait vérifié l'existence de la mise en demeure, violant ainsi les dispositions de l'article 692 du Dahir formant Code des Obligations et des Contrats. Après renvoi et dépôt par les parties de leurs conclusions après cassation, la Cour d'appel de commerce a rendu son arrêt, déclarant la demande reconventionnelle irrecevable en la forme, confirmant le jugement entrepris et rejetant la demande additionnelle. C'est cet arrêt qui fait l'objet du présent pourvoi en cassation par la société locataire.

Sur le moyen unique :

La demanderesse au pourvoi fait grief à l'arrêt d'une motivation viciée et d'un manque de base légale, au motif que la cour qui l'a rendu a considéré que la mise en demeure était établie à son encontre au motif que l'offre des montants des loyers a été faite hors du délai légal. Or, en se référant aux données du litige et à ses pièces justificatives, il ressort que le défendeur lui a adressé une sommation en date du 29/07/2003 tendant au paiement des loyers et que son avocat a adressé une lettre en date du 11/08/2003, accompagnée d'un chèque, dont la date n'a pas été contestée par l'avocat du défendeur, lequel n'a émis aucune réserve à ce sujet. Ces éléments confirment que l'offre des loyers a été faite dans le délai. L'arrêt attaqué, en décidant le contraire, a donc erré et a privé sa décision de tout fondement.

Mais attendu que la cour, auteur de l'arrêt attaqué, saisie du grief exposé dans le moyen, et après avoir constaté que la sommation objet de l'instance, notifiée à la demanderesse le 29/07/2003, portait sur le paiement des loyers pour la période du 01/02/2003 jusqu'à la fin du mois de juillet 2003, a rejeté ce qui était soulevé à cet égard par une motivation ainsi conçue : « ... qu'il ressort de l'examen du contenu de la lettre invoquée, émanant de Maître Abdeljalil (H.), avocat de l'appelante, qu'elle est datée du 11/08/2003, mais cela ne signifie pas que l'offre des loyers a été faite à l'avocat de l'intimé à cette date. Il y est plutôt fait mention que Maître Mohamed (A.), avocat de l'intimé, a refusé de prendre possession des loyers qui lui ont été offerts le 01/09/2003. Ce qui importe n'est pas la date de la lettre mais la date du refus de

l'offre, qui est le 01/09/2003, ce qui signifie que l'offre des loyers réclamés par la sommation a été faite hors du délai légal. Et bien que la totalité des loyers réclamés ait été offerte, cela a été fait hors du délai accordé à l'appelante dans la sommation. Par conséquent, la mise en demeure est constituée à son encontre... » ; que par cette motivation, dans laquelle la cour a estimé, à juste titre, que pour apprécier la validité de l'offre que la demanderesse prétend avoir faite dans le délai imparti par la sommation, ce qui importe n'est pas la date de la lettre que son avocat a adressée à l'avocat du défendeur, mais bien la date à laquelle ce dernier a refusé les loyers ; que la cour, ayant établi que l'état de mise en demeure était constitué à l'encontre de la demanderesse, celle-ci ayant offert les loyers réclamés hors du délai qui lui était imparti dans la sommation qui lui a été notifiée, et en a déduit son expulsion, a légalement justifié sa décision et l'a pourvue d'un fondement ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé.

Par ces motifs

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne la demanderesse aux dépens.

Le présent arrêt a été rendu et lu en audience publique à la date susmentionnée, en la salle d'audience ordinaire de la Cour de cassation à Rabat, par la Cour composée de : Madame Khadija EL BAYNE, présidente de chambre, présidente ; et des conseillers : Monsieur Saïd CHOUKIB, rapporteur, Monsieur Mohamed EL KARAOUI, Monsieur Hassan SERRAR et Monsieur Mohamed TIBI ZANI, membres. En présence de Monsieur l'avocat général, Mohamed SADIK, et avec l'assistance de Monsieur le greffier, Abderrahim AIT ALI.

La Présidente de la chambre

Le Conseiller rapporteur

Le Greffier

Pour sa Présidente, le Greffe

Portant le numéro

Le Rapporteur et le Greffier