

# Bail commercial : la créance du preneur sur le bailleur peut constituer un motif légitime de retard de paiement des loyers (Cass. com. 2015)

Identification			
<b>Ref</b> 53149	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 375/2
<b>Date de décision</b> 20150604	<b>N° de dossier</b> 2014/2/3/506	<b>Type de décision</b> Arru00eat	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Effets de l'Obligation, Civil		<b>Mots clés</b> Retard de paiement, Obligation de paiement, Motif légitime, Mise en demeure, manque de base légale, Loyer, Créance du preneur, Compensation des dettes, Cassation, Bail commercial, Appréciation du juge	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Manque de base légale la décision d'une cour d'appel qui retient la défaillance d'un preneur dans le paiement de ses loyers au seul motif du retard de l'offre de paiement, sans rechercher, comme elle y était invitée, si le fait pour le preneur d'être créancier du bailleur, en vertu d'un jugement, pour une somme supérieure aux loyers réclamés et d'avoir proposé une compensation, ne constituait pas un motif légitime de retard au sens de l'article 254 du Dahir des obligations et des contrats.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن أحمد (د.) وأمحمد (د.) تقدما بمقال للمحكمة الابتدائية مفاده : أنه سبق لسليمان (ك.) (المطلوب) توجيه إنذار لأحمد (د.) في إطار ظهير 24\_5\_1955 من أجل أداء واجبات الكراء عن المدة من 24\_7\_2006 إلى 30\_4\_2009 بسومة 1340 درهم بالإضافة لمبلغ 5360 درهم عن واجبات النظافة ؛ فتقدما بدعوى الصلح فصدر قرار بعدم نجاحه ؛

وبما أنه دائن للمدعى عليه بمبلغ 104.103 درهم حسب الحكم الصادر عن ابتدائية سيدي سليمان و المؤيد استئنافيا وهو مبلغ يفوق مبلغ الكراء و امتنع المدعى من إجراء محاسبة فقام بإيداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة و قدرها 28408 درهم وتم حجزها لاقتطاعها من التعويض المحكوم به لفائدتها ؛ و أن ضريبة النضافة تدخل ضمن وجبة الكراء طبقا لعقدة الكراء المؤرخة في 16\_1\_1996؛ والتمس الحكم بإبطال الإنذار ؛ و احتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض عن فقدان الأصل التجاري ؛ و أجاب المدعى عليه بأن الدعوى تخرج عن نطاق اختصاص المحكمة الابتدائية بسيدي سليمان طبقا للفصل 5 من قانون إحداث المحاكم التجارية ويتعين إحالة الملف على المحكمة التجارية بالرباط ؛ و احتياطيا فيتعين على المدعي أن يقوم بتنفيذ الحكم الصادر لصالحه ؛ فأصدرت المحكمة حكما بعدم الاختصاص النوعي و أحالت الملف على المحكمة التجارية بالرباط للاختصاص ؛ وبعد إتمام الإجراءات أصدرت حكما برفض الطلب استأنفه الطرف المدعي فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطلوب نقضه .

حيث يعيب الطاعنان القرار في الوسيطتين الأولى والثانية مجتمعين عدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أن محكمة الاستئناف بنت قرارها على مقتضيات الفصلين 254- و 664. ق ل ع وهي قواعد عامة بينما القانون الواجب التطبيق هو ظهير باعث الإنذار بأن السومة الكرائية شاملة لواجب ضريبة النضافة حسب عقد الكراء ؛ وأنهما دائنين بمبلغ يفوق المبلغ المطالب به و اقترحا في إنذارهما إجراء محاسبة و خصم واجبات الكراء من الدين تفاديا لإجراء مسطرة الإيداع والحجز ؛ وأنه تم إيداع مبلغ 28408 درهم وقاما بحجزه وفقا للفصلين 475 و 488 ق م م ؛ و أن محكمة الاستئناف استندت على الفصل 11 من الظهير المذكور أعلاه لكن الفصل 254 ق ل ع ينص على أن المدين يكون في حالة مطل إذا تأخر عن تنفيذ التزامه كليا أو جزئيا من غير سبب مقبول ؛ وأنهما دائنان للمطلوب في النقض بمبلغ 104.103 درهم منذ تاريخ 19-3-2007 وهو تاريخ سابق عن المدة المطلوبة مما يفيد أن المكري غير متضرر و أن كل تأخر يعتبر سببا مقبولا إلى حين إبراء ذمته وأن المحكمة لم تجب عن ذلك مما يجعل قرارها معرضا للنقض .

حقا حيث إنه بمقتضى الفصل 254 ق ل ع يكون المدين في حالة مطل إذا تأخر عن تنفيذ التزامه كليا أو جزئيا من غير سبب مقبول ؛ وأن الثابت من وثائق الملف أن الطالبين تمسكا أنهما دائنين للمكري بمبلغ 104.103,00 درهم بمقتضى حكم صادر بتاريخ 19-3-2007 الصادر عن المحكمة الابتدائية بسيدي سليمان والمؤيد استئنافيا بتاريخ 11\_2\_2008 ملف عدد 590\_2007 ؛ و أنهما أجابا المطلوب عن الإنذار و اقترحا عليه إجراء محاسبة و خصم واجبات الكراء من الديون المترتبة عليه ما دام أن دينهما يفوق بكثير واجبات الكراء المطلوبة ؛ غير أن المحكمة اعتبرت الطرف الطاعن متماطل في أداء واجبات الكراء مكتفية بعله أن عرض واجبات الكراء جاء خارج الأجل المضروب في الإنذار مع أنها كانت ملزمة بمناقشة ما تمسك به الطاعنان والتحقق من سبب تأخرهما عن أداء واجبات الكراء و هل يشكل كل ذلك سببا مقبولا في إطار المقتضيات المذكورة أعلاه رغم ما قد يكون لذلك من أثر على قضائها، فجاء قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه عرضة للنقض .

وحيث أن حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضي إحالة الملف على نفس المحكمة مصدرة القرار ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه و بإحالة القضية و الأطراف على نفس المحكمة مصدرة لتبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون و بتحميل المطلوب في النقض الصائر .