Bail commercial : la consignation des loyers sans offre réelle préalable ne suffit pas à éteindre la dette du preneur (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44171	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 638/2
Date de décision 20211202	**N° de dossier** 2019/2/3/1533	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Obligations du Preneur, Baux	**Mots clés** قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Rejet, Offre réelle, Obligations du preneur, Mise en demeure, Loyer, Libération du débiteur, Expulsion, Défaut de paiement, Consignation, Bail commercial
Base légale Article(s) : 275 - 276 - 277 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats	**Source** Non publiée

Résumé en français

En application de l'article 275 du Dahir des obligations et des contrats, le débiteur d'une somme d'argent doit, pour se libérer, en faire une offre réelle au créancier et, en cas de refus de ce dernier, procéder à sa consignation. Justifie en conséquence légalement sa décision la cour d'appel qui, pour constater le défaut de paiement du preneur et prononcer la résiliation du bail commercial, retient que ce dernier n'a pas rapporté la preuve d'avoir effectué une offre réelle de paiement du loyer au bailleur, procédure qui doit obligatoirement précéder la consignation, et ce, dans le délai qui lui était imparti par la mise en demeure.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/638، المؤرخ في 2021/12/02، ملف تجاري عدد 2019/2/3/1533

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019.05.31 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ مصطفى (ن.) الرامي الى نقض القرار رقم : 511 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2018.11.27 في الملف رقم 2018.8206.3613.

وبناء على الوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 1974.9.28.

وبناء على الأمر بالتخلي والابلاغ الصادر في : 2021.11.16.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/12/02.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف القاضي المقرر السيد حسن سرار والاستماع الى المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة وطبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف, ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب في النقض عبد السلام (ب.) قدم بتاريخ 2018.10.06 مقالا إلى المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أن الطالب يكتري منه المحل التجاري الكائن (...) بسومة شهرية قدرها 1700 درهم وأنه توقف عن أداء كراء المدة من يوليوز 2017 إلى متم شتنبر 2017 وجب عنها مبلغ 5100 درهم فوجه له إنذارا من أجل الأداء تحت طائلة الإفراغ, لم يستجب لمقتضياته ملتمسا الحكم عليه بأدائه له واجبات الكراء عن المدة المذكورة أعلاه وبفسخ عقد كراء وإفراغه هو ومن يقوم مقامه من العين المكراة . وأدلى المدعى عليه بمذكرة جوابية مع مقال مقابل عرض فيهما أن المدعى أخفى على المحكمة توصله بشيكين مسحوبين على بنك (ب. ق. ع. س.) يحمل كل واحد منهما مبلغ 1700 درهم عن شهري يوليوز وغشت وعرض عليه واجب كراء شهر شتنبر قبل تاريخ حلول أدائه وتسلمه من المفوض القضائي كما هو ثابت من وصل الأداء وان المادة 8 من القانون رقم 16.49 تشترط لثبوت التماطل في حق المكتري أن تكون ذمته عامرة بكراء ثلاث أشهر على الأقل, وبمفهوم المخافة فإنه في حالة عدم توفر هذا الشرط فإنه يكون محقا في التعويض ملتمسا الحكم برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل أساسا بطلان الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له مقابل إفراغه من أصله التجاري وبعد استكمال الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما بقبول الطلبين الأصلي والمقابل باستثناء الشق المتعلق ببطلان الإنذار, وفي الموضوع بإفراغ المدعى عليه من المحل موضوع النزاع وبرفض باقي الطلبات استأنفه الطاعن استئناف أصليا والمطلوب في النقض استئنافا فرعيا فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطلوب نقضه .

في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث يعيب الطاعن القرار بانعدام الأساس القانوني وفساد التعليل بدعوى أنه أيد الحكم المستأنف بعلة عدم سلوكه لمسطرة العرض قبل إيداع واجب كراء شهر شتنبر 2017 بصندوق المحكمة وأن العرض إجراء ضروري يجب أن يسبق الإيداع طبقا للفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود إلا انه استصدر أمرا عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بسيدي سليمان في الملف عدد : 17.1109.709 بتاريخ 2017.09.28 من أجل عرض مبلغ 1700 درهم واجب كراء شهر شتنبر وتقدم بطلب تنفيذه بتاريخ 2017.10.02 وأن ما قام به يفيد أنه سلك مسطرة عرض واجب كراء الشهر المذكور وإيداعه بصندوق المحكمة وفقا لما ينص عليه الفصل 275 من قانون المسطرة المدنية وأن عدم قيام المفوض القضائي المكلف بالإجراءات وفقا لما يقتضيه القانون أو خارج الأجل لا يتحمل مسؤوليته ما دام طلب العرض والإيداع كانا داخل الأجل الممنوح له في الإنذار, وان ما عللت به المحكمة قرارها يبقى تعليلا فاسدا ينزل منزلة انعدامه وغير مرتكز على أساس قانوني مما يعرضه للنقض .

لكن حيث انه بمقتضى الفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود ،، إذا كان محل الالتزام مبلغا من النقود وجب على المدين أن يقوم بعرضه على الدائن عرضا حقيقيا فإذا رفض الدائن قبضه كان له أن يبرئ ذمته بإيداعه في مستودع الأمانات الذي تعينه المحكمة ,, ومحكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه التي ردت ما تمسك به الطاعن في الوسيلة بتعليل مضمنه ،، انه بصرف النظر عن مدى حصول الإيداع لواجبات الكراء المستحقة داخل الأجل من عدمه فإنه وبالاطلاع على وثائق الملف يتبين بأنه خال مما يفيد أن الطاعن سلك مسطرة العرض قبل إيداع واجب شهر شتنبر بصندوق المحكمة لفائدة المستأنف عليه, علما أن العرض إجراء ضروري يجب أن يسبق الإيداع طبقا للفصل 275 من ق ل ع ولا يعفى منه المكتري إلا في الأحوال المبينة في الفصلين 276 و 277 من نفس القانون التي لا تسري على الطاعن وبالتالي يكون هذا الأخير لم يبرئ ذمته من الكراء المطالب به عن شهر شتنبر داخل الأجل المضروب له في الإنذار وتبقى واقعة التماطل الموجبة لإفراغه ثابتة في حقه .. وهو تعليل يطابق الواقع والقانون انتهت المحكمة من خلاله وعن صواب إلى ثبوت التماطل في حق الطاعن الموجب لإفراغه من العين المكراة لعدم إدلائه بما يفيد عرض واجب كراء شهر شتنبر 2017 على المطلوب في النقض . المكري . المطالب به بمقتضى الإنذار موضوع الدعوى المبلغ له بتاريخ 2017.09.12 داخل الأجل الممنوح له و أن ما تمسك به من مباشرته لمسطرة العرض واستصدراه لأمر بشأنها عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بسيدي سليمان في إطار ملف المختلفة عدد 2017.09.709 بتاريخ 2017.09.28 وتقديمه لطلب تنفيذه بتاريخ 2017.10.02 لا يعفيه من الإدلاء للمحكمة بما يفيد استكمال إجراءات هذه المسطرة ليترتب عنها أثرها القانوني وداخل الأجل المحدد في الإنذار وذلك بعرض واجب كراء الشهر المذكور على المطلوب ورفضه لقبضه والذي لا يعفى منه إلا في الأحوال المنصوص عليها في الفصل 277 من قانون الالتزامات والعقود فأتى بذلك قرارها معللا تعليلا سليما ومرتكزا على أساس وكان ما استدل به الطاعن في الوسيلة على غير أساس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب, وتحميل الطالب الصائر .