

**Bail commercial - Le paiement  
du loyer après l'expiration du  
délai de la mise en demeure ne  
purge pas le manquement du  
preneur justifiant la résiliation  
(Cass. com. 2015)**

Identification			
<b>Ref</b> 53113	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 261/2
<b>Date de décision</b> 20150416	<b>N° de dossier</b> 2014/2/3/1408	<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, Rejet, Procédure de conciliation, Paiement tardif, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Manquement contractuel, Loyer, Expulsion, Demeure du preneur, Délai de paiement, Dahir du 24 mai 1955, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, statuant en matière de bail commercial, prononce la résiliation du bail aux torts du preneur. Ayant constaté que ce dernier, après avoir reçu une mise en demeure de payer des arriérés de loyers, n'avait ni réglé sa dette dans le délai de 15 jours qui lui était imparti, ni engagé la procédure de conciliation prévue par le dahir du 24 mai 1955, elle en déduit que le paiement effectué plus de trois mois après l'expiration de ce délai ne purge pas son manquement. Conformément à l'article 255 du Dahir des obligations et des contrats, le preneur était en demeure dès l'expiration du délai fixé par l'acte, et le manquement justifiant la résiliation était ainsi définitivement constitué.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 14/1800 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ

14/04/03 في الملف رقم 13/3431 ادعاء المطلوب في النقض امبارك (ق.) أنه أنذر الطاعنة رشيدة (ب.) من أجل أداء الكراء المتخذ بزمته مند غشت 2006 وذلك في إطار الفصل السادس من ظهير 55/5/24 توصلت به بتاريخ 07/1/16 دون جدوى ولم تسلك مسطرة الصلح لأجله تلتزم المصادقة على الإنذار والحكم على المدعى عليها بأداء مبلغ 4000 درهم كراء المدة من غشت 06 الى يوم التنفيذ وبفسخ عقد الكراء وبإفراغ العين المكراة، وبعد جواب المدعى عليها صدر الحكم عليها بأداء مبلغ 12000 درهم كراء المدة من يوليوز 07 الى شتنبر 07 وبفسخ عقد الكراء وإفراغ المحل المكترى، وبعد استئنافه من طرف المحكوم عليها وتقديم المستأنف عليه لمقال إضافي أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارا بالغائه في جميع ما قضى به وحكمت من جديد برفض الطلب، وفي الطلب الإضافي بأداء المستأنفة مبلغ 60.000 درهم كراء المدة من 08/1/1 الى مارس 09 طعن فيه بالنقض من طرف المكري فنقضه المجلس الأعلى سابقا بعلة <>.

وبعد عرض القضية من جديد على محكمة الإحالة أصدرت هذه الأخيرة قرارا بالغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب بقرار نقضته محكمة النقض بمقتضى قرارها عدد 225 بتاريخ 13/4/11 بعلة مضمونها <> ويعد مرض القضية من جديد على محكمة الإحالة قضت بتأييد الحكم المستأنف وذلك بقرارها المطلوب نقضه هذا الأخير الأجل المذكور فإنه قد احترمه، إذ لم يرفع دعواه إلا بعد مرور أجل ستة أشهر على تاريخ التوصل بالإنذار <> وهو تعليل مخالف لروح النص المشار اليه وللمقتضيات ظهير 55/5/24 الذي هو قانون خاص يقدم على القانون العام، ومخالف لما جرى عليه العمل القضائي وعلى رأسه اتجاه المجلس الأعلى سابقا الذي كرسه من خلال قراره الصادر بتاريخ 82/9/22 في الملف المدني عدد 28565، وتبعاً لذلك فإن حالة التماطل منتفية في النازلة إذ أن الطاعنة منحت أجل 15 يوما وهو أجل قصير، ورغم ذلك فإنها أدت ما بزمته مما يجعل قرارها الذي لم يحترم المقتضيات المشار إليها ولم يشر الى المقتضيات القانونية المطبقة على النازلة خارقاً للقانون عرضة للنقض.

لكن من جهة حيث إن عدم تضمين الإنذار أجل الستة أشهر لا يشكل سبباً لبطلانه إذ أن هذه المهلة من حق المكري التمسك بها كاملة ، والمحكمة كانت على صواب لما اعتبرت أن الأجل المذكور يتعلق بالمكري الذي يجب عليه أن لا يرفع دعوى المصادقة على الإنذار إلا بعد فوات 6 أشهر على توصل المكري بالإنذار وأن هذا المقتضى تم احترامه من طرف المكري، ومن جهة ثانية حيث إن المحكمة والتي أحيلت عليها القضية بعد النقض من أجل التحقق من تنفيذ الطاعنة لالتزامها بالأداء داخل الأجل المحدد لها في الإنذار مادامت لم تقم دعوى المصالحة عللت قرارها بما مضمونه <> وهو تعليل يساير وثائق الملف ويطابق مقتضى الفصل 255 من ق ل ع الذي ينص على أن المدين يصبح في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للالتزام، وإن لم يعين للالتزام أجل يعتبر المدين في حالة مطل إذا وجه له طلب صريح بوفاء الدين في أجل معقول، وهو ما يستفاد منه أن الأجل الذي اشترط المشرع أن يكون أجلاً معقولاً هو الأجل الوارد في الإنذار بالأداء الذي يمنحه الدائن للمدين للوفاء بالتزامه والذي هو ملزم باحترامه وليس الوقت الذي ينفذ فيه التزامه بعد مرور الأجل الممنوح له في الإنذار، والمحكمة بنهجها ذلك تكون قد جعلت قرارها معللاً ومرتكزاً على أساس ولا يعيبه عدم ذكر النصوص القانونية المطبقة مادام قد صدر مطابقاً للقانون وكان ما استدلت به الطاعنة غير جدير بالاعتبار ./. .

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط.