Bail commercial – Paiement des loyers : l'offre de paiement effectuée dans le délai de l'injonction suffit à écarter l'état de mise en demeure du preneur (Cass. com. 2016)

Identification			
Ref 53274	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 358/2
Date de décision 20160721	**N° de dossier** 2014/2/3/1543	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		**Mots clés** Rejet, Preuve du paiement, Paiement du loyer, Offre de paiement, Obligations du preneur, Mise en demeure, Loyer, Injonction de payer, Dépôt et consignation, Charge de la preuve, Bail commercial	
Base légale		**Source**	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, pour écarter la mise en demeure d'un preneur à bail commercial, retient que la date à prendre en considération pour apprécier le respect du délai imparti par l'injonction de payer est celle de l'offre de paiement, et non celle du dépôt ultérieur des fonds. Ayant constaté que le preneur avait fait une offre de paiement par l'intermédiaire d'un huissier de justice dans le délai légal, laquelle avait été refusée par le mandataire du bailleur, la cour d'appel en a exactement déduit que la mise en demeure n'était pas constituée. Par ailleurs, il appartient au créancier qui conteste l'imputation d'un paiement, dont le débiteur a prouvé l'existence, de démontrer que ce paiement se rapporte à une autre dette que celle réclamée.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن عائشة (ز.) تقدمت بمقال للمحكمة التجارية بالدار البيضاء مفاده : أنها توصلت بإنذار بتاريخ 5_4_2012 من مليكة (ب.) تطالبها بأداء مبلغ 52800 درهم ورغم أدائها لجزء من المبالغ المطالب بها نقدا و بواسطة شيكات بنكية تم سحبها من طرف المكرية نفسها، وتلافيا لأي منازعة فقد قامت بتسليم شيك بتاريخ 11_4_2012 إلى محاميها من أجل تسليمه إلى محامي المكرية؛ وتم عرض المبالغ يوم الجمعة 13_4_2012 بواسطة شيك مسحوب على (ب. ت. و. ب.) بمبلغ 52800 درهم على الأستاذ (ب.) والذي رفض تسلم الشيك بعلة أن الشيك حرر في اسم موكلته، وهو الثابت من خلال محضر الحجز من طرف المفوض المنجز من طرف المفوض القضائي و الذي أعاد الكرة ورجع إلى مكتب الأستاذ (ب.) لتسليمه شيكا آخر إلا أن مكتبه كان مغلقا طيلة يومي 18 و 19 أبريل وهو ما حرر بشأنه المفوض القضائي محضرا مؤرخا في 19_4_2012 فعمدت إلى إيداع المبالغ وقامت بإخبار المكرية بإيداع الواجبات الكرائية ؛ كما أنها تقدمت بدعوى الصلح ؛ و أنها تنازع في الإنذار لأنه تضمن وقائع غير صحيحة تتمثل في أن الطرف المكتري هو السيدة عائشة (ز.) وليس عائشة (ز.) و عبد الغني (ط.) وأن عقد الكراء أبرم في 17_8_1993 وليس 17_3_1993؛ وأن السومة الكرائية محددة في مبلغ 1500 درهم شاملة لواجب النظافة ؛ كما أنه لم يتضمن المبالغ الحقيقية التي تطالب به المدعية لأنها توصلت بمبلغ 11800 درهم بواسطة شيكات و مبالغ أخرى نقدا أو أدوية من الصيدلية؛ و أنها قامت بإيداع المبلغ الوارد بالإنذار كاملا ؛ والتمست إبطال الإنذار والحكم على المدعى عليها بإرجاع مبلغ 11600 درهم ؛ وتسليمها تواصل الكراء و مبلغ 20000 درهم كتعويض ؛ والتمست بمقتضى مقال إضافي إجراء خبرة للمطالبة بالتعويض المنصوص عليه في الفصل 10 من ظهير 24-5-1955، و أجابت المدعى عليها بمذكرة مع مقال مضاد التمست 2000 درهم فيكون مجموع المبالغ هو 48000 درهم إضافة لواجب النظافة 4800 درهم أي ما مجموعه 52800 درهم ؛ فيما يخص الطلب المضاد فإن المكترية لم تودع المبلغ إلا بتاريخ 24_4_2012 أي بعد مرور مدة تزيد عن 15 يوما من تاريخ التوصل ملتمسة التصريح بعدم القبول دعوى المدعية لعدم إدخال الطرف المكتري الثاني، و موضوعا برفض الطلب ؛ و في الطلب المضاد التمست الحكم على المدعية بأداء مبلغ 5000 درهم كتعويض عن التماطل و بإفراغها؛ و بعد إتمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما ببطلان الإنذار وبأداء المدعى عليها للمدعية في الطلب المقابل مبلغ 16600 مع تعويض عن التماطل قدره 5000 درهم و بتسليم المكرية للمدعية الأصلية تواصيل الكراء عن كل وجبة استخلصتها و برفض الطلب المضاد والإضافي ؛ أيدته محكمة الاستئناف مع تعديله بحصر المبلغ المحكوم به في 15900 درهم بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في وسائل النقض مجتمعة بالطعن بالزور الفرعي و سوء التعليل ونقصانه الذي ينزل منزلة انعدامه فيما يخص المطل و المبالغ المؤداة و رسم النظافة بدعوى أنها تطعن بالزور الفرعي في عقد الكراء الذي اعتمده لأنها لم توقع إلا عقد واحد المؤرخ في 17_3_1993 و أنها تنازع في العقد الثاني ؛ وأن القرار جانب الصواب لما أكد على أن العرض هو الذي ينفي حالة المطل ؛ و أنه بالرجوع إلى وثائق الملف سيتبين أن المكترية لم تقم بعرض الواجبات الكرائية على المكرية مباشرة أو في محل سكناها كي تنفي عنها حالة المطل ؛ وأن نائب المكرية كان محقا في مطالبة نائب المكترية بتدارك شكليات العرض تطبيقا للمقتضيات الخاصة بودائع الموكلين من أجل قبول العرض ؛ وأن المكترية كانت سيئة النية حينما لم تقم بعرض حقيقي للمبلغ على المكرية أو إيداعه بصندوق المحكمة داخل الأجل القانوني علما بأنه كان المكترية الأجل الكافي لمباشرة تلك المساطر ؛ وأن القرار جانب الصواب كذلك حين أقر بخصم مبلغ الشيكات المدلى بها باعتبارها مبالغ أداء واجبات الكراء عن الفترة المطالب بها ؛ في حين أن تلك الأداءات الغير المضبوطة المبلغ إنما تشكل أداءات متقطعة للوجبة الكرائية لفترة سابقة للفترة المطالب بها و بالتالي لا يمكن خصم تلك المبالغ من مجموع السومة المطالب بها لكون تلك المبالغ أديت لغرض أخر؛ كما أن القرار لما صرح بأن واجبات غير مستحقة لأن السومة المتفق عليها بموجب عقد الكراء الرابط بين الطرفين والمؤرخ في 16_8_1993 هي 1500 درهم شاملة لجميع الضرائب؛ وأن المحكمة لم تكلف نفسها عناء القيام بإجراء بحث للتأكد من صحة المطالبة و القيمة الحقيقية للكراء ؛ لأن مبلغ 1500 درهم المتفق عليه سنة 1993 الذي كان شاملا لجميع الضرائب ؛لكن منذ تلك الفترة عرفت السومة الكرائية زيادات متتالية تم الإتفاق في أخرها على سومة 2200 درهم تشمل 200 كواجبات النظافة ؛ فجاء قرارها غير مبني على أساس معرضا للنقض.

المسطرة الواجب اتباعها وشروط تقديم و قبول الدعوى ؛ مما يكون معه الطعن بالزور الفرعي في وثيقة كانت معروضة أمام محكمة الموضوع أمام محكمة النقض غير مقبول ؛ و بخصوص الشق من الوسيلة المتعلق بكون القرار جانب الصواب لما أكد على أن

العرض هو الذي ينفي التماطل فإن محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار عللته بما مضمنه (بأن العبرة في احتساب أداء واجبات الكراء داخل أجل الإنذار بتاريخ العرض الذي يقوم به المكتري لأن العرض هو الذي ينفي التماطل عنه وليس الإيداع) كما أنها أكدت على أن نائب المستأنف عليها عرض على نائب المستأنفة واجبات الكراء المضمنة في الإنذار بواسطة شيك بواسطة مفوض قضائي و الذي أنجز محضرا مؤرخ في 13_4_2012 يستفاد منه أن الأستاذ (ب.) رفض التوصل بالشيك بعلة أنه غير محرر في إسمه ؛ و أن هذا العرض تم بعد8 أيام من تاريخ التوصل بالإنذار و أن المكرية عرضت شيك آخر يحمل إسم المكرية على دفاعها وتم تحرير محضر بتاريخ 18_4_ 2012 أكد فيه المفوض القضائي أنه وجد المحل مغلقا وقد تم العرض الثاني داخل الأجل الوارد بالإنذار ؛ وأن المحكمة لما استبعدت واقعة التماطل لعدم توفر عناصرها و لوقوع العرض بصفة صحيحة تكون قد طبقت صحيح القانون ولم تخرق المقتضيات المتمسك بها ؛ و بخصوص الشق من الوسيلة الخاص بكون القرار خصم مبلغ الشيكات رغم أنها غير مضبوطة فإنه من المعلوم أنه إذا أثبت المدين الوفاء لدين فإن على الدائن أن يثبت أن الوفاء المتمسك به لا ينصرف إلى الدين المطالب به ؛ بما أن منازعة الطالب جاءت مجردة من أي إثبات ولم يتم بيان الدين الذي أديت الشيكات لأدائه يبقى ما ذهب إليه القرار في تعليله صحيحا وكافيا لتبرير ما قضى به ؛ ويبقى ما ورد بالوسائل على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالبة الصائر.