

**Bail commercial - Résiliation -
La saisie-arrêt des loyers par le
fisc constitue pour le preneur
une excuse valable justifiant
l'absence d'offre réelle de
paiement (Cass. com. 2011)**

Identification			
Ref 52067	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1184
Date de décision 20111006	N° de dossier 2010/2/3/1420	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Saisie-arrêt, Résiliation du bail, Offre réelle, Non-paiement du loyer, Loyer, Excuse valable, Dépôt et consignation, Commandement de payer, Cassation, Bail commercial, Administration fiscale	
Base légale		Source	

Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt qui, pour prononcer la résiliation du bail commercial et l'expulsion du preneur, retient le défaut de paiement des loyers, alors qu'il résulte de ses propres constatations que les paiements relatifs à la période visée par le commandement avaient été offerts et déposés par le preneur avant la réception dudit commandement, et que le surplus des loyers avait fait l'objet d'une saisie par l'administration fiscale. Une telle saisie constitue en effet pour le preneur une excuse valable l'exonérant de procéder à une offre réelle de paiement entre les mains du bailleur.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء ادعاء المطلوبين في النقض ورثة (ف.) أنهم يملكون المحل التجاري الكائن ب(...) تشغله الطاعنة (أ.أ.) على وجه الكراء بسومة 1670 درهما شهريا وأنهم

وجهوا لها إنذارا في إطار ظ 55/5/24 من أجل أداء الكراء ابتداء من أبريل 02 الى يناير 07 داخل أجل 15 يوما توصلت به بتاريخ 07/02/16 وبقي بدون نتيجة وتقدمت بمسطرة الصلح انتهت بصور أمر بتاريخ 2007/05/03 بعدم نجاحه بلغ لها بتاريخ 2007/09/18 ولم تنازع في أسباب الإنذار طالبين الحكم عليها بأداء مبلغ 96860 درهما كراء المدة المشار إليها ومبلغ 5000 درهم تعويضا عن التماطل وبإفراغ المحل المكترى، وبتاريخ 09/1/20 تقدمت المدعى عليها بمذكرة مع مقال مضاد جاء فيه أنها اضطرت الى ايداع الكراء بصندوق المحكمة بعد رفضه من طرق المدعين والمست التصريح بإبطال الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة فكة المفرد الرامي إلى المصادقة على الانظمة الأهلية الإفراغ وفي الطلب المضاد بإبطال الإنذار بالأداء والإفراغ المبلغ للمكترية استأنفه المدعون وقضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغائه فيما قضى به من إبطال الإنذار، وفيما قضى به من رفض طلب المصادقة عليه ، والحكم من جديد برفض طلب بطلان الإنذار والحكم بالمصادقة عليه وبإفراغ المستأنف عليها وأدائها للمستأنفين تعويضا قدره 2000 درهما وبرفض ما عدا ذلك .

حيث إنه من جملة ما تعيبه الطاعنة على القرار في الوسيلة الأولى نقصان التعليل وعدم الارتكاز على أساس، ذلك أنها سبق أن أوضحت بأنها أودعت بتاريخ 2003/5/7 كراء المدة من ماي 98 الى أبريل 03 بعد عرضه ومجموعه 100.200,00 درهم، وقامت بتاريخ 06/9/18 النقض بمبلغ 164.625,00 درهم أي قبل توصلها بالإنذار بالأداء والإفراغ المؤرخ في 07/2/16 الذي يتضمن أداء كراء المدة من أبريل 02 الى نهاية يناير 07، إلا أن محكمة الاستئناف اعتمدت مقتضيات الفصل 238 من ق ل ع ورتبت عليها أثرا قانونيا في غير محله لما أسست تعليلها للقول بثبوت واقعة التماطل في حق الطاعنة على أن حصول العرض عن المدة المذكورة قبل التوصل بالانذار بقيت بدون جدوى لعدم وجود عنوان المعروض عليهم حسب العرض الأول، ووجودهم خارج أرض الوطن في العرض الثاني وكان يتعين على الطاعنة عرض الكراء المستحق على دفاع المكربن باعث الإنذار والحال أن الطاعنة لم يسبق لها أن توصلت بأي إنذار عن المدة السابقة للإنذار موضوع الدعوى الحالية أي المبلغ لها بتاريخ 07/2/16، كما أوضحت أن الإنذار المتوصل به أتى بعد توصلها بحجز مبلغ الكراء لفائدة إدارة الضرائب وأصبحت هذه الأخيرة هي المعنية مباشرة للتوصل بهذه المبالغ في أي وقت طالبت الطاعنة بها وبمجرد استيفاء المبلغ كاملا الذي لم يكن موقوفا على اجل معين للأداء، وإنما بمجرد جمع المبلغ كاملا وان المحكمة لم تكن على صواب عندما ربطت أداء الكراء لفائدة الخزينة بأجل معين رغم أن الأمر لم يعد خاضعا لإرادة المالكين لوقوع الحجز واضطرار الطاعنة الى سلوك مسطرة اخرى أمام إدارة الضرائب بوضع المبالغ مباشرة بين يديها وعلى هذا الأساس بادرت الطاعنة الى إيداع مبلغ 56.780 درهم بتاريخ 2009/4/16 عن المدة من 06/5/30 الى غاية 2009/3/31 لدى الخزينة العامة للمملكة وانطلاقا من المعطيات المشار إليها يتبين أن التعليل الذي اعتمدته المحكمة جاء ناقصا ولا يبنى على أساس قانوني لذا يتعين نقضه .

حيث إن الثابت من وثائق الملف المشار إليها في القرار المطعون فيه ان الطاعنة والتي توصلت بالإنذار من أجل أداء كراء المدة من أبريل 02 الى متم يناير 07 بتاريخ 07/2/16 داخل وبين الأول المحرر بتاريخ 03/5/7 أنها أودعت كراء أجل 15 يوما أثبتت بمقتضى المدة من ماي 98 الى أبريل 01، الذهبمحرر بتاريخ 06/9/18 أنها أودعت كراء المدة من أبريل 03 الى ماي 06 بتاريخ 02/8 الى جمات نهضة الداعات التي تشمل كراء المدة المطالب بها بمقتضى الإنذار موضوع الدعوى تمت قبل التوصل بهذا الأخير المتوصل به بتاريخ 07/2/16، كما أدت لفائدة قباضة وادي المخازن بالدار البيضاء بتاريخ 09/4/16 مبلغ 56780 درهم كراء المدة من ماي 06 إلى مارس 09 بناء على الأمر الصادر عن الخزينة العامة للمملكة المؤرخ في 07/1/26 أي قبل تاريخ توصلها بالإنذار الذي يطالبها بأداء كراء المدة من أبريل 02 الى يناير 07 وأن المحكمة بالرغم من هذه المعطيات الثابتة لديها بملف النازلة والتي أفادت قيام الطاعنة بالعرض التلقائي للمبالغ الكرائية عن المدة من أبريل 03 الى ماي 06 قبل التوصل بالإنذار، وكذلك الأمر الصادر بتاريخ 07/1/26 بحجز مبالغ الكراء لفائدة إدارة الضرائب بين يدي الطاعنة والذي ترتب عنه تسليم مبلغ 56780 درهم كراء المدة من ماي 06 إلى 09/3/31 والذي شمل المدة اللاحقة عن المدة المطالب بها في الإنذار الأمر الذي يشكل عذرا لاعفاء الطاعنة من القيام بالعرض الحقيقي للمبالغ المستحقة ورفض المصادقة عليه، والحكم من جديد برفض طلب بطلان الإنذار والمصادقة عليه وإفراغ المستأنف عليها.

وحيث ان حسن سير العدالة ومصالحة الأطراف يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ./.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقاً للقانون وبتحميل المطلوبين في النقض الصائر . كما قرر اثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له ، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.