

Bail commercial - Mise en demeure de payer - La notion de « délai raisonnable » de l'article 255 du DOC s'applique au délai fixé dans l'acte et non au paiement effectué après son expiration (Cass. com. 2013)

Identification			
Ref 52423	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 124/2
Date de décision 20130307	N° de dossier 2012/2/3/1096	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Mise en demeure, Loyer, Expulsion, Demeure du débiteur, Délai raisonnable, Délai de paiement, Défaut de paiement, Congé, Cassation partielle, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Il résulte de l'article 255 du Dahir des obligations et des contrats que le délai raisonnable à l'intérieur duquel le débiteur doit exécuter son obligation est celui fixé dans la mise en demeure qui lui est adressée. Viole ce texte la cour d'appel qui, pour rejeter une demande d'expulsion pour défaut de paiement des loyers, retient que le paiement effectué par le preneur bien après l'expiration du délai qui lui était imparti dans la mise en demeure a été réalisé dans un délai raisonnable, appliquant ainsi cette notion non pas au délai fixé dans l'acte, mais à la période écoulée après son expiration.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من عناصر الملف والقرار المطعون فيه ادعاء السيدة مليكة (هـ) - طالبة النقض - أن السيد عمر (خ) المطلوب في النقض يكتري منها المحل التجاري المبين بالمقال بمشاهدة قدرها 1450 د هـ ، وأنه توقف عن أداء واجبات الكراء منذ فاتح يوليوز

2009 وواجب النظافة منذ فاتح نوفمبر 2003 والفرق بين السومتين من فاتح ماي 2007 ووجهت له انذارا بلغ له بتاريخ 2009/10/16 دون جدوى اذ أدى واجب الكراء خارج الأجل ولم يؤد واجب الفرق بين السومتين وواجب النظافة ، والتمست الحكم عليه بأدائها وبالمصادقة على الانذار وافتراغ العين المكراة، وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لطلب مضاد مؤكدا أن دعوى المصادقة على الانذار قدمت قبل مرور أجل 6 أشهر وأن السومة الكرائية شاملة لواجب النظافة وأنه دفع واجب الكراء للمفوض القضائي داخل الأجل وأودعه بعد ذلك بصندوق المحكمة ملتصقا بطلان الانذار، قضت المحكمة التجارية بأداء المكثري للمكثري وواجب الفرق بين السومتين من 2007/5/1 الى متم يونيو 2009 بحسب 145 دهم شهريا وبرفض باقي الطلبات وببطلان الانذار بحكم استأنفته المكثري وقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب أداء واجب ضريبة النظافة عن المدة من 2004/11/1 الى متم دجنبر 2009 والحكم من جديد بأداء المستأنف عليه للمستأنفة مبلغ 8630 دهم عن واجب نظافة المدة المذكورة وتأييده في باقي مقتضياته، بعلة أساسية مفادها أن الأجل الذي تم فيه عرض مبالغ الكراء كان أجلا معقولا عملا بالفصل 255 ق ل ع وأن التماطل غير ثابت وأن المكثري تستحق واجب نظافة المدة التي لم يشملها التقادم وهي من 2004/11/1 الى متم دجنبر 2009.

حيث ان من جملة ما تعيب الطاعنة القرار في وسيلتها الأولى خرق القانون . من حيث ان المطل يكون ثابتا بمجرد حلول الأجل المقرر في عقد الكراء والذي نص صراحة أن المكثري يلتزم بستة وعشرين يوما والمحكمة عندما صرحت بأن الأداء تم داخل أجل معقول تكون قد خرقت مقتضيات الفصلين 255 و 692 ق ل ع والفصلين 11 و 26 من ظهير 55/5/24.

حقا حيث انه بمقتضى الفصل 255 ق ل ع "يصبح المدين في حالة مطل بمجرد حلول الأجل المقرر في السند المنشئ للالتزام وأن لم يعين للالتزام أجل لم يعتبر المدين في حالة مطل الا بعد أن يوجه إليه أو الى نائبه القانوني انذاراً صريحا بوفاء الدين ويجب أن يتضمن هذا الانذار : 1- طلبا موجهها الى المدين بتنفيذ التزامه في أجل معقول 2- تصريحاً بأنه إذا انقضى هذا الأجل فإن الدائن يكون حرا في أن يتخذ ما يراه مناسباً إزاء المدين ويجب ان يحصل هذا الانذار كتابة ولو ببرقية أو برسالة مضمونة أو بالمطالبة القضائية ولو رفعت الى قاضي غير مختص" ويستفاد من هذا النص أن الأجل الذي اشترطه المشرع أن يكون أجلا معقولا هو الأجل الوارد بالانذار بالأداء الذي يمنحه الدائن للمدين من أجل الوفاء بالتزامه والذي هو ملزم باحترامه وليس الوقت الذي ينفذ فيه المدعي التزامه بعد مرور الأجل الممنوح له في الانذار وفي النازلة فإن الثابت من أوراق الملف أن الطاعنة وجهت للمطلوب في النقض انذارا طالبت فيه بأداء ما تخلذ بذمته من واجبات الكراء ومنحته أجلا للأداء قدره 20 يوما تحت طائلة إنهاء العلاقة الكرائية بينهما في اطار الفصلين 6 و 27 من ظهير 55/5/24 وأنه توصل بهذا الانذار بتاريخ 2009/10/16 والثابت من محضر العرض العيني أن المطلوب في النقض لم يعرض واجبات الكراء على الطاعنة الا بتاريخ 2009/12/3 أي بعد مرور الأجل المضروب له في الانذار والذي تنتهي في 2009/11/6 بحوالي 26 يوما والمحكمة عندما اعتبرت أن هذا العرض كان داخل أجل معقول تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا ترتب عنه خرق للقانون فكان ما بالوسيلة واردا على القرار مما يستوجب نقضه فيما قضى به بشأن بطلان الانذار والافتراغ.

وحيث أنه لحسن سير العدالة ومصالحة الطرفين ينبغي إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه في شقه المتعلق ببطلان الانذار والافتراغ ، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر. كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له ، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.