Bail commercial – L’offre réelle de paiement du loyer suffit à écarter le retard du preneur justifiant l’éviction (Cass. com. 2016)

Identification			
Ref 53260	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 306/2
Date de décision 20160623	**N° de dossier** 2014/2/3/432	**Type de décision** Arru00eat	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		**Mots clés** Retard du débiteur, Résiliation du bail, Rejet, Paiement du loyer, Offre réelle, Obligations du preneur, Mise en demeure, Loyer, Libération du débiteur, Eviction, Dépôt, Bail commercial	
Base légale		**Source**	

Résumé en français

En application de l'article 275 du Dahir des obligations et des contrats, l'état de retard du preneur, susceptible de justifier la résiliation du bail pour défaut de paiement, est écarté par l'offre réelle des loyers réclamés, effectuée dans le délai imparti par la mise en demeure. Le dépôt des sommes offertes auprès de la caisse du tribunal n'est quant à lui requis que pour la libération définitive du débiteur de sa dette. Par conséquent, une cour d'appel retient à bon droit qu'il n'y a pas lieu de prononcer l'éviction en constatant que le preneur, en initiant une procédure d'offre réelle dans le délai, a manifesté son intention d'exécuter son obligation, ce qui suffit à écarter le retard lui étant reproché.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه عدد 13/1232 و 2013/1233 الصادر بتاريخ 13/02/28 عن محكمة

الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملفين عدد 15/2012/1818 و 15/2012/3932 ادعاء المطلوبة في النقض السيدة نادية (ف.) أنها بتاريخ 09/6/12 توصلت من الطاعن السيد محمد (ب.) بإنذار في اطار ظهير 55/5/24 ينذرها بمقتضاه بأداء كراء المدة من 09/01/01 الى 09/06/01 حسب سومة شهرية محددة في 300 درهم داخل اجل 15 يوما من تاريخ التوصل تحت طائلة إفراغ (...) وأنها سلكت مسطرة الصلح انتهت بصدور أمر بفشله توصلت به بتاريخ 2011/6/30، وانها تتقدم حاليا بمقال رام الى المنازعة في أسباب الانذار، والتمست أساسا الحكم بعد صحة الانذار لعدم احترام الشكليات القانونية وبإبطاله لعدم جدية السبب واحتياطيا الحكم لها بالتعويض في حالة الحكم بالافراغ ، وبعد جواب المدعى عليه بمذكرة مع طلب مضاد ملتمسا الحكم على المدعى عليها فرعيا بأداء مبلغ 9480,00 درهم كراء المدة من 09/01/01 الى 2011/08/31، وأداء مبلغ 5000 درهم كتعويض عن التماطل وبفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المدعى فيه .وبعد انتهاء المناقشة أصدرت المحكمة التجارية حكما برفض الطلب الأصلي، وفي الطلب المضاد الحكم على المدعى عليها نادية (ف.) بأداء مبلغ 7800,00 درهم واجبات كراء المدة من 09/01/01 الى 2011/08/31 من حساب 300 درهم شهريا، ومبلغ 1000 درهم كتعويض عن التماطل وبإفراغ المحل المكترى استأنفته المحكوم عليها، وتقدم المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع مقال اضافي ملتمسا الحكم على المستأنفة بأداء كراء المدة من 2011/9/1 إلى 2012/10/31 مع مبلغ 5000 درهم كتعويض عن التماطل، وبعد انتهاء الإجراءات أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارا بضم الملفين عدد 12/3932 و12/1818، وبإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في الطلب الأصلي من رفض طلب من فاتح شتنبر 2009 الى متم اكتوبر 2012 وبرفض ما عدا ذلك وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن القرار في وسائل النقض مجتمعة بخرق مقتضيات الفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود والفصل 175 من ق م م وبعدم الارتكاز على أساس قانوني وبنقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن المحكمة مصدرته عللته <> وهو تعليل مجانب للصواب ومخالف لمقتضيات الفصل 275 المشار اليه والتي توجب على المدين أن يقوم بعرض المبالغ على الدائن عرضا حقيقيا، وفي حالة الرفض عليه إيداعه في مستودع الأمانات لإبراء ذمته، مما يدل على أن العرض وحده غير كاف بل لابد من الإيداع داخل الأجل القانوني لنفي التماطل وهو ما كان يقتضي من المحكمة أن تتأكد من تاريخ الايداع وليس الاقتصار على العرض وحده لأن ذلك مخالف للفصل المذكور وللفصل 175 من نفس القانون والذي ينص على <

لكن لما كان التماطل المبرر للإفراغ إنما يتحقق بفوات الأجل المحدد في الانذار وعدم قيام المدين بالأداء الفعلي أو بمسطرة العرض العيني وفقا لأحكام القانون، ولما كانت مقتضيات الفصل 255 من ق ل ع يعتبر المدين في حالة مطل إذا انقضى الأجل المحدد له في الإنذار دون أن يستجيب لمقتضياته داخل أجل معقول فإن المحكمة والتي ثبت لها من وثائق الملف أن المطلوبة في النقض والتي بلغت بتاريخ 09/6/12 بإنذار من أجل أداء كراء المدة من 09/1/1 الى 09/06/1 وجب فيها مبلغ 1800 درهم وحدد لها أجل 15 يومًا للأداء عرضت الكراء المطالب به على المكري بتاريخ 09/6/24 من أجل عرض مبالغ الكراء موضوع الانذار فوجد أحد مستخدميه وترك له اشعارا بذلك، ثم انتقل عنده بتاريخ 09/6/25 فوجد ابنه عبد الرحيم (ب.) وترك له اشعارا بالحضور فتخلف، اعتبرت عن صواب أن حالة التماطل منتفية في حق المطلوبة في النقض مادامت قد بادرت الى عرض الكراء المطالب به على الطاعن داخل الأجل الممنوح له حسب الثابت من المحضر الإخباري المشار اليه. كما أنها كانت على صواب فيما اعتمدت عليه من اعتبار ثبوت العرض الحقيقي لمبلغ الكراء داخل الأجل والذي تم بمقتضى المحضر المحرر من طرف المفوض المأذون له بذلك يعتبر كافيا لنفي التماطل أما الإيداع بصندوق المحكمة فهو لإبراء الذمة تمشيا مع مقتضى الفصل 275 من ق ل ع، وهي بنهجها ذلك تكون قد أبرزت المعطيات والعناصر التي استخلصت منها حسن نية المطلوبة في النقض وعدم تماطلها في تنفيذ التزامها بآداء الكراء وعللت قرارها بما يكفي لتبريره بصرف النظر عن العلة التي أشارت فيها الى المحضر المحرر بتاريخ 09/6/22 والتي يستقيم القرار بدونها وكان ما استدل به الطاعن على غير اساس ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.