

Bail commercial : Le dépôt des loyers après l'expiration du délai de la mise en demeure est inefficace à purger la demeure du preneur (Cass. com. 2020)

Identification			
Ref 45197	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 313/2
Date de décision 20200903	N° de dossier 2019/2/3/493	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Rejet, Purge de la demeure, Paiement tardif, Offre réelle de paiement, Non-paiement du loyer, Mise en demeure, Loyer, Expulsion, Dépôt à la caisse du tribunal, Délai de paiement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, pour prononcer la résiliation d'un bail commercial et l'expulsion du preneur, retient que le dépôt des loyers impayés effectué après l'expiration du délai imparti par la mise en demeure ne peut purger la demeure. En effet, pour faire échec aux effets de la mise en demeure visant la résiliation, le paiement ou l'offre réelle de paiement doit intervenir à l'intérieur du délai qu'elle fixe, le dépôt tardif à la caisse du tribunal, s'il est libératoire de la dette, demeurant sans effet sur la caractérisation de la demeure du preneur justifiant la résiliation.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/313، المؤرخ في 2020/09/03، ملف تجاري عدد 2019/2/3/493

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 11-12-2018 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبيه الأستاذان كمال (ت.) ومصطفى

(ح.) والرامية إلى نقض القرار عدد 1484 الصادر بتاريخ 21-03-2018 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2018-8206-556.

وبناء على مذكرة الجواب المودعة بتاريخ 07-11-2020 من طرف المطلوبين في النقض بواسطة نائبهم الأستاذ عبد الحق (ع.) والرامية إلى رفض الطلب.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

و بناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 09-07-2020.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/09/03.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما و عدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة خديجة البايين و الاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.
و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الورثة المطلوبين قدموا بتاريخ 2017/8/2 مقالا الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أن الطالب كان يكتري من مورثهم محلا تجاريا يستغله في إصلاح وتركيب وبيع العجلات والكائن بعنوانه بسومة شهرية قدرها 1800 درهم توقف عن أدائها منذ 2015/12/1 الى 2016/10/31 وأنه سبق لمورثهم أن وجه له انذارا بالأداء تحت طائلة الإفراغ توصل به بتاريخ 2016/11/16 فلم يستجب له، وأن مورثهم توفي بتاريخ 2017/2/24 ملتسبين الحكم على المدعى عليه بأدائه لهم مبلغ 19800 درهم عن واجبات الكراء للمدة المذكورة أعلاه وإفراغه هو ومن يقوم مقامه من محل النزاع وأدائه مبلغ 3000 درهم تعويضا عن التماطل. وبعد جواب المدعى عليه بكونه بمجرد تبليغه بالإنذار يادر الى ايداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة. ملتسما برفض الطلب الأصلي وبمقتضى طلب مقابل التصريح بإبطال الإنذار المبلغ له. حيث انتهت القضية بصور حكم قضى على المدعى عليه بأدائه مبلغ 500 درهم تعويضا وإفراغه من محل النزاع ومن يقوم مقامه من محل النزاع ورفض الطلب المضاد أيده محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في وسيلتي النقض مجتمعين بانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس من القانون وخرق حقوق الدفاع ذلك أن المحكمة مصدرته اعتمدت لتأييد الحكم الابتدائي على الإنذار موضوع الدعوى لإثبات حالة المطل وهو ما يتنافى مع مجموعة الوثائق المدلى بها من قبل الطالب ومبررات الاستئناف التي تؤكد ابداعه لواجبات الكراء المطلوبة بموجب الإنذار المعتمد عليه وذلك بعدما تعذر عليه تسليمها لموروث المطلوبين على اعتبار أنه كان مريضا مرض الموت وامتنع أبناؤه عن تسلمها مما اضطره الى ابداعها بصندوق المحكمة وأنه ما فتى يطالب بإجراء بحث للوقوف على الحقيقة وأن المحكمة ردت هذا الطلب بعلّة عدم وجود ولو بداية حجة على ادعائه وهو تعليل يبقى قاصرا وفيه ضرب لحقوق الدفاع. وأنه ادلى بوصل ايداع الواجبات المذكورة ولم ينازع فيها المطلوبون ولم يطعنوا فيها مما يعد خرقا لحق الدفاع ونقصانا في التعليل الموازي لانعدامه يعرض القرار للنقض.

لكن، حيث أن المحكمة مصدرته القرار المطعون فيه لما علته فيما يخص المطل بتعليل لم يكن محل انتقاد بالوسيلة والذي جاء فيه : " أن الإنذار موضوع الدعوى المبلغ للمستأنف بتاريخ 2016/11/16 يرمي الى مطالبته بأداء الكراء عن المدة من 2015/12/1 الى تمم اكتوبر 2016 وتم منحه أجل 20 يوما للأداء تحت طائلة الإفراغ ولأن المعتبر في نفي المطل عن المدين هو الأداء أو العرض الذي يتم داخل الأجل المضروب في الإنذار وليس الإيداع الذي يبقى فقط مبررا للذمة ولا ينفي المطل ولأن ملف النازلة خال مما يفيد أداء أو

عرض الكراء المطلوب بمقتضى الإنذار على الطرف المكري داخل الأجل الممنوح له والذي توصل به شخصيا إذ اكتفى بإيداع الكراء بتاريخ 2016/12/27 حسب الثابت من وصل الإيداع عدد 4198 والذي بالإضافة الى أنه تم خارج الأجل المضروب في الإنذار فإنه يبقى غير كاف لنفي المطل " تكون قد ردت وعن صواب ما تمسك به الطاعن من قيامه بعرض واجبات الكراء على المكري ورفض ورثته التوصل بها مادام لم يثبت قيامه بهذا العرض طبقا للقانون وبذلك لم تكن ملزمة بالاستجابة لطلب إجراء البحث ولم تخرق أي مقتضى مادام أن الورثة المطلوبين وخلافا لما أورده الطاعن نازعوا في الإيداع المستدل به من طرفه بمذكرتهم الجوابية على مقاله الاستثنائي باعتباره كان خارج الأجل الممنوح له في الإنذار. فجاء قرارها على النحو المذكور معللا تعليلا قانونيا ومرتكزا على أساس قانوني وغير خارق للمقتضى المحتج بخرقه وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل رافعه الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/313, en date du 03/09/2020, Dossier commercial n° 2019/2/3/493

Vu le pourvoi en cassation formé le 11-12-2018 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de ses avocats Maîtres Kamal et Mustafa, tendant à la cassation de l'arrêt n° 1484 rendu le 21-03-2018 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 556-8206-2018.

Vu le mémoire en réponse déposé le 07-11-2020 par les défendeurs au pourvoi, par l'intermédiaire de leur avocat Maître Abdelhak, tendant au rejet du pourvoi.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 1974.

Vu l'ordonnance de dessaisissement en date du 09-07-2020.

Vu la notification de la fixation de l'affaire à l'audience publique du 03/09/2020.

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

Après la lecture du rapport par Madame Khadija El Bayne, Conseillère rapporteure, et l'audition des observations de Monsieur Mohamed Sadik, Avocat général.

Et après en avoir délibéré conformément à la loi.

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que les héritiers défendeurs ont, le 02/08/2017, saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête exposant que le demandeur louait de leur auteur un local commercial, sis à son adresse, exploité pour la réparation, le montage et la vente de pneus, moyennant un loyer mensuel de 1800 dirhams, et qu'il avait cessé de le payer du 01/12/2015 au 31/10/2016 ; que leur auteur lui avait préalablement adressé une mise en demeure de

payer sous peine d'expulsion, qu'il a reçue le 16/11/2016, sans y donner suite ; que leur auteur étant décédé le 24/02/2017, ils sollicitaient la condamnation du défendeur à leur payer la somme de 19 800 dirhams au titre des loyers pour la période susmentionnée, son expulsion ainsi que celle de tout occupant de son chef du local litigieux, et le paiement de la somme de 3000 dirhams à titre de dommages et intérêts pour le retard. Après la réponse du défendeur, qui a fait valoir qu'aussitôt la mise en demeure notifiée, il avait procédé à la consignation des loyers à la caisse du tribunal, sollicitant le rejet de la demande principale et, par voie de demande reconventionnelle, l'annulation de la mise en demeure qui lui avait été notifiée, l'affaire s'est soldée par un jugement condamnant le défendeur au paiement de la somme de 500 dirhams à titre de dommages et intérêts et à son expulsion du local litigieux ainsi que celle de tout occupant de son chef, et rejetant la demande reconventionnelle ; ledit jugement a été confirmé par la Cour d'appel de commerce par l'arrêt dont la cassation est demandée.

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt, dans ses deux moyens de cassation réunis, du défaut de motivation, du manque de base légale et de la violation des droits de la défense, en ce que la cour qui l'a rendu a, pour confirmer le jugement de première instance, retenu la mise en demeure objet du litige pour établir l'état de demeure, ce qui est en contradiction avec l'ensemble des documents produits par le demandeur et les motifs d'appel qui confirment qu'il avait consigné les loyers réclamés par ladite mise en demeure, après qu'il lui fut impossible de les remettre à l'auteur des défendeurs, celui-ci étant atteint d'une maladie mortelle et ses fils ayant refusé de les recevoir, ce qui l'a contraint à les consigner à la caisse du tribunal ; qu'il n'a eu de cesse de demander qu'une mesure d'instruction soit ordonnée pour établir la vérité, et que la cour a rejeté cette demande au motif qu'il n'existait pas même un commencement de preuve de son allégation, motivation qui demeure insuffisante et porte atteinte aux droits de la défense. Qu'il a produit un récépissé de consignation desdits loyers, que les défendeurs n'ont pas contesté et dont ils n'ont pas argué de faux, ce qui constitue une violation des droits de la défense et un défaut de motivation équivalant à son absence, exposant l'arrêt à la cassation.

Mais attendu que la cour d'appel, en motivant l'arrêt attaqué en ce qui concerne la demeure par un raisonnement qui n'a pas été critiqué par le moyen, et qui est ainsi conçu : " que la mise en demeure objet du litige, notifiée à l'appelant le 16/11/2016, tendait à lui réclamer le paiement des loyers pour la période du 01/12/2015 à fin octobre 2016, en lui impartissant un délai de 20 jours pour payer sous peine d'expulsion ; que ce qui est pris en compte pour écarter la demeure du débiteur est le paiement ou l'offre réelle qui intervient dans le délai imparti par la mise en demeure, et non la consignation, qui n'a qu'un effet libératoire mais n'écarte pas la demeure ; que le dossier de l'espèce est dépourvu de tout élément prouvant le paiement ou l'offre des loyers réclamés par la mise en demeure au bailleur dans le délai imparti, lequel l'a reçue en personne, puisqu'il s'est contenté de consigner les loyers le 27/12/2016, ainsi qu'il ressort du récépissé de consignation n° 4198, consignation qui, en plus d'avoir été effectuée hors du délai imparti par la mise en demeure, demeure insuffisante pour écarter la demeure ", a, à juste titre, rejeté ce que le demandeur au pourvoi avait soutenu quant à son offre de paiement des loyers au bailleur et au refus de ses héritiers de les recevoir, dès lors qu'il n'a pas prouvé avoir effectué cette offre conformément à la loi ; que, par conséquent, la cour n'était pas tenue de faire droit à la demande d'ordonner une mesure d'instruction et n'a violé aucune disposition, dès lors que les héritiers défendeurs, contrairement à ce qu'a affirmé le demandeur, ont contesté la consignation dont il se prévaut dans leur mémoire en réponse à son acte d'appel, au motif qu'elle avait été effectuée hors du délai qui lui était imparti dans la mise en demeure. Son arrêt est ainsi légalement motivé, repose sur une base légale et ne viole aucune des dispositions dont la violation est alléguée, ce qui rend les deux moyens non fondés.

PAR CES MOTIFS

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