

Bail commercial : l'offre de paiement du loyer, faite dans le délai imparti, met fin à la demeure du preneur même en cas de refus du bailleur (Cass. com. 2009)

Identification			
Ref 19589	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1604
Date de décision 20091028	N° de dossier 220/3/2/2008	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Résiliation, Refus du créancier, Paiement, Offre de paiement, Manquement du preneur, Loyer, Expulsion, Demeure, Défaut de paiement, Cassation partielle, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

L'offre de paiement faite par le débiteur au créancier dans le délai imparti met fin à sa demeure, même en cas de refus de ce dernier. Encourt la cassation partielle, du chef de l'expulsion, l'arrêt qui, pour retenir le manquement du preneur à son obligation de payer les loyers, considère que l'offre de paiement qu'il a formulée, et que le bailleur a refusée, est insuffisante à le libérer faute d'avoir été suivie d'une consignation, alors que cette offre, effectuée dans le délai, suffisait à elle seule à mettre un terme à la demeure.

Résumé en arabe

القاعدة

- إن واقعة التماطل في أداء الكراء تنتفي إذا بادر المكتري إلى عرضه على المكري وقام برفضه داخل الأجل المضروب في الإنذار.
- إن رفض العرض المنجز داخل الأجل الوارد في الإنذار كاف لنفي التماطل وإن لم يشفعه المكتري بالإيداع بصندوق المحكمة.

Texte intégral

قرار عدد: 1604، بتاريخ: 28/10/2009، ملف تجاري عدد: 220/3/2/2008
و بعد المداولة طبقا للقانون .

تفيد الوقائع التي انبنى عليها القرار المطعون فيه أن الطالب « عبد السلام لقلش قدم مقالا إلى تجارية الرباط، عرض فيه أنه يكتري من المرحوم الشرقاوي المحل الكائن ببلوك 6 رقم 61 مكرر التقدم الرباط منذ غشت 1987، وبعد وفاة المكري له لم يشعر بذلك، ولم يتصل به أحد الورثة لتسلم الكراء، مما اضطر معه إلى إنذار الورثة من أجل تعيين من يتكفل بتسلم الكراء، ثم استصدر أمرا بإيداع مبالغ الكراء بصندوق المحكمة وأنه بتاريخ 18/04/2001 توصل من المدعى عليه بإنذار في إطار ظهير 24/05/55 فسلك مسطرة الصلح التي انتهت بالفشل بلغ بمقرره بتاريخ 13/12/01. وتقدم بدعواه الحالية للمطالبة ببطلان الإنذار وتبليغ مقرر فشل محاولة الصلح، واحتياطيا المطالبة بالتعويض، اعتمادا على أن الإنذار وجه له من قبل ثلاث نسوة باعتبارهن ورثة المكري دون بيان علاقتهن به وتعيين إحداهن كوكيلة ليتمكن من التعامل معها ويؤدي لها الكراء مقابل تواصل، وقد سبق لدفاعه أن راسل دفاع المدعى عليهن وعرض عليه شيكا يحمل مبلغا يغطي كراء المدة المطلوبة واللاحقة تم رفضه من قبله، كما أن محضر تبليغ فشل محاولة التصالح لا يتضمن الإشارة إلى أجل 30 يوما مما يكون معه باطلا، ملتصقا بالتصريح ببطلان الإنذار ومحضر تبليغ مقرر عدم نجاح الصلح، واحتياطيا جدا التصريح بأحقية في الحصول على التعويض الكامل وانتداب خبير لتحديد قيمة عناصر الأصل التجاري مع حفظ حقه في تقديم طلباته بعد الخبرة، وقدم المدعى عليهن مقالا مضادا يرمي على فسخ العلاقة الكرائية والحكم بإفراغ المكري وأدائه لهن مبلغ 9600 درهم واجب كراء المدة من 01/11/2000 إلى 30/10/2002 حسب مشاهرة قدرها 400 درهم مع تعويض قدره 500 درهم، فقضت المحكمة برفض الطلب الأصلي والإشهاد في إطار الطلب المضاد بإيداع المكري بصندوق المحكمة مبلغ 9200 درهم لفائدة وتحت تصرف المكريات، وأداء المكري للمكريات ما تبقى من المبالغ عن المدة المتراوحة ما بين 01/11/2000 و 30/10/05 وقدرها 400 وكذا ضريبة النظافة عن نفس المدة وقدرها 960 درهم مع الفسخ، وتعويض عن التماطل قدره 500 درهم بحكم استأنفه المدعى فأيدته محكمة الإستئناف بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في شأن الفرع الثاني من الوسيلة الثانية:

حيث يعيب الطاعن القرار في الفرع من الوسيلة بنقصان التعليل الموازي لانعدامه وبعدم الإرتكاز على أي أساس قانوني، بدعوى أنه بالرجوع إلى الحكم الإبتدائي المؤيد بالقرار المطلوب نقضه، يلاحظ أنه قضى بالإشهاد على إيداع مبلغ إجمالي قدره 9200 درهم وأدائه ما تبقى من مبالغ وقدرها 400 درهم، ورتبت المحكمة واقعة التماطل على عدم أداء 400 درهم في حين أن الفقرة الثانية من الفصل 26 من ظهير 55 تسمح بمنح المكري التاجر أجل سنة.

حقا حيث إن القرار لما بنى قضاءه على أن عرض دفاع الطاعن لمبلغ 5600 درهم عن واجبات الفترة المطلوبة بالإندازار على دفاع الطاعن لمبلغ 5600 درهم عن واجبات الفترة المطلوبة بالإندازار على دفاع المستأنف عليهم وعرضه على الورثة بتاريخ 24/02/02 لا يكفي أيهما أمام رفضهما لتبرئة ذمة الطاعن مادام لم يشفعه بإيداع بصندوق المحكمة، ورتبت على ما تم اعتماده سلفا تحقق واقعة التماطل، والحال أن عرض الدين على الدائن يضع حدا للمطل حتى في حالة رفضه إذا تم خلال الأجل الممنوح للمدين، مما يكون معه القرار ناقص التعليل الموازي لانعدامه متعين نقضه بخصوص ما ذكره./.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار فيما قضى به بخصوص الإفراغ وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوبين الصائر.