

# **Bail commercial - Résiliation - L'offre de paiement des loyers doit être effective dans le délai imparti par la mise en demeure (Cass. com. 2021)**

Identification			
<b>Ref</b> 44483	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 557/2
<b>Date de décision</b> 04/11/2021	<b>N° de dossier</b> 2018/2/3/811	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Résiliation, Rejet, Paiement du loyer., Offres réelles, Offre tardive, Obligations du preneur, Mise en demeure, Expulsion, Délai, Défaut de paiement, Consignation, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Ayant constaté que l'offre de paiement des loyers dus par le preneur à bail commercial et leur consignation avaient été réalisées après l'expiration du délai de quinze jours fixé par la mise en demeure, une cour d'appel en déduit à bon droit que le manquement du preneur à son obligation de paiement est caractérisé, justifiant la résiliation du bail. Ne constitue pas une offre de paiement effective, susceptible de faire échec à la mise en demeure, la seule obtention d'une ordonnance autorisant cette offre, cette démarche ne constituant qu'un acte préparatoire et non l'offre réelle elle-même qui doit intervenir dans le délai légal.

## Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية القسم الثاني، القرار عدد 2/557، الصادر بتاريخ 2021/11/04، في الملف التجاري عدد 2018/2/3/811

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/03/28 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبته الأستاذة أم كلثوم (ر.) والرامي الى نقض القرار رقم 5548 الصادر بتاريخ 2017/11/1 في الملف عدد 2017/8206/3711 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها بالملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 1974/9/28 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ: 2021/10/21.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2021/11/04.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم .

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السعيد شوكيب والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالب عبد العزيز (ج.) تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنه يكتري من المدعى عليه محمد (ص.) المحل الكائن (...) بسومة شهرية قدرها 2200,00 درهم وأنه توصل من طرف هذا الأخير بإنذار بالإفراغ في إطار ظهير 1955/5/24 يرمي إلى أداء الواجبات الكرائية سلك بخصوصه مسطرة الصلح المقررة قانونا، ونظرا لكون الإنذار المذكور وجه إليه ممن لا صفة له وإن السبب المستند إليه غير صحيح، لأجل ذلك فإنه يلتمس أساسا الحكم بإبطال الإنذار المبلغ إليه بتاريخ 2015/8/5 واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري المذكور .

وأدلى المدعى عليه بمذكرة جوابية مقرونة بمقال مقابل أوضح فيهما كون التماطل ثابت في حق المدعى الأصلي لان إيداع الواجبات الكرائية موضوع الإنذار تمت خارج الأجل المحدد فيه ملتصقا برفض الطلب الأصلي وفي طلبه المقابل التمس الحكم على المدعى عليه فرعيا بأدائه له مبلغ 26400,00 درهم عن واجبات كراء المدة من دجنبر 2015 الى غاية شهر نونبر 2016 وبإفراغه من المحل المدعى فيه هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية. وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم القاضي برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل. بأداء المدعى عليه للمدعي محمد (ص.) نيابة عن والده عمر (ص.) مبلغ 26400,00 درهم الذي يمثل مجموع الواجبات الكرائية عن المدة التي تبتدئ من شهر دجنبر 2015 إلى غاية شهر نونبر 2016 وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل موضوع الدعوى. استأنفه المحكوم عليه وأدلى المستأنف عليه بطلب إضافي رام إلى الحكم على المستأنف بأدائه له مبلغ 24200,00 درهم مجموع الواجبات الكرائية عن المدة من 2016/12/1 إلى متم شهر أكتوبر 2017 فأصدرت محكمة الاستئناف الجارية قرارها القاضي بتأييد الحكم المستأنف وفي الطلب الإضافي بأداء المستأنف عليه مبلغ 24200,00 درهم واجب كراء المدة من دجنبر 2016 إلى متم شهر أكتوبر 2017 . وهو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث ينعى الطاعن على القرار نقصان التعليل الموازي، لانعدامه وعدم ارتكازه على أساس قانوني بدعوى أن إجراءات العرض العيني لواجبات الكراء تبقى مكتملة لبعضها البعض، بداية من استصدار الأمر بطلب العرض العيني والتي لم تشر إليه المحكمة المطعون في قرارها، فإجراءات العرض العيني تبدأ بتقديم طلب إجراء العرض للواجبات الكرائية الى رئيس المحكمة واستصدار الأمر القاضي بعرضها والإشهاد بعرضها بصندوق المحكمة في حالة رفضها من طرف المكري وبالتالي فان الإجراءات المذكورة تكمل بعضها البعض للقول بانعدام التماطل . فالطالب تقدم بطلب إجراء العرض العيني لواجبات كراء شهور ابريل وماي ويونيه 2015 بتاريخ 2015/8/4 و قبل التوصل بالإنذار بتاريخ 2015/8/5 وانه وبعد رفض الواجبات المذكورة من طرف المطلوب قام بإيداعها بصندوق المحكمة، كما أن

الواجبات الكرائية المطالب بها بمقتضى الإنذار المتعلقة بشهور يناير وفبراير ومارس 2015 تم عرضها وإيداعها كذلك بتاريخ 2015/7/14 أي قبل توصل الطالب بالإنذار في 2015/8/5 ومحكمة الاستئناف اعتبرت واقعة التماطل ثابتة في حق الطاعن دون أن تناقش دفوعه والأسباب التي تمسك بها ودون أن تبدي رأيها في محاضر رفض العروض العينية التي أدلى بها والمنجزة سواء قبل التوصل بالإنذار أو بعد التوصل به، فالطالب قام بعرض الكراء المطلوب وإيداعه قبل التوصل بالإنذار وقبل رفع دعوى بطلان الإنذار ودعوى المصادقة عليه إذ أن إجراءات العرض والإيداع لشهري أبريل وماي تمت قبل رفع الدعوى على اعتبار أن المطلوب كان يرفض باستمرار تسلم الواجبات الكرائية كما أن الطالب استمر في عرض الكراء عن شهور يونيه ويوليوز وغشت 2015 وتم رفضه من طرف المكري كما تابع عرض كراء شتوبر واکتوبر ونونبر 2015 الذي تم رفضه من طرف المكري كذلك وأن الطالب أدى للمطلوب بتاريخ 2017/8/23 مبلغ 26400,00 درهم واجبات كراء المدة من دجنبر 2015 الى غاية شهر نونبر 2016 وهي المدة المحكوم بها بموجب الحكم الصادر بتاريخ 2017/2/14 في الملف رقم 2016/8206/1960, مما يتضح معه سوء نية المطلوب في قبض الكراء وعدم جدية أسباب الإنذار التي كان يتعين على المحكمة أن تستشفها من محاضر رفض العرض العيني للواجبات الكرائية ومن كون الطالب هو من كان يحمل الكراء للمكري قبل المطالبة به وإيداعه جميع المبالغ التي بذمته بصندوق المحكمة، وأن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه التي أيدت الحكم الابتدائي القاضي بإفراغ الطالب من المحل المدعى فيه لثبوت التماطل في حقه دون أن تناقش الأسباب والدفوع المثارة من طرفه و عدم جدية السبب المؤسس عليه الإنذار لثبوت تماطل المطلوب وسوء نيته تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا يوازي انعدامه مما يستوجب نقضه.

لكن حيث ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ثبت لها من الوثائق المعروضة عليها، أن الإنذار موضوع الدعوى المبلغ للطاعن يتعلق بأداء واجبات كراء المحل التجاري المدعى فيه ابتداء من شهر يناير الى شهر ماي 2015 وأن واجبات كراء شهري ابريل وماي تم عرضها خارج اجل 15 يوما المحدد في الإنذار المبلغ إليه بتاريخ 2015/8/5 بعلة أن محضر رفض العرض العيني المستدل به بخصوص الشهرين المذكورين مؤرخ في 2015/9/15 وأن الإيداع تم في 2015/11/11 واعتبرت عن صواب أن هذا العرض جاء خارج الأجل المحدد في الإنذار ولا ينفي المطل عن الطاعن واستبعدت ما تمسك به هذا الأخير من كونه استصدر أمرا قضائيا بعرض وإيداع واجبات كراء المدة من ماي الى يونيه بتاريخ 2015/8/4 وقبل توصله بالإنذار بعلة <> وانتهت إلى تأييد الحكم المستأنف القاضي بأداء الطالب للمطلوب واجبات كراء المدة من شهر دجنبر 2015 الى شهر نونبر 2016 وإفراغه من المحل التجاري موضوع الدعوى تكون قد ناقشت دفوع الطاعن ومحاضر رفض العروض المدلى بها من طرفه و عللت قرارها تعليلا كافيا وسليما وركزته على أساس وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

## Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Section II, Arrêt n° 557/2, rendu le 04/11/2021, dans le dossier commercial n° 2018/2/3/811

Vu le pourvoi en cassation formé le 28/03/2018 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocate, Maître Oum Kaltoum (R.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 5548 rendu le 01/11/2017 dans le dossier n° 2017/8206/3711 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28/09/1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction et de notification aux parties, rendue le 21/10/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 04/11/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Saïd Choukib, et l'audition des observations de Monsieur l'avocat général, Mohamed Sadek.

Et après en avoir délibéré conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le demandeur, Monsieur Abdelaziz (J.), a saisi le Tribunal de commerce de Rabat d'une requête exposant qu'il loue du défendeur, Monsieur Mohammed (S.), le local sis à (...) pour un loyer mensuel de 2 200,00 dirhams et qu'il a reçu de ce dernier une mise en demeure de quitter les lieux, dans le cadre du Dahir du 24 mai 1955, en vue du paiement des loyers, au sujet de laquelle il a engagé la procédure de conciliation prévue par la loi. Estimant que ladite mise en demeure lui a été adressée par une personne n'ayant pas qualité à agir et que le motif invoqué est infondé, il a demandé, à titre principal, de prononcer la nullité de la mise en demeure qui lui a été notifiée le 05/08/2015 et, à titre subsidiaire, d'ordonner une expertise pour déterminer la valeur du fonds de commerce.

Le défendeur a produit un mémoire en réponse assorti d'une demande reconventionnelle, dans lesquels il a soutenu que la demeure du demandeur principal était établie, le dépôt des loyers objet de la mise en demeure ayant été effectué hors du délai imparti. Il a conclu au rejet de la demande principale et, dans sa demande reconventionnelle, à la condamnation du défendeur reconventionnel à lui payer la somme de 26 400,00 dirhams au titre des loyers pour la période de décembre 2015 à novembre 2016, et à son expulsion du local litigieux, ainsi que celle de tous occupants de son chef, sous peine d'une astreinte. Après accomplissement des formalités de procédure, le jugement a été rendu, rejetant la demande principale et, sur la demande reconventionnelle, condamnant le défendeur à payer au demandeur, Monsieur Mohammed (S.) agissant au nom de son père Omar (S.), la somme de 26 400,00 dirhams représentant le total des loyers pour la période allant de décembre 2015 à novembre 2016, et ordonnant son expulsion du local objet du litige, ainsi que celle de tous occupants de son chef. Le condamné en a interjeté appel. L'intimé a formé une demande additionnelle tendant à la condamnation de l'appelant à lui payer la somme de 24 200,00 dirhams, représentant le total des loyers pour la période du 01/12/2016 à la fin du mois d'octobre 2017. La Cour d'appel de commerce a alors rendu son arrêt confirmant le jugement entrepris et, statuant sur la demande additionnelle, a condamné l'intimé à payer la somme de 24 200,00 dirhams au titre des loyers pour la période de décembre 2016 à la fin du mois d'octobre 2017. C'est l'arrêt attaqué par le présent pourvoi.

Sur le moyen unique :

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt d'un défaut de motivation équivalant à son absence et d'un manque de base légale, en ce que les formalités des offres réelles de paiement des loyers sont complémentaires les unes des autres, à commencer par l'obtention de l'ordonnance sur requête autorisant les offres réelles, ce que la cour dont l'arrêt est attaqué n'a pas mentionné. Les formalités des offres réelles débutent par le dépôt d'une requête aux fins d'offres réelles de paiement des loyers auprès du président du tribunal, l'obtention de l'ordonnance prescrivant de les offrir, et la consignation à la

caisse du tribunal en cas de refus par le bailleur. Par conséquent, lesdites formalités se complètent pour conclure à l'absence de demeure. Le demandeur a présenté une requête aux fins d'offres réelles pour les loyers des mois d'avril, mai et juin 2015 le 04/08/2015, avant de recevoir la mise en demeure le 05/08/2015. Après le refus desdits loyers par le défendeur, il les a consignés à la caisse du tribunal. De plus, les loyers réclamés par la mise en demeure, relatifs aux mois de janvier, février et mars 2015, ont également été offerts et consignés le 14/07/2015, soit avant que le demandeur ne reçoive la mise en demeure le 05/08/2015. La Cour d'appel a considéré la demeure comme étant établie à l'encontre du demandeur sans discuter ses moyens de défense et les motifs qu'il a invoqués, et sans se prononcer sur les procès-verbaux de refus des offres réelles qu'il a produits, dressés avant ou après la réception de la mise en demeure. Le demandeur a offert et consigné le loyer réclamé avant la réception de la mise en demeure et avant l'introduction de l'action en nullité de la mise en demeure et de l'action en validation de celle-ci, étant donné que les formalités d'offres et de consignation pour les mois d'avril et mai ont eu lieu avant l'introduction de l'instance, au motif que le défendeur refusait systématiquement de recevoir les loyers. Le demandeur a continué à offrir les loyers pour les mois de juin, juillet et août 2015, qui ont été refusés par le bailleur, et a poursuivi les offres pour les mois de septembre, octobre et novembre 2015, qui ont également été refusés. Le demandeur a payé au défendeur, le 23/08/2017, la somme de 26 400,00 dirhams au titre des loyers pour la période de décembre 2015 à novembre 2016, période visée par le jugement rendu le 14/02/2017 dans le dossier n° 2016/8206/1960. Il en ressort la mauvaise foi du défendeur à encaisser le loyer et le manque de sérieux des motifs de la mise en demeure, que la Cour aurait dû déduire des procès-verbaux de refus des offres réelles de paiement des loyers et du fait que le demandeur apportait lui-même le loyer au bailleur avant qu'il ne soit réclamé et qu'il avait consigné toutes les sommes dues à la caisse du tribunal. La cour qui a rendu l'arrêt attaqué, en confirmant le jugement de première instance prononçant l'expulsion du demandeur du local litigieux pour demeure établie à son encontre, sans discuter les motifs et les moyens de défense soulevés par lui et le manque de sérieux du motif fondant la mise en demeure, en raison de la demeure et de la mauvaise foi établies du défendeur, a entaché sa décision d'une motivation insuffisante équivalant à son absence, ce qui justifie sa cassation.

Mais attendu que la cour qui a rendu l'arrêt attaqué, ayant constaté, au vu des pièces qui lui étaient soumises, que la mise en demeure, objet du litige, notifiée au demandeur, concernait le paiement des loyers du local commercial litigieux à compter du mois de janvier jusqu'au mois de mai 2015, et que les loyers des mois d'avril et mai ont été offerts en dehors du délai de 15 jours imparti par la mise en demeure qui lui a été notifiée le 05/08/2015, au motif que le procès-verbal de refus des offres réelles produit concernant ces deux mois est daté du 15/09/2015 et que la consignation a eu lieu le 11/11/2015, a considéré à bon droit que cette offre était tardive et n'écartait pas la demeure du demandeur. Elle a écarté l'argumentation de ce dernier selon laquelle il aurait obtenu une ordonnance judiciaire autorisant les offres et la consignation pour la période de mai à juin le 04/08/2015, avant de recevoir la mise en demeure, au motif que <>. En statuant ainsi et en confirmant le jugement entrepris condamnant le demandeur à payer au défendeur les loyers de la période de décembre 2015 à novembre 2016 et ordonnant son expulsion du local commercial objet du litige, la cour d'appel a discuté les moyens de défense du demandeur et les procès-verbaux de refus produits par lui, et a motivé sa décision par des motifs suffisants et sains, lui donnant une base légale. D'où il suit que le moyen n'est pas fondé.

PAR CES MOTIFS

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne le demandeur aux dépens.