

**Bail commercial - Résiliation -
L'offre réelle de paiement
effectuée hors du délai de la
mise en demeure ne purge pas le
défaut du preneur (Cass. com.
2011)**

Identification			
Ref 52165	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 271
Date de décision 20110224	N° de dossier 2010/2/3/1700	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet, Purge du défaut, Paiement tardif, Offres réelles, Obligations du preneur, Mise en demeure, Loyer, Expulsion, Délai, Défaut de paiement, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant constaté que le preneur à bail commercial, mis en demeure de payer des arriérés de loyers dans un délai de quinze jours, n'a fait procéder à une offre réelle de paiement qu'après l'expiration de ce délai, c'est à bon droit qu'une cour d'appel retient que le défaut de paiement du preneur n'est pas purgé. En effet, aux termes des articles 171 du Code de procédure civile et 275 du Code des obligations et des contrats, le défaut de paiement n'est anéanti que par une offre réelle et effective du montant de la dette au créancier, et non par la simple remise des fonds à un huissier de justice ou leur consignation. Une telle offre, pour être opérante, doit intervenir dans le délai imparti par la mise en demeure, faute de quoi la résiliation du bail est encourue.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2010/09/09 في الملف 2009/4911 تحت رقم 2010/3966 أن المطلوب محمد (ص.) تقدم بمقال مفاده أن المدعى عليه (الطالب) يكتري منه محلا تجاريا امتنع عن أداء كرائه فوجه له إنذارا بلغ به وبقي دون جدوى ملتصا بالحكم بالمصادقة على الإنذار وإفراغ المكتري من محل النزاع هو ومن يقوم مقامه، وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لمقال مقابل رام إلى بطلان الإنذار أكد فيه انه سلك مسطرة العرض العيني والإيداع كما هو ثابت من خلال محاضر العرض الذي تؤكد امتناع المدعي عن تسلم الكراء وبخصوص طلب النظافة فالكراء شامل له حسب العقد الرابط بين الطرفين كما أن الإنذار لا يشير إلى مشتريات العقار المراد إفراغه كما ان المدعي لم يبلغه بمحضر فشل الصلح ملتصا بتصريح بطلان الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض عن فقدان الأصل التجاري وحفظ حقه في التعقيب، فصدر الحكم القاضي في الطلب الأصلي بالمصادقة على الإنذار المؤرخ ب 2008/07/14 المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2008/08/01 والحكم تبعا لذلك بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من محل النزاع ورفض باقي الطلبات استأنفه الطالب فأيد استئنافا بمقتضى القرار المطلوب نقضه بعلة أساسية مفادها <.>.

حيث يعيب الطاعن على القرار في الوسيلة الأولى والثانية مجتمعين خرق القانون الفصل 32 من ظهير 55/5/24 نقصان التعليل بدعوى أن محكمة الاستئناف اعتمدت في قرارها على أن المبالغ المطالب بها وفق الإنذار وإيداعها يظل مفتوحا، طالما ان المكري لم يبلغ المكتري بعدم نجاح الصلح كما أن المحكمة اقتصرت في تعليلها على أن الطالب تهاون في إبراء ذمته من الكراء لقيامه بإيداعه بصندوق المحكمة إلا بتاريخ 2009/07/14 أي انه تم خارج الأجل القانوني، في حين انه تقدم بطلب إجراء عرض عيني للمبالغ الكرائية عن المدة من فاتح أكتوبر متم يونيو 2008 وكذا واجب كراء شهر ماي 2006 والتي تم إيداعها بصندوق المحكمة بعد رفضها من طرف المطلوب، ومن جهة أخرى فتاريخ تسليم مبلغ الوجيبة الكرائية للمفوض القضائي هو بمثابة إيداعه بصندوق المحكمة وبالتالي فهو مبرئ للذمة، وأن المحكمة لم تناقش السبب المتمسك به من طرفه ولم تعتمد بتاريخ تسليم مبالغ الكراء إلى المفوض القضائي بعد عرضها على المطلوب مما يعرض قرارها للنقض.

لكن حيث إن الثابت لقضاة الموضوع من وثائق الملف ومن الإنذار موضوع النزاع أن المطلوب انذر الطالب في إطار ظهير 55/5/24 بأداء واجبات الكراء عن المدة من 2007/10/01 إلى 2008/06/30 بحساب 630 درهم شهريا بالإضافة إلى كراء شهر ماي 06، وكذلك واجبات النظافة من 2006/01/01 إلى 2008/06/30 مع منحه اجل 15 يوما من اجل الأداء من تاريخ التوصل بالإنذار مع منحه اجل ستة أشهر من اجل الإفراغ في حالة عدم الأداء، ومن المحضر الإخباري في الملف عدد 2008/20192 مختلف الذي يفيد ان المفوض القضائي انتقل بتاريخ 2008/10/24 إلى عنوان المطلوب من اجل عرض مبلغ 6210 درهم الممثل لواجبات الكراء عن المدة المطلوبة بالإنذار فان محكمة الاستئناف التي اعتبرت ما ذكر مستخلصة وعن صواب من ذلك بأن ما أنجز من عرض لمبلغ الكراء بتاريخ 2008/10/24 قد تم خارج الأجل المنصوص عليه بالإنذار 15 يوما من التوصل الذي تم بتاريخ 2008/08/01 مستبعدة ما تمسك به من رسالة انذارية بتاريخ 2008/08/06 لكونها لا تعتبر عرضاً حقيقياً لمبلغ الدين على المطلوب وفق ما توجيه النصوص القانونية الفصل 275 ق ل ع والفصل 171 ق م م. كما ردت ما تمسك به من أداء للمفوض القضائي بما جاء في تعليلها < مما تكون معه خلاف ما تمسك به الطالب قد ناقشت ما تمسك به في هذا الخصوص وردته باعتباره ان كان يبرئ الذمة، فانه لا ينفي المطل، كما ان ما تمسك به > فان محكمة الاستئناف ردت عنه وعن صواب بما جاء في تعليلها < وهو تعليل سليم ما دام أن عدم تبليغه بمحضر عدم الصلح يخص دعوى المنازعة الذي يبقى له الحق في إقامتها خلال اجل السقوط الذي هو سنتين من صدور مقرر عدم الصلح وهو ما تم تجاوزه بتقديم الطالب قرارها تعليلا كافيا وتكون الوسيلتان على غير أساس.

./.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.