

Bail commercial : la date d'exécution de l'offre réelle de paiement du loyer, et non celle de la requête, détermine si le preneur a purgé sa demeure dans le délai imparti (Cass. com. 2016)

Identification			
Ref 53246	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 128/3
Date de décision 20160323	N° de dossier 2015/3/3/1484	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Résiliation du bail, Rejet, Preuve du paiement, Prescription, Offre réelle, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Interruption de la prescription, Demeure du preneur, Date d'exécution de l'offre, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Pour apprécier si le preneur à bail commercial a purgé sa demeure dans le délai qui lui est imparti par la mise en demeure, il convient de retenir la date d'exécution effective de l'offre réelle de paiement des loyers, et non la date à laquelle la requête aux fins de procéder à cette offre a été déposée. Par suite, justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, après avoir constaté que l'offre réelle n'avait été exécutée qu'après l'expiration du délai fixé, retient que l'état de demeure du preneur est caractérisé et prononce la résiliation du bail. De même, une mise en demeure extrajudiciaire ayant date certaine interrompt la prescription de la créance de loyers.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن المدعي ابراهيم (ي.) تقدم بمقال عرض فيه أنه يكتري محلا تجاريا من المدعى

عليهم ورثة محمد (ح.) و بتاريخ 02-07-2013 توصل منهم بإنذار من أجل أداء واجبات كراء المدة من ابريل 2003 الى يونيو 2013 بما مجموعه 46.970,00 درهما داخل اجل 15 يوما تحت طائلة الافراغ ، وسلك مسطرة الصلح انتهت بالفشل بلغ اليه مقرره بتاريخ 27-11-2013 مؤكدا أن الانذار بني على سبب غير جدي لكونه بادر الى عرض المبالغ الكرائية بتاريخ 16-07-2013 وإيداعها بتاريخ 06-08-2013 عن المدة من ماي 2008 الى يوليوز 2013 اما المدة من ابريل 2003 الى ابريل 2008 فهي غير مستحقة لسقوطها بالتقادم طبقا للفصل 391 من ق ل ع؛ والتمس لأجل ذلك الحكم ببطلان الانذار المؤرخ في 02-07-2013.

وأجاب المدعى عليهم بمقال مضاد افادوا فيه ان التقادم غير قائم بالنظر الى ان المدعى عليه فرعيا توصل بإنذار بتاريخ 04-01-2006 من اجل اداء الكراء عن المدة من 17-07-2003 إلى 31-09-2005 و لم يبادر الى الاداء كما ان المبالغ المعروضة لا تشمل ضريبة النضافة وقد سبق للمجلس الاعلى ان حسم فيها بين الطرفين بتحميلها للمدعى عليه فرعيا . ومادام ان العرض لا يشمل كل المبالغ الكرائية و ضريبة النضافة فانه لا ينفي التماطل ؛ و التمسوا الحكم عليه بأدائه لفائدتهم مبلغ 23.100,00 درهم عن المدة من ابريل 2003 الى ابريل 2008 شاملة للمبالغ الكرائية و ضريبة النضافة و مبلغ المقابل الضريبة النضافة عن المدة المعروضة من ماي 2008 الى يوليوز 2013 مبلغ 4.925,09 درهم عن المدة من غشت 2013 الى يناير 2014 شاملة للكراء و ضريبة النضافة مع المصادقة على الانذار و الحكم بإفراغه من المحل التجاري تحت طائلة غرامة تهيديدية و تعويض عن التماطل قدره 5.000,00 درهم.

وبعد التعقيب والرد وتبادل المذكرات واستيفاء الإجراءات المسطرية قضت المحكمة التجارية بالرباط في الطلب الاصلي ببطلان الانذار المتوصل به بتاريخ 02-07-2013 .. وفي الطلب المقابل بأداء المدعى عليه فرعيا ابراهيم (ي.) للمدعين فرعيا ورثة محمد (ح.) مبلغ 2.100,00 درهم واجب كراء المحل التجاري (...). ، عن المدة من 01-08-2013 الى متم يناير 2014 و مبلغ 4.550,00 درهم واجب ضريبة النضافة عن المدة من 01-04-2003 الى متم يناير 2014 و برفض باقي الطلبات ... بحكم استأنفه الطرف المكري للذين أدلوا بمقال إضافي يروم الحكم لهم بمبلغ 11.532,05 درهم واجب ضريبة النضافة عن المدة من 17-07-1998 الى 17-07-2003 و واجب كراء ونضافة شهر ابريل 2008 و عن الفرق بين السومتين من 15-09-2003 الى متم يناير 2014 حسب مبلغ 175,00 درهم شهريا زائد واجب ضريبة النضافة و واجب كراء المدة من فبراير 2014 الى متم ابريل 2015 بسومة 525,00 درهما. وأجاب المكثري باستئناف فرعي، وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية ، ألغته محكمة الاستئناف التجارية فيما قضى به من بطلان الانذار وما قضى به في المقال المقابل من رفض طلب الافراغ و التعويض وقضت برفض طلب بطلان الانذار و بالمصادقة على الانذار المبلغ للمستأنف عليه ابراهيم (ي.) بتاريخ 02-07-2013 وإفراغه ومن يقوم مقامه او بإذنه من المحل المكثري وبأدائه للمستأنفين اصليا مبلغ 1000,00 درهم تعويضا عن التماطل وأيدته في باقي مقتضياته . وفي الطلب الاضافي قضت بأداء المستأنف عليه للمستأنفين اصليا مبلغ 9903,38 درهما عن واجب ضريبة النضافة من 17-07-1998 إلى 31-03-2013 وعن واجب ضريبة النضافة شهر ابريل 2008 وعن واجب الفرق بين السومتين ابتداء من 15-09-2013 الى 15-01-2015 وعن واجب ضريبة النضافة لنفس المدة وعن واجب كراء ونضافة المدة من فاتح فبراير 2014 الى متم يناير 2015 ، بقرارها المطعون فيه بالنقض .

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث ينعى الطالب على القرار ضعف التعليل الموازي لانعدامه : بدعوى أن المحكمة مصدرته استخلصت من معطيات الملف ان الطاعن وإن أثبت سلوكه مسطرة العرض العيني فان هذا الاجراء حصل بتاريخ 05-08-2013 بعد فوات الاجل الممنوح للطاعن والذي ينتهي في 18-07-2013 مما تبقى معه حالة التماطل ثابتة في حق المستأنف عليه .. ورتبت على ذلك ان حالة التماطل ثابتة و تشكل سببا يبرر رفض طلب بطلان الانذار والحال انه تعليل ضعيف وغير مرتكز على أساس قانوني سليم ومخالف لمقتضيات الفصل 255 من ق ل ع؛ ذلك أن الطاعن اثبت للمحكمة انه فعلا باشر مسطرة العرض العيني لواجبات الكراء المطالب بها و المستحقة وأودعها فعلا بصندوق المحكمة ابراء لزمته. فمطالبة الطاعن بإثبات الاداء و الإيداع داخل الأجل الذي ينتهي في 18-07-2013 أمر لا يمكن ان يسأل عليه العارض وليس في استطاعته ان يحل محل عمل كتابة الضبط التي باشرت إجراء مسطرة العرض والإيداع بطلب منه. وأن إجراءات العرض العيني و بعدها مسطرة الايداع قد باشرها الطاعن مباشرة بمجرد توصله بالإنذار المؤرخ في 02-07-2013، بادر الى تقديم طلب الموافقة على عرض واجبات الكراء بتاريخ 16-07-2013 أي قبل انتهاء الاجل وقد صدر في شأنه امرا بالموافقة في نفس

اليوم حسب الأمر عدد 2641 . كما أن ما أغفلته ولم تشر اليه المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه هو أن إجراءات العرض العيني انتهت بتحرير محضر إخباري من طرف المفوض القضائي و المؤرخ في 05-08-2013 يفيد أنه تعذر عليه عرض واجبات الكراء المطلوب بسبب ان المعنيين بالعرض العيني لا يتواجدون بمحل سكنهم وان الباب وجده مغلقا ، وهو ما اثاره الطاعن إلا أن المحكمة لم تجب عن دفعه رغم ان هذه الواقعة تعتبر جوهرية و أساسية في تحديد وإثبات التماطل. وانه أبرأ لزمته بادر في اليوم الموالي لتاريخ انجاز المحضر الاخباري إلى إيداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة و بذلك فالطاعن لا يتحمل أية مسؤولية بخصوص سير وضبط إجراءات كتابة الضبط المختصة بمسطرة العرض العيني والإيداع طالما أن الطاعن اثبت إبراء لزمته استعداده للأداء داخل الأجل الممنوح له وان موعد وتاريخ انجاز المسطرة يبقى موكولا لجهاز كتابة الضبط الذي لا دخل للطاعن فيه وانه بإيداعه واجبات الكراء بصندوق المحكمة بعد يوم واحد من تاريخ تحرير المحضر الاخباري تنتهي مسؤوليته والتزامه اتجاه الدائنين وتنفي بذلك واقعة التماطل فقرة المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بخصوص حالة التماطل تعتبر غير مرتكزة على أساس قانوني وفيها تحريف للواقع ما تكون معه مخالفة للفصل 255 من ق ل ع ، و يكون تعليلها مخالف للقانون . إضافة إلى ذلك فالإنذار الموجه للطاعن تضمن المطالبة بواجبات كراء غير مستحقة وقد اثبت ذلك والتمس إثره الحكم ببطالان الإنذار لثبوت الاداء و الإيداع والعرض ، إلا أن المحكمة لم تجب على دفعه مما يعتبر مسا بحقوق الدفاع . كما ان الطاعن دفع بالتقادم المسقط طبقا لنص الفصل 391 من ق ل ع إلا أن المحكمة لم تجب على ذلك . و الطاعن طالب أيضا ببطالان الإنذار لانتفاء المطل إلا ان المحكمة لم تجب على مطالبه مما يعتبر مسا بحق الدفاع . وتبعاً لكل ذلك يكون ما قضى به القرار المطعون فيه بخصوص الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ غير مرتكز على اساس قانوني ومخالف لمقتضيات الفصل 255 من ق ل ع مما يستوجب نقضه .

لكن ، حيث ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وهي تنظر في مسألة تماطل المكثري في الوفاء بواجبات الكراء أوردت تعليلاً جاء فيه {{ حيث إن الثابت من وثائق الملف ان المستأنفين اصلياً وجهوا للمستأنف عليه إنذاراً لإنهاء عقد الكراء الرابط بينهما في اطار الفصل 6 من ظهير 24 ماي 1955 بعلّة توقفه عن أداء واجبات الكراء ابتداء من فاتح ابريل 2003 الى متم يونيو 2013 بالإضافة الى واجب ضريبة النظافة اي ما مجموعه 46.970,00 درهما مع تذكيره بمقتضيات الفصل 27 من الظهير المذكور، وطالبوه بالوفاء داخل أجل 15 يوما من تاريخ توصله بالإنذار الذي كان في 02-07-2013 . وبما أن مقتضيات الفصل 255 من ق ل ع تعتبر المدين في حالة مطل بعد توجيه انذار إليه صريح بالوفاء في أجل معقول وتصريحاً بأنه إذا انقضى الأجل يكون الدائن حراً في اتخاذ ما يراه مناسباً إزاء المدين وهو ما احترمه المستأنفون أصلياً في مواجهة المستأنف عليه الدائن (الصحيح المدين) الذي لئن اثبت سلوكه المسطرة العرض العيني الكفيلة وحدها بنفي المطل حسب المحضر الاخباري المنجز في ملف التنفيذ عدد 13/7588 ، فان هذا الاجراء حصل بتاريخ 05-08-2013 بعد فوات أجل 15 يوما الممنوح له في الإنذار والذي ينتهي في 18-07-2013 مما تبقى معه حالة المطل كما تمسك بذلك الطاعنون ، ثابتة في حق المستأنف عليه ... }}؛ وهو تعليل فيه رد ضمني على دفع الطالب ببطالان الإنذار وطلب أبطاله . كما أنه يسائر واقع الملف وصحيح القانون ، ذلك أن الذي ينفي المطل عن المكثري هو قيامه بعرض المبالغ المطلوبة على المكثري داخل الاجل المعقول الذي حدده الإنذار الموجه إليه ، و العبرة في تحقق العرض العيني: ليس بتاريخ استصدار أمر بذلك عن رئيس المحكمة وإنما بتاريخ تنفيذ ذلك العرض. و محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه حين ثبت لها ان الطالب توصل بالإنذار بتاريخ 02-07-2013 ولم يبادر الى عرض واجبات الكراء على الطرف المكثري إلا بتاريخ 05-08-2013 ، أي بعد انصرام الأجل المحدد في الإنذار (15 يوما) ، واعتبرت ، بما لها من سلطة في تقدير الوقائع المعروضة عليها ان الاجل المحدد في الإنذار أجل معقول ورتبت عل ذلك أن حالة المطل قائمة في حقه وتبرر إفراغه ، تكون قد طبقت الفصل 255 من ق ل ع تطبيقاً سليماً ولم تحرف أي وقائع خاصة وان العبرة في تحقق العرض العيني ليس بتاريخ استصدار امر بذلك عن رئيس المحكمة وإنما بتاريخ تنفيذ ذلك العرض. كما يتبين من التعليل أعلاه أن المحكمة لم تهمل المحضر الاخباري المستدل به وإنما ناقشته و استخلصت منه أن إجراء العرض العيني تم بعد فوات الأجل المحدد في الإنذار وهي فيما انتهت إليه تكون قد استبعدت ما تمسك به الطاعن من كون تعذر إجراء العرض العيني داخل الأجل المحدد في الإنذار يعود لكتابة الضبط ولعدم تواجد المكثري بمحل إقامتهم. وبخصوص دفع الطالب بالتقادم فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ناقشته وردته بتعليل جاء فيه {{ حيث ان المستأنف فرعياً تمسك في استئنائه بسقوط واجب ضريبة النظافة بالتقادم الخمسي ملتصاً بالطلب بشأنه . وبما انه يحق لكل ذي مصلحة الدفع بالتقادم الذي يعتبر دفعا موضوعياً ولو لأول مرة امام محكمة

الاستئناف إلا أن التقادم المذكور ينقطع بكل مطالبة قضائية وغير قضائية يكون لها تاريخ ثابت ومن شأنها أن تجعل المدين في حالة مطل لتنفيذ التزامه عملا بالفصل 381 من ق ل ع. وهو الأمر الثابت في النازلة من خلال توصل المستأنف فرعيا بالإندار بتاريخ 17-07-2003 الذي طالبه فيه المكرون بأداء واجب ضريبة النظافة من 17-07-1998 الى 17-07-2003 وبذلك فإن التقادم المتمسك به لا مجال لإعماله ... } . و القرار المطعون فيه جاء بذلك مبنيا على أساس قانوني سليم ومعللا تعليلا سليما وكافيا و الوسيلة على غير أساس عدا ما هو خلاف الواقع فهو غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالب المصاريف .