

**Bail - Résiliation pour défaut de
paiement - De précédentes
condamnations en paiement des
loyers ne sauraient valoir mise
en demeure du preneur (Cass.
civ. 2004)**

Identification			
Ref 16965	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2482
Date de décision 20040908	N° de dossier 2237/6/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Rejet, Preuve de la mise en demeure, Obligations du preneur, Mise en demeure, Loyer quérable, Défaut de paiement des loyers, Condamnations antérieures, Bail	
Base légale Article(s) : 255 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : Revue du débat مجلة المناظرة	

Résumé en français

Une cour d'appel retient à bon droit que le loyer étant quérable et non portable, la mise en demeure du preneur, condition nécessaire à la résiliation du bail pour défaut de paiement, ne peut résulter de précédentes décisions de justice le condamnant au paiement d'arriérés. En application de l'article 255 du Dahir des obligations et des contrats, la mise en demeure n'est établie que par un commandement de payer visant la dette exigible et fixant un délai raisonnable pour s'en acquitter, resté sans effet. Par conséquent, les jugements antérieurs ne prouvent que l'existence de la créance du bailleur et ne peuvent, à eux seuls, justifier la résiliation du contrat.

Résumé en arabe

الكراء مطلوب لا محمول - التماطل لا يتحقق وفقا لأحكام الفصل 255 من ق.ل.ع إلا بعد توجه إنذار للمكثري من أجل الأداء وعدم إقدامه على ذلك داخل أجل معقول - الإفراغ نعم في هذه الحالة - أما كون صدور أحكام بالأداء ولم يتم تنفيذها فهذا لا يعتبر من الأسباب المرتبة للتماطل والإفراغ وبالتالي يكون مآل طلب النقض الذي اعتمد هذه الوسيلة هو الرفض.

Texte intégral

القرار عدد 2482 المؤرخ في: 08/09/2004، ملف مدني عدد 2237/6/2003، الطويل الميلود ضد أو شني محمد

الحمد لله وحده

باسم جلالة الملك

بتاريخ 08/09/2004

إن الغرفة المدنية ق 6

من المجلس الأعلى

في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه

بين: الطويل الميلود

الساكن بزقة الوحدة العربية رقم 54 حي القدس بركان.

نائبه الأستاذ بكاوي مصطفى المحامي بوجدة

والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

الطالب

أوشني محمد

الساكن: بزقة الوحدة العربية رقم 52 حي القدس بركان.

نائبه الأستاذ جلطي عبد الحق ومصطفى بن شريف المحاميان ببركان

والمقبولان للترافع أمام المجلس الأعلى.

وبناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 16/05/2003 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ بكاوي مصطفى والرامية إلى

نقض قرار محكمة الاستئناف بوجدة الصادر بتاريخ 27/02/2003 في الملف عدد: 2002 785.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 11/11/2003 من طرف المطلوب ضده النقض بواسطة نائبه الأستاذ جلطي عبد الحق

والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 26/05/2004.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 08/09/2004.

وبناء على المناقشة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد مخلص والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد أحمد الموساوي.

وبعد المداولة طبقا للقانون

فيما يخص وسيلة النقض الفريدة:

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بوجدة بتاريخ 27/02/2003 تحت عدد 566 في

القضية المدنية عدد 785/2002 أن طالب النقض الطويل ميلود تقدم بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية ببركان عرض فيه أنه

أكرى للمطلوب في النقض أو شني محمد المحل الكائن بزقة الوحدة العربية رقم 52 حي القدس بركان بمشاهدة قدرها 800 درهم، وأنه

امتنع دائما عن أداء الكراء إلا بعد اللجوء إلى العدالة وأنه وجه له إنذارا بالإفراغ منحه فيه أجل ثلاثة أشهر، والتمس الحكم بإفراغ المدعى

عليه أو من يقوم مقامه من المحل المذكور تحت غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم يقع فيه التأخير عن التنفيذ، مدليا بإنذار

بالإفراغ ومحضر تبليغه ونسخ أحكام وصور شمسية لإنذارات بالأداء ونسخة إنذار في الملف عدد 437/99. وأجاب المدعى عليه أن الكراء مطلوب لا محول وأن لا وجود بالملف لأي إنذار قصد إثبات التماطل وأنه أدى الكراء حتى تاريخ الجواب.

فصدر الحكم عدد 458/02 بتاريخ 05/03/2002 في الملف عدد 1091/99 قضى وفق المطلب دون الغرامة التهديدية. استأنفه المدعى عليه، وبعد انتهاء الإجراءات أصدرت محكمة الاستئناف قرارها أعلاه القاضي بإلغاء الحكم الابتدائي والتصدي والحكم بعدم قبول الطلب بعلّة: أن الحكم الابتدائي باعتداده لإثبات التماطل على أحكام قضائية قضت على المستأنف بأداء الكراء، في حين أن الكراء مطلوب لا محمول وأن المكثري لا يكون في حالة المطل الموجب لفسخ عقد الكراء إلا إذا توصل بإنذار بأداء واجب الكراء الذي حل أجله ولم يؤد ما بذمته أو لم يقم بأي عمل أو إجراء للتحلل من ذلك وأن المستأنف عليه لم يدل بما يفيد توجيه إنذار للمستأنف وامتنع هذا الأخير عن الأداء داخل الأجل المحدد في الإنذار.

وهذا هو القرار المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن على القرار نقصان التعليل، ذلك أن القضاء المغربي اعتمد طيلة مسيرته على الأحكام القضائية كسبب وجيه للتماطل يوجب إفراغ المكثري حتى لو أدى هذه الواجبات بعد صدور الحكم لأن المطلوب لا يؤدي الكراء إلا بعد لجوء العارض للعدالة وهو ما يكفه مصاريف ورسوم قضائية وأنه أدلى بعدة أحكام وإنذارات تفيد تماطل المكثري الذي كان عليه أن يبعث الكراء بواسطة حوالة بريدية أو يضعه بصندوق المحكمة وأن تكرار عدم الأداء والاستمرار كاف لاعتباره متماطلا وأن الأداء يتم لاحقا لتاريخ الإنذارات وأنه لا زال لحد الآن متماطلا كما يثبت في الطلبيين رفقة العريضة.

لكن حيث أنه من جهة أولى فالطلبان المرفقان بالعريضة لم يقع طرحهما على قضاة الموضوع، ومن جهة ثانية فإن الكراء مطلوب لا محمول ولأن التماطل لا يثبت طبقا للفصل 255 من قانون الالتزامات والعقود. إلا بعد توجيه إنذار للمدين بالأداء وعدم قيام هذا الأخير بذلك الأجل المعقول المحدد في الإنذار وعليه فإن المحكمة كانت على صواب لما صرحت بأن الأحكام السابقة لا تثبت التماطل لأنها لا تثبت سوى الطالبة بأداء الكراء، كما أن الإنذار في الملف عدد 437/99 وقع فيه الأداء للعون المبلغ أثناء التبليغ وأن المكثري لم يدل بما يفيد أن المكثري توصل منه بإنذار آخر بتاريخ محدد لم يؤد الكراء في الأجل المحدد في هذا الإنذار وتكون بذلك قد عللت ما توصلت إليه تعليلا كافيا وبنته على أساس وكانت الوسيلة من جهة أولى غير مقبولة ومن جهة ثانية عديمة الأساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وعلى رافعه بالصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة عبد الحق خالص والمستشارين السادة: محمد مخليص مقررا، إدريس كثيري، الحسن أبا كريم، ميمون حاجي وبمحضر المحامي العام السيد أحمد الموساوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد مصطفى الأمين بمطابقتها للأصل، الحامل لتوقيعات الرئيس والمستشار، المقرر وكاتب الضبط.

الكاتب

المستشار المقرر

الرئيس