

**Bail commercial : le paiement  
des loyers après l'expiration du  
délai fixé dans la mise en  
demeure ne purge pas le défaut  
du preneur justifiant la  
résiliation du bail (Cass. com.  
2011)**

Identification			
<b>Ref</b> 51951	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 183
<b>Date de décision</b> 20110203	<b>N° de dossier</b> 2010/2/3/720	<b>Type de décision</b> Arru00eat	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Paiement tardif, Obligations du preneur, Non-paiement, Motivation viciée, Mise en demeure, Loyers, Délai de paiement, Défaut du preneur, Cassation, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt qui, pour refuser de prononcer la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, retient que le paiement effectué par le preneur plusieurs mois après l'expiration du délai fixé dans la mise en demeure ne constitue pas un manquement. En effet, il résulte de l'article 255 du dahir des obligations et des contrats que le preneur est en état de défaut (mora) dès l'expiration du délai qui lui est imparti dans la mise en demeure restée infructueuse. Le paiement tardif des arriérés ne saurait purger ce défaut et faire obstacle à la résiliation du bail.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه، ادعاء السيد ابريك (ق.) طالب النقض أن له بيد السيدة رشيدة (ب.) المطلوبة في النقض المحل المبين بالمقال على سبيل الكراء بسومة شهرية قدرها 4000 درهم غير انها تقاعست عن أداء واجبات الكراء

منذ فاتح غشت 2006 إلى غاية الآن فوجه لها إنذارا طالبها فيه بأداء مستحقات الكراء ومنحها اجلا معقولا وذكرها بمقتضيات الفصل 27 من ظهير 55/5/24 ورغم توصلها بقي الإنذار بدون جدوى ولم تسلك مسطرة الصلح والتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار وبفسخ عقد الكراء وإخلاء المحل موضوع النزاع و أداء مبلغ 4000 درهم عن كل شهر ابتداءً من 2006/08/01 إلى تاريخ التنفيذ، وبعد جواب المدعى عليها أنها لا تتماطل في تنفيذ التزاماتها لأنها أدت واجبات الكراء المطالب بها قضت المحكمة التجارية بأداء المدعى عليها للمدعي مبلغ 12000 درهم واجب كراء المدة 2007/07/10 إلى متم شتنبر 2007 و بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين وإفراغ العين المكراة وذلك بحكم استأنفته المدعى عليها، و أمام محكمة الاستئناف تقدم المدعي بطلب إضافي عن مدة لاحقة منذ فاتح أكتوبر 2007 إلى تاريخ التنفيذ، وقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف في جميع ما قضى به و الحكم من جديد برفض الطلب و في الطلب الإضافي بأداء المستأنفة للمستأنف عليه مبلغ 60.000 درهم واجب كراء المدة من 2008/01/01 إلى متم مارس 2009 بعلة مفادها أن المستأنفة أدت الواجبات الكرائية المطلوبة في الإنذار بتاريخ 2007/04/30 أي بعد انتهاء مهلة 15 يوما ميسرة لها خاصة و أن السومة تبلغ 4000 درهم كما أعربت عن حسن نيتها بعرضها واجبات كرائية غير مطلوبة في الإنذار الخ التعليل، وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث أن من جملة ما يعيب الطاعن القرار في وسيلته الوحيدة خرق مقتضيات الفصل 26 من ظهير 55/5/24 من حيث أن محكمة الاستئناف اعتبرت ما قامت به المطلوبة من أداء الواجبات الفسخ أصبح واردا بمجرد إنذار المطلوبة في النقض، و الذي بقي بدون مفعول وترتب في حقها المطل مما يبرر فسخ عقد الكراء و هو ما استقر عليه اجتهاد المجلس الأعلى معتبرا أن المكتري الذي لم يبادر إلى عرض وإيداع واجبات الكراء خلال الأجل الممنوح له في الإنذار يعتبر متماطلا مما يبرر فسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المحل فتكون المحكمة بما ذكر قد خرقت القانون.

حقا حيث أن الثابت من أوراق الملف كما هي معروضة على قضاة الموضوع أن الطاعن وجه للمطلوبة في النقض إنذارا لإنهاء عقد الكراء الرابط بينهما في اطار الفصل 6 من ظهير 55/5/24 بحجة عدم أدائها لواجبات الكراء وضمنه مقتضيات الفصل 27 من الظهير و تمشيا مع قاعدة الكراء يطلب ولا يحمل طالبها في هذا الإنذار بأداء ما بذمتها عن المدة 2006/08/01 إلى الآن أي تاريخ الإنذار ومنحها أجلا قدره 15 يوما للأداء من تاريخ التوصل به الذي كان في 2003/01/16 و أن مقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 255 ق ل ع تعتبر المدين في حالة مطل بعد أن يوجه إليه إنذار صريح بالوفاء في اجل معقول و تصريحاً بأنه إذا انقضى هذا الأجل يكون حرا في ان يتخذ ما يراه مناسبا إزاء المدين و ان يحصل الإنذار كتابة وهو ما قام به الطاعن فعلا في مواجهة المطلوبة في النقض و تبعا لما ذكر فان المحكمة كانت ملزمة بالتحقق من واقعة التماطل من خلال التزام المطلوبة في النقض بالأداء داخل الاجل المعقول المضروب لها في الإنذار غير أنها لم تفعل واعتبرت ما قامت به من أداء بتاريخ 2007/04/30 بعد فوات الأجل المنصوص عليه في الإنذار بأكثر من 3 أشهر لا يشكل تماطلا بل اعتبرته ميسرة حسب الفصل 26 من ظهير 55/5/24 فتكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا ترتب عنه خرق القانون فكان ما بالوسيلة واردا على القرار مما يستوجب نقضه.

وحيث انه لحسن سير العدالة و مصلحة الطرفين بتنفيذ إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه، فيما قضى به من رفض طلب فسخ عقد الكراء و الافراغ، و احالة القضية على نفس المحكمة لتبت فيها من جديد طبقا للقانون وهي مركبة من هيئة اخرى مع تحميل المطلوبة في النقض الصائر.