

**Bail commercial - Résiliation
pour défaut de paiement - L'offre
réelle faite par le preneur dans le
délai de la mise en demeure fait
obstacle à la résiliation, quand
bien même le dépôt effectif des
fonds serait postérieur (Cass.
com. 2021)**

| Identification | | | |
|--|---|--|--------------------------------|
| Ref 43902 | Juridiction Cour de cassation | Pays/Ville Maroc / Rabat | N° de décision 130/2 |
| Date de décision 04/03/2021 | N° de dossier 2019/2/3/1524 | Type de décision Arrêt | Chambre Commerciale |
| Abstract | | | |
| Thème Obligations du Preneur, Baux | | Mots clés Résiliation du bail, Rejet, Offre réelle, Obligations du preneur, Mise en demeure, Loyer, Dépôt et consignation, Défaut de paiement, Bail commercial, Arriérés de loyers | |
| Base légale | | Source | |

Résumé en français

Ayant relevé que le preneur avait formulé une offre réelle de paiement des loyers dus dans le délai qui lui était imparti par la mise en demeure, une cour d'appel en déduit à bon droit que cette offre suffit à faire obstacle à la demande en résiliation du bail. En effet, il résulte de l'article 275 du Dahir sur les obligations et les contrats que l'offre faite dans le délai met fin au manquement du débiteur, le dépôt effectif et ultérieur des fonds ne constituant qu'une mesure pour parfaire le paiement et libérer définitivement le preneur de sa dette.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/130، الصادر بتاريخ 2021/03/04 في الملف التجاري عدد 2019/2/3/1524

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/07/16 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ العربي (ب.) والرامي الى نقض القرار رقم 5975 الصادر بتاريخ 2018/12/12 في الملف عدد 2016/8206/5155 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 2021/1/14
وبناء على الإعلام بتعيين القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/02/11 تقرر تأخيرها لجلسة 2021/03/04
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 ان الطالب محمد (ب.) تقدم بمقال عرض فيه أن المدعى عليها تكتري منه محلين تجاريين وبهو الكائنين بعنوانها أعلاه بسومة شهرية قدرها 2300,00 درهم وأنها توقفت عن أداء الواجبات الكرائية مند فاتح أبريل 2012 وعن أداء ضريبة النظافة مند فاتح دجنبر 2008 رغم توصلها بإنذار في الموضوع بتاريخ 2014/2/5 بقي دون جدوى ولم تسلك بخصوصه مسطرة الصلح المقررة قانونا، ملتصقا بالحكم عليها بأدائها له مبلغ 66400,00 درهم عن واجبات كراء المدة من ابريل 2012 الى متم شهر يونيه 2014 وواجب ضريبة النظافة من فاتح دجنبر 2008 الى متم يونيه 2014 وتعويضا عن التماطل قدره 5000,00 درهم وبإفراغها من المحل موضوع الطلب هي ومن يقوم مقامها.

وأجابت المدعى عليها بأن الإنذار بلغ إليها بكيفية غير قانونية ولم يتضمن أجل الستة أشهر ملتصقة التصريح ببطلانه، وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم القاضي بأداء المدعى عليها للمدعي مبلغ 62100,00 درهم واجب كراء المدة من 2012/4/1 الى متم يونيه 2014 وتعويض عن التماطل قدره 2000,00 درهم وبإفراغها من المحل موضوع الطلب هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها استأنفته المحكوم عليها فأصدرت محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 2015/4/16 قرارها عدد 2259 القاضي بتأييد الحكم المستأنف تم الطعن فيه بالنقض من طرف الطاعنة فأصدرت محكمة النقض قرارها بتاريخ 2016/7/13 في الملف رقم 2015/3/3/1327 القاضي بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة الملف على نفس المحكمة للبت فيه من جديد طبقا للقانون بعلته «... ان المكتري الذي أبرأ ذمته من الواجبات الكرائية لا يكون ملزما بسلوك مسطرة الصلح ما دام أنه استجاب للإنداء وأدى ما بذمته داخل الأجل...». وبعد إحالة الملف وتقديم الطرفين لمستنتاجاتهما بعد النقض أصدرت محكمة الإحالة قرارها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ وتعويض عن التماطل والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق به وبتأييده في الباقي مع حصر المبلغ المحكوم به في 16100,00 درهم عن المدة من دجنبر 2013 الى متم يونيه 2014. وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث ينعى الطاعن على القرار عدم ارتكازه على أساس قانوني وانعدام التعليل بدعوى ان المحكمة المصدرة له اعتبرت المطلوبة غير ملزمة بسلوك مسطرة الصلح مادام قد ثبت أنها قامت بعرض واجبات الكراء المطلوبة في الإنداء بتاريخ 2013/12/20 اي داخل اجل 15 يوما الممنوح في الإنداء المبلغ لها، والحال أن تعليل المحكمة المشار إليه فيه خرق للفصلين 275 و 280 من ق ل ع التي تفيد مقتضياتها بأن العرض الغير المقرون بالإيداع الفعلي لواجبات الكراء داخل الأجل المحدد في الإنداء يعتبر تماطلا في الأداء ولا يكفي لإبراء ذمة المكتري كما انه لا يحلله من نتائج مطله. وانه فضلا عن ذلك فانه يتضح من منطوق قرار محكمة النقض عدد 591 الصادر بتاريخ 2008/4/30 في الملف عدد 2008/2/3/222 ان عدم إلزامية سلوك مسطرة الصلح من طرف المكتري تتعلق بالحالة التي يكون فيها المكتري قد أبرأ ذمته داخل الأجل المحدد في الإنداء إذ أنه فضلا عن كون المستأنفة لم تثبت إبراء ذمته داخل الأجل المحدد في الإنداء فانه وبالاطلاع على شهادة الإيداع المدلى بها من طرفها رفقة مذكرتها بعد النقض والإحالة يتضح ان مبلغ 46000,00 درهم تم إيداعه بتاريخ 2014/12/5 والمتعلق بكراء الفترة من 2012/4/1 الى غاية شهر نونبر 2013 بعد مرور سنة ونصف من يوم توصل المستأنفة بالإنداء للأداء داخل اجل 15 يوما والذي صادف يوم 2013/12/5، مما تكون معه واقعة إبراء الذمة داخل الأجل المحدد في الإنداء منعقدة في النازلة وتكون معه المكترية في حالة مطل مما يستتبع ذلك من فسخ لعقد الكراء وإفراغها من المحل المدعي فيه للسبب المشار اليه ولعدم سلوكها لمسطرة الصلح المقررة قانونا. كما أن محكمة الاستئناف تناقضت في تعليلها لما قضت بإلغاء الحكم المستأنف دون أن تثبت المطلوبة أنها قد أدت الكراء المطلوب في الإنداء داخل اجل 15 يوما المحدد في الإنداء المبلغ إليها أو تثبت أنها قامت بإيداعه بصندوق المحكمة داخل نفس الأجل مما يكون معه قرارها غير مبني على أساس قانوني سليم ومشوبا بنقصان التعليل

الموازي لاتعدامه يتعين نقضه.

لكن لما كان الثابت للمحكمة من الوثائق المعروضة عليها أن المستأنفة التي توصلت بالإنداز بتاريخ 2014/02/05 المتضمن مطالبتها بأداء كراء المدة من أبريل 12 الى نونبر 13 ومنحت أجلا قدره 15 يوما للأداء قد سلكت مسطرة العرض العيني للواجبات المطلوبة بتاريخ 2013/12/05/ أي داخل الأجل الممنوح لها اعتبرت عن صواب أنه لا يمكن مواجهتها بسقوط الحق وتبقى غير ملزمة بسلوك مسطرة الصلح المقررة بمقتضى الفصل 27 من ظهير 55/5/24 مادام أن السبب المبني على التماطل يعتبر منتفيا في حقها لثبوت عرضها للكرام المطلوب داخل الاجل، وبالتالي لا مبرر لما تمسك به المستأنف عليه بخصوص وقوع الإيداع خارج الأجل مادام أن العبرة بالعرض الذي يقع داخل الأجل وليس الإيداع الذي هو فقط مبرر للذمة عملا بمقتضيات الفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود وهي بنهجها ذلك تكون قد عللت قرارها بما يطابق الواقع والقانون وكان ما استدلت به الطاعن غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.