

**Bail commercial - Paiement du
loyer : Le dépôt des sommes dues
par le preneur, sans offre réelle
préalable au bailleur, ne le libère
pas de son état de défaillance
(Cass. com. 2021)**

Identification			
Ref 44169	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 634/2
Date de décision 20211202	N° de dossier 2020/2/3/438	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet, Paiement du loyer., Offre réelle, Obligations du preneur, Mise en demeure, Loyer, Expulsion, Dépôt et consignation, Défaut de paiement, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 275 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

En application de l'article 275 du Dahir sur les obligations et les contrats, le débiteur d'une somme d'argent doit en faire l'offre réelle au créancier et ne peut, qu'en cas de refus de ce dernier, se libérer par le dépôt de la somme. Par conséquent, une cour d'appel retient à bon droit que le dépôt par le preneur des loyers impayés à la caisse du tribunal, bien que libératoire de la dette, ne le décharge pas de son état de défaillance dès lors qu'il n'établit pas avoir préalablement présenté une offre réelle au bailleur. Un tel manquement justifie la résiliation du bail et l'expulsion.

Texte intégral

المملكة المغربية - محكمة النقض - الغرفة التجارية - القرار عدد 2/634 - المؤرخ في 2021/12/02 - ملف عدد 2020/2/3/438
بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2020/01/20 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ لزهري (ح.) الرامي إلى نقض

القرار رقم 3587 الصادر بتاريخ 2019/07/17 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2019/8206/1218 .
و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف .
و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974 .
و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2021/11/16 .
و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2021/12/02 .
و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم .
وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق .
وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه ، أن المطلوبين ورثة بوشتي (ل.) تقدموا بمقال افتتاحي أمام المحكمة التجارية بالرباط عرضوا فيه أن الطالب محمد (د.) يكتري منهم المحل التجاري الكائن (...) بسومة شهرية قدرها 450 درهم ، وأنه توقف عن أداء الكراء من ماي 2016 إلى متم نونبر 2017 ، فوجهوا إليه إنذارا توصل به بتاريخ 2018/01/15 بقي بدون جدوى والتمسوا الحكم عليه بأدائه لهم واجبات الكراء عن الفترة من ماي 2016 إلى متم مارس 2018 ووجب عنها مبلغ 10.350 درهم والمصادقة على الإنذار وإفراغه العين المكراة هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية ، وبعد جواب المدعى عليه صدر الحكم عدد 4065 القاضي بأداء المدعى عليه للمدعين واجب كراء شهر مارس 2018 والمصادقة على الإنذار وإفراغه المحل التجاري المدعى فيه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه ورفض باقي الطلبات ، أيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه .

حيث ينعى الطاعن على المحكمة عدم ارتكاز قرارها على أساس قانوني وخرق الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية ، بدعوى أنها اعتبرت أن وصولات إيداع مبالغ الكراء داخل الأجل لا تقوم مقام محاضر العرض العيني ولا تعفيه من التماطل ، كما أن توقفه عن أداء شهر مارس 2020 يجعل التماطل ثابتا في حقه ومبررا للإفراغ ، والحال أن الطاعن وبمجرد توصله بالإنذار بادر إلى عرض مبالغ الكراء على المطلوبين داخل الأجل القانوني حسب الثابت من وصولات الإيداع المدلى بها ، كما أن شهر مارس 2018 الذي رتبته عنه المحكمة التماطل لعدم أدائه ليس ضمن المدة المحددة في الإنذار والتي تبتدئ من ماي 2016 إلى متم نونبر 2017 وبالتالي فإن قرارها أتى غير مرتكز على أساس قانوني وخرق للفصل 3 المحتج به مما يعرضه للنقض .

لكن حيث انه بمقتضى الفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود فإنه " إذا كان محل الالتزام مبلغا من النقود ، ووجب على المدين أن يقوم بعرضه على الدائن عرضا حقيقيا ، فإذا رفض الدائن قبضه ، كان له أن يبرئ ذمته بإيداعه في مستودع الأمانات الذي تعينه المحكمة . " والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللت قرارها بما مضمونه " أن الثابت من وصولات الإيداع خلو ذمة المستأنف (الطالب) من الواجبات الكرائية موضوع الإنذار لكنه لم يثبت عرض تلك الواجبات على المستأنف عليهم (المطلوبين) عرضا عينيا ويبقى ما أثاره في مقاله الاستئنافي غير جدي لان وصولات الإيداع لا تقوم مقام محاضر العيني ولا تعفيه من التماطل الثابت في حقه والمبرر للإفراغ" تكون قد طبقت مقتضيات الفصل 275 أعلاه تطبيقا سليما ، باعتبار أن الإيداع لئن كان يبرئ ذمة المكتري من واجبات الكراء المطلوبة إلا أنه لا ينفي عنه التماطل طالما لم يسبقه عرض تلك المبالغ على المكري عرضا حقيقيا ورفضه التوصل بها ، كما أن المحكمة وخلافا لما جاء في الوسيلة لم تعتبر التماطل ثابتا في حق الطاعن لعدم أدائه واجب كراء شهر مارس 2018 بل لأنه اكتفى بإيداع الواجبات المطلوبة مباشرة بصندوق المحكمة دون عرضها على المطلوبين وفق ما يقتضيه الفصل 275 المذكور ، فأتى قرارها على هذا النحو معللا تعليلا سليما ومرتكزا على أساس قانوني وكان ما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار ./. .

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر .