

Bail commercial - Résiliation pour défaut de paiement - Inefficacité d'une offre de paiement de loyer partielle et tardive (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 53017	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 78/2
Date de décision 20150129	N° de dossier 2013/2/3/185	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet, Paiement tardif, Paiement partiel, Offre de paiement, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Manquement du preneur, Délai, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant constaté que le preneur à bail commercial, après avoir reçu une mise en demeure de payer des loyers, n'avait offert qu'une partie de la somme due et ce, après l'expiration du délai imparti, une cour d'appel en déduit exactement que le manquement du preneur est caractérisé, justifiant la résiliation du bail. Un tel paiement partiel et tardif ne peut faire échec à la résiliation, quand bien même il serait intervenu avant la saisine du juge.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالب رشيد (ش.) قدم بتاريخ 2011/1/7 مقالا الى المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنه توصل بتاريخ 2010/4/13 بانذار في اطار ظهير 55/5/24 من المطلوب من اجل أداء واجبات الكراء عن المدة من 2009/8/1 الى متم فبراير 2010 وأن دعوى الصلح انتهت بالفشل، والتمس ابطال الانذار لعدم جدية سببه لقيامه بعرض واجبات

الكراء المطالب بها على المكري الذي توصل بها وأحقيته في التعويض عن الأصل التجاري بعد اجراء خبرة. وأجاب المدعى عليه بكون العرض جاء خارج الاجل المضروب، والتمس بمقتضى مقال مضاد افراغ الطالب من محل النزاع حيث انتهت القضية بصدور حكم بإفراغ الطاعن من محل النزاع ومن يقوم مقامه ورفض باقي الطلبات أيده محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الفريدة بانعدام التعليل وخرق حقوق الدفاع. ذلك أنه توصل بالانذار بتاريخ 2010/4/13 وتقدم بطلب الى رئيس المحكمة الابتدائية بسلا من أجل العرض والايدياع وصادر أمر بتاريخ 2010/5/3 وطلب تنفيذه وان المفوض القضائي مساعد (ب.) لم يتمكن من تنفيذ الأمر فور التوصل به لأنه كان يجد المحل مغلقا بعد التردد عليه فترك له اشعارا ولم يحضر لديه الا بتاريخ 2010/6/10 وهو تاريخ قبول العرض وحياسة المبلغ المعروض على المطلوب دون ملاحظات أو ممانعة، وأن محكمة الاستئناف اعتبرت أن العرض تم بتاريخ 2010/6/10 دون أن تلتفت الى ان الطالب باشر اجراءات العرض العيني بمجرد توصله بالانذار وان تأخر العرض الى 2010/6/10 راجع الى المطلوب لعدم العثور عليه، وأن الطالب تمسك في جميع اطوار المسطرة بعملية الاداء هذه وأضاف أنها تمت قبل رفع النزاع الى المحكمة وبذلك فإن المطل غير ثابت في حقه.

العيني المؤرخ في 2010/6/10 تبين أن المستأنف لم يعرض الا جزءا من المبالغ المطالب بها في الانذار ان أن الواجب أدائه عن المدة المطالب بها هو 8750 درهم والطاعن عرض فقط 8500 درهم فضلا عن ان العرض تم بتاريخ 2010/6/10 خارج أجل الانذار المبلغ له بتاريخ 2010/4/13 وأن التماطل ينتفي بأداء جميع الأكرية المطالب بها في الانذار داخل الأجل المحدد للمكثري « وأن الأداء الذي تم قبل رفع الدعوى لا ينفى التماطل ان كان على الطاعن عرض كل واجبات الكراء عرضا حقيقيا وداخل الأجل « معتبرة وعن صواب أن التماطل ثابت في حق الطاعن الذي تم خارج أجل الانذار ولا يتضمن المبالغ المطالب بها وهي بنهجها تكون قد عللت قرارها تعليلا قانونيا وغير خارق للمقتضى المحتج بخرقه فكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالب المصاريف.