

**Bail commercial : l'offre de  
paiement des loyers plus de deux  
mois après un congé pour  
impayés établit la demeure du  
preneur (Cass. com. 2011)**

Identification			
<b>Ref</b> 52391	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 1163
<b>Date de décision</b> 20110929	<b>N° de dossier</b> 2011/2/3/637	<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, Paiement tardif, Offre de paiement, Obligations du preneur, Non-paiement des loyers, Expulsion, Demeure, Dahir du 24 mai 1955, Congé, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, saisie d'une demande en résiliation d'un bail commercial, valide le congé fondé sur le non-paiement des loyers et ordonne l'expulsion du preneur. Ayant en effet constaté que ce dernier n'avait offert de payer les loyers visés par le congé que plus de deux mois après sa réception, elle en a souverainement déduit que le preneur était en demeure, justifiant ainsi la résiliation du bail à ses torts.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطالب قدم بتاريخ 2009/6/3 مقالا الى المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه بأنه يكتري من المطلوبين المحل الكائن بعنوانه بسومة شهرية قدرها 500 درهم توصل منهم بتاريخ 2007/2/13 بإنذار في اطار ظهير 1955/5/24 من أجل أداء كراء المدة من يونيو 2006 الى متم يناير 2007 وأن مسطرة الصلح انتهت بالفشل بلغ له بتاريخ

2009/5/5 دون النص على أجل ثلاثين يوما وفق مقتضيات الفصل 31 من الظهير المذكور، ملتصقا بإبطال الانذار لعدم جدية أسبابه باعتبار أن المطلوبين يمتنعون عن التوصل بواجبات الكراء واضطراره الى عرضها عليهم حسب ما هو ثابت من المحضر المؤرخ في 2006/12/8 في الملف رقم 2006/854 كما التمس اجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل عن الافراغ وحفظ حقه، وبعد جواب المطلوبين وتقديم طلب مضاد بافراغ المكترى من محل النزاع انتهت القضية بصدور حكم برفض الطلب الأصلي وفق المضاد بافراغ الطالب ومن يقوم مقامه أيده محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه بعلّة اساسية مفادها ان المكتري وان عرض واجبات الكراء عن المدة من غشت 2006 الى متم دجنبر 2006 قبل توصله بالانذار فان باقي الواجبات المطلوبة بالانذار المتعلقة بشهور يونيو ويوليوز 2006 ويناير 2007 لم تعرض الا بتاريخ 2007/4/18 بعد مرور أكثر من شهرين على التوصل بالانذار الذي تم في 2007/2/13.

حيث يعيب الطاعن في الوسيلة الفريدة القرار بنقصان التعليل الموازي لانعدامه لأن الحكم المستأنف اعتبر التماطل ثابتا في حقه باعتبار أنه توصل بالانذار بتاريخ 2007/7/13 ولم يلجأ الى استصدار الأمر بعرض واجبات الكراء على الطرف المكري الا بتاريخ 2007/3/28 أي بعد 44 يوما دون احترام أجل 15 يوما، وأسس تعليقه على الأمر بالعرض العيني الثاني وأغفل العرض العيني الأول الذي استصدر و الطالب بتاريخ 2006/10/20 من أجل الواجبات للفترة الممتدة من غشت 2006 الى دجنبر 2006 والتي رفض المطلوبين التوصل بها بعد عرضها عليهم بتاريخ الكراء عن المدة اللاحقة لتلك المطلوبة بالانذار ثم استصدر أمرا ثالثا بتاريخ 2008/6/25 بخصوص عرض واجبات الكراء للفترة الموالية والتي قوبلت من المطلوبين بالرفض، وأن محكمة الاستئناف لم تكلف نفسها عناء البحث في المدة المطالب بها وهي ابتداء من يونيو 2006 الى يناير 2007 معللة قرارها بكون الطالب توصل بالانذار والثابت ان باقي الواجبات المطلوبة بالانذار لم يعمل على عرضها الا بتاريخ 2007/4/18 بعد مرور أكثر من شهرين مما يثبت تماطله وان ما ذهب اليه قضاء الاستئناف لا يرتكز على اساس.

لكن، حيث ان محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه ثبت لها من الوثائق المعروضة عليها أن الطالب توصل بالانذار بتاريخ 2007/2/13 من أجل أداء واجبات الكراء عن. المدة من نونبر 2006 الى متم يناير 2007 حسب سومة شهرية قدرها 500 درهم بما مجموعه 4000 درهم وان ما عرضه بمقتضى المحضر عدد 2006/854 المؤرخ في 2006/6/18 قبل التوصل بالانذار موضوع الدعوى يتعلق بالمدة من غشت 2006 الى متم دجنبر 2006، وان شهور نونبر ودجنبر 2006 ويناير 2007 لم يتم عرضها على المطلوبين الا بتاريخ 2007/4/18 بمقتضى الأمر الصادر في الملف 2007/494/16 بتاريخ 2007/3/28 اعتبرته عن صواب متماطلا في الأداء وأيدت الحكم الابتدائي فيما قضى به من المصادقة على الانذار المبلغ له وافراغه من محل النزاع ولم تكن ملزمة باجراء البحث فجاء قرارها على النحو المذكور معللا تعليلا كافيا وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتجميل الطالب الصائر.