

**Bail commercial - Résiliation -
La tentative de paiement
effectuée après l'expiration du
délai de la mise en demeure
établit la défaillance du preneur,
peu important la mauvaise foi
alléguée du bailleur (Cass. com.
2020)**

Identification			
Ref 44735	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 255/2
Date de décision 20200709	N° de dossier 2018/2/3/799	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Rejet, Reconnaissance judiciaire, Paiement, Obligations du preneur, Notification, Mise en demeure, Mauvaise foi du bailleur, Loyer, Délai, Défaut de paiement, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 38 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant constaté que la tentative de paiement des loyers par le preneur avait été effectuée après l'expiration du délai de quinze jours qui lui était imparti par la mise en demeure, une cour d'appel en déduit exactement que le preneur était en situation de défaut de paiement justifiant la résiliation du bail et son expulsion. La circonstance, alléguée par le preneur, que le bailleur ait clôturé son compte bancaire est sans incidence sur la caractérisation du défaut de paiement dès lors que la démarche du preneur était tardive.

Texte intégral

محكمة النقض - الغرفة التجارية - القرار عدد 2/255 - المؤرخ في 2020/07/09 - ملف تجاري عدد 2018/2/3/799

بناء على مقال النقض المقدم بتاريخ 16.04.2018 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ أحمد (ز.) الرامي الى نقض القرار رقم : 786 الصادر بتاريخ 13.02.2018 في الملف رقم 2017.8206.5088 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف .

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28.09.1974

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 18/06/2020.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 09/07/2020.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد حسن سرار والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق

وبعد المداولة وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن المطلوبة في النقض شركة (ب. م.) تقدمت بواسطة دفاعها بتاريخ 20.03.2017 بمقال لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أن المدعى عليها شركة (ب. ل. و.) تكتري منها الشقة الكائنة بعنوانها أعلاه بسومة شهرية قدرها 5124,35 درهم إلا أنها امتنعت عن أداء الفرق بين السومتين عن المدة من 21.12.2015 إلى غاية 31.08.2016 ووجب عنها مبلغ 4192,65 درهم كما امتنعت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من فاتح شتنبر 2016 إلى غاية متم فبراير 2017 ووجب عنها مبلغ 30.741,10 درهم وأنها وجهت لها إنذارا توصلت به بتاريخ 17.02.2017 بقي بدون جدوى التمسست الحكم بأدائها لفائدتها مبلغ 34933,75 درهم وبإفراغها من العين المكراة وبعد جواب المدعى عليها الذي جاء فيه ان المدعية هي التي تتهرب من قبض الكراء وانها استجابت للحكم القاضي بالزيادة وقامت بتحويل مبلغ 34933,75 بتاريخ 09.03.2017 لحسابها وإلى حدود ما هو وارد بالطلب وانتهاء الإجراءات صدر حكم قضى بإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها من العين المكراة وبرفض باقي الطلبات استأنفته المحكوم عليها استئنافا أصليا مع الطعن بالزور الفرعي والمدعية استئنافا فرعيًا فقضت محكمة الاستئناف برد الاستئنافين وتأييد الحكم المستأنف بمقتضى قرارها المطلوب نفضه .

في شأن وسيلتي النقض مجتمعتين :

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق القانون بخرق مقتضيات الفصول 5 و 89 و 92 من قانون المسطرة المدنية ونقصان التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أن مسطرة الزور الفرعي قدمت أمام المحكمة الابتدائية أثناء فترة المداولة بمقتضى مذكرة مؤدى عنها وحاملة لختم الإشهاد بالتوصل من طرف كتابة الضبط وقد تم إرفاق المذكرة المذكورة بأصل التوكيل الخاص الذي بموجبه فوض ممثلها لدفاعه سلوك مسطرة الزور الفرعي إذ كان من الصعب الحصول على هذا التوكيل قبل ذلك بسبب غيابه خارج أرض الوطن وبذلك فإن أصل التوكيل الخاص ملفي بالملف وان محكمة الاستئناف المصدرة للقرار المطعون فيه جانبت الصواب لما قضت بعدم قبول مسطرة الزور الفرعي بعلّة ان التوكيل الخاص المعتمد استئنافيا هو مجرد صورة شمسية لوجود الأصل وان مسطرة الزور الفرعي حتى لو اعتمدت وتأكدت في جميع مراحل الدعوى ابتدائيا واستئنافيا فإنها تستمر بتوكيل واحد ولا تحتاج إلى توكيل جديد في كل مرحلة من مراحل للتقاضي وكان عليها تطبيق مقتضيات الزور الفرعي بدءا من الفصل 92 من قانون المسطرة المدنية وما يليه وبعدم إعمالها تكون قد قامت بخرقها كما ان المطلوبة في النقض قبل مباشرتها مسطرة الأداء والإفراغ قامت عن سوء نية بإغلاق حسابها البنكي الذي كانت تقوم بواسطته بتحويل المبالغ الكرائية إليها ويتأمر مع المفوض القضائي قامت بسلوك إجراءات مخالفة للحقيقة وبتواريخ وهمية ويتعلق الأمر بتاريخ التوصل بالإنذار وهو 17.02.2017 وإحكام محضر امتناع عن التنفيذ مؤرخ في 02.03.2017 يزعم فيه المفوض القضائي المكلف بالتنفيذ أنه بمناسبة ملف التنفيذ عدد 2016.5293 بعدما تم تبليغ الشركة المنفذ عليها وإلى حدود يوم 02.03.2017 لم

تؤد ما بذمتها رغم إشعارها بواسطة مستخدم آخر غير المستخدم المنسوب إليه التوصل بالإنداز وان القرار الاستثنائي لما اعتبرها متماثلة لعرضها المبالغ الكرائية عبر التحويل البنكي لحساب المطلوبة في النقض خارج الأجل المحدد بمقتضى الإنداز دون اعتبار للدفع المتعلقة بتوضيح المساطر السابقة التي نهجتها في الدعوى وثبوت تهرب المكريية من طلب الوجيبية الكرائية ومحاولة إيقاعها في التماطل بعد قفلها لحسابها البنكي دون إشعار مسبق واستغلالها اسم مستخدم لا علاقة له بها بتواطؤ مع المفوض القضائي الذي باشر عدة مساطر ضدها وأصبح يعرف هوية مجموعة من المتعاملين معها ودون اعتباره لهذه المعطيات الثابتة يكون ناقص التعليل وخارقا للمقتضيات المحتج بها مما يعرضه للنقض.

لكن حيث أن محكمة الاستئناف التجارية مصدره القرار المطعون فيه ردت ما تمسك به الطاعن بخصوص بطلان إجراءات تبليغ الإنداز موضوع الدعوى بتعليلها الذي جاء فيه ،، حيث انه بخصوص السبب المستمد من بطلان الإنداز لعدم ثبوت صفة المبلغ إليه المدعو بوشعيب (ح.) فإن البين من وثائق الملف ان الإنداز من أجل الأداء المحتج به قد بلغ بتاريخ 2017.02.17 بواسطة المدعو بوشعيب (ح.) المستخدم بالشركة بذكره بمقر المستأنفة الكائن (...). ومعلوم أن الاستدعاء يسلم تسليمًا صحيحًا إلى الشخص نفسه أو في موطنه إلى أقاربه أو خدمه أو لكل شخص آخر يسكن معه - الفصل 38 من ق م م - وان الطاعنة لا تنكر معرفتها بالشخص المبلغ إليه واشتغاله لديها وان ما أثير بشأن كون المسمى بوشعيب كان يتواجد بوكالة (و. ب. ل. د. س.) والتي تتبع لنفس الممثل القانوني للشركة المستأنفة... جاء مجردا من أي إثبات مما يكون هذا الشق من الطعن غير قائم على أساس وهو تعليل لم تنتقده الطاعنة يساير واثق الملف ويطابق الواقع والقانون ما دام تبليغ الإنداز قد تم بمقرها الاجتماعي لمن له الصفة في تسلمه بوشعيب (ح.) مستخدم لديها والذي وقع على شهادة التسليم خاصة وأنها أقرت من خلال مذكرتها المؤرخة في 2017.05.16 المدلى بها بجلسة 2017.05.17 بأنها ،، بمجرد توصلها بالإنداز بالأداء من طرف المدعية بادرت داخل الأجل وقامت بأداء المبالغ المالية الواردة فيه وذلك عن طريق التحويل البنكي ،، وهو ما يعتبر إقرارا قضائيا على توصلها به مما يجعله منتجا لأثره القانوني في مواجهتها واعتبرت عن صواب ما تمسكت به الطاعنة بخصوص تحويلها واجبات الكراء المطالب بها بمقتضى الإنداز للحساب البنكي للمطلوبة في النقض - المكريية - المفتوح لدى وكالة (و. ق. ف.) وإغلاق هذه الأخيرة للحساب المذكور بسوء نية لا ينفي عنها التماطل ما دام التحويل المحتج به قد تم بتاريخ 2017.03.09 أي خارج أجل 15 يوما الممنوح لها بمقتضى الإنداز المبلغ إليها بتاريخ 2017.02.17 تحت طائلة الإفراغ ورتبت عن ذلك ثبوت التماطل في حقها وقضت بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغها هي ومن يقوم مقامها من العين المكراة وبخصوص ما ورد في تعليلها بشأن عدم قبول الطعن بالزور الفرعي لكون التوكيل الخاص الذي أدلت به الطاعنة مجرد صورة شمسية ولم تدل بأصله أو بنسخة طبق الأصل منه يبقى من باب التزويد ويستقيم القرار بدونه وهي بنهجها ذلك لم تخرق المقتضيات المحتج بها وعللت قرارها بما يكفي لتبريره وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر.