

**Bail commercial : Le paiement du loyer après l'expiration du délai fixé par la mise en demeure constitue le preneur en état de demeure, peu importe l'appréciation d'un délai raisonnable par le juge (Cass. com. 2011)**

Identification			
<b>Ref</b> 52037	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 587
<b>Date de décision</b> 20110421	<b>N° de dossier</b> 2010/2/3/1703	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Résiliation du bail, Baux		<b>Mots clés</b> Résiliation du bail, Pouvoirs du juge, Paiement du loyer, Obligations du preneur, Mise en demeure, Expiration du délai, Eviction, Demeure, Délai de paiement, Cassation, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Viole l'article 255 du Dahir des obligations et des contrats, la cour d'appel qui, pour rejeter une demande d'éviction pour non-paiement des loyers, retient que le preneur a réglé sa dette dans un délai raisonnable, alors qu'elle avait constaté que le paiement était intervenu après l'expiration du délai de quinze jours fixé dans la mise en demeure qui lui avait été adressée. En statuant ainsi, alors que le preneur était constitué en demeure par la seule expiration du délai imparti, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الشركة المطلوبة قدمت بتاريخ 2007/5/2 مقالا الى المحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أنها تكتري المحل الكائن بعنوانها توصلت من الطالب بتاريخ 2006/10/11 بانذار في اطار ظهير 1955/5/24 من

أجل أداء واجبات الكراء وأن دعوى الصلح انتهت بالفشل ملتزمة بإبطال الإنذار لتقديمه مباشرة من قبل المفوض القضائي دون صدور أمر من رئيس المحكمة ولرفض المكري التوصل بواجبات الكراء رغم اشعار دفاعه وسلوكها مسطرة العرض العيني . كما التمسست احتياطيا اجراء خبرة لتحديد عناصر الأصل التجاري والتعويضات المستحقة عن إفراغها، وبعد جواب الطالب وتقديم مقال مضاد من أجل افراغ المكترية من محل النزاع انتهت القضية بصور حكم برفض الطلب الأصلي وفي المضاد بافراغ المطلوبة من محل النزاع استأنفته هذه الأخيرة أصليا والطالب فرعيا فألغته محكمة الاستئناف التجارية قيما قضى به من رفض الطلب الأصلي وما قضى به بشأن الطلب المضاد من افراغ وقضت من جديد برفض طلب الافراغ وأيدته في الباقي وقضت على المطلوبة بأداء واجبات الكراء بمقتضى الطلبات الإضافية وهو القرار المطلوب نقضه .

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسائل الثلاث مجتمعة بخرق القانون ( الفصلان 255 و 692 من ق ل ع والفصلان 128 و 461 من نفس القانون ) ذلك أنه وجه للشركة المطلوبة انذارا من أجل أداء واجبات الإيجار عن الفترة من ماي 2006 الى اكتوبر 2006 توصلت به بتاريخ 2006/10/11 وحدد لها أجل 15 يوما لإبراء ذمتها ضمنه مقتضيات الفصل 27 من ظهير 1955/5/24 ، فلم تقم بإجراء العرض الا بتاريخ 2006/12/4 مما يوضح ان الأداء وقع خارج أجل الانذار ويؤكد حالة المطل مع ما يترتب عنه من آثار قانونية وهو ما تعترف به مؤكدة أن ذلك ناتج عن صعوبات واجهتها والقرار لما الغى الحكم الابتدائي القاضي بالافراغ مع الإبقاء على الأداء يكون المحكمة للأجل الذي حصل فيه العرض بعد انصرام أجل الانذار واعتبرته معقولا في غير محله وان الفصل 128 من ق ل ع ينص على >

حقا، حيث انه بمقتضى الفصل 255 من ق ل ع < والثابت من وثائق الملف المعروضة على قضاة الموضوع أن الطالب وجه إنذارا للمطلوبة في اطار ظهير 1955/5/24 يطالبها فيه بأداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح ماي 2006 الى اكتوبر 2006 منحها فيه اجل 15 يوما للأداء توصلت به بتاريخ 2006/10/11 ولم تقم بعرض تلك الواجبات الا بتاريخ 2006/12/4 الا أن محكمة الاستئناف التجارية مصدره القرار المطعون فيه اعتبرت عن غير صواب ان العرض تم داخل أجل معقول وفق المنصوص عليه في الفصل 255 من ق م م فخرقت مقتضيات الفصل المذكور وكان ما نعاه الطاعن واردا على القرار يستوجب نقضه بخصوص ما قضى به بشأن الإفراغ.

وحيث ان حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة لتبت فيه طبقا للقانون.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه مما قضى به بشأن الإفراغ وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر.