

**Défaut de paiement des loyers :
Le juge doit motiver sa décision
au regard de chaque
manquement allégué par le
bailleur (Cass. 2003)**

Identification			
Ref 18658	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 269
Date de décision 13/02/2003	N° de dossier 941/01	Type de décision Arrêt	Chambre Néant
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés نقض وإحالة, Cassation, Congé pour défaut de paiement, Consignation tardive, Défaut de base légale, Défaut de réponse à conclusions, Motivation des décisions de justice, Offre réelle partielle, Pouvoir d'appréciation du juge, Bonne foi du preneur, Preuve du timaşul, إنذار بالإفراغ, انعدام التعليل, تماطل المكتري, حسن نية المكتري, خرق القانون, سلطة المحكمة التقديرية, عرض عيني, إثبات التماطل, Bail commercial		
Base légale Article(s) : 369 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)	Source Revue : مجلة رسالة المحاماة N° : 25 Page : 102		

Résumé en français

En matière de bail commercial, le juge du fond ne peut écarter le moyen tiré du défaut de paiement des loyers par une affirmation générale sur la bonne foi du preneur. Il est tenu de répondre de manière précise à chaque argument du bailleur visant à établir la demeure.

Viola cette exigence et prive sa décision de base légale, la cour d'appel qui ignore les moyens précis et déterminants soulevés par la bailleuse. En l'espèce, celle-ci contestait la validité des paiements en invoquant le caractère partiel d'une offre, son adressage à un tiers étranger au contrat et la tardiveté des consignations ultérieures.

En se contentant de retenir une prétendue régularité des paiements sans examiner spécifiquement chacun de ces griefs, la cour n'a pas légalement justifié sa décision, exposant ainsi son arrêt à la cassation pour défaut de motivation.

Résumé en arabe

عدم جواز القرار المنقوض عن ثبوت التماطل في حق المطلوب في النقض رغم تمسك الطالبة في مقالها الاستثنائي بتطبيق الفصل 11 من الظهير 1980 لثبوت التماطل وإدلائها بما يثبت توجيه إنذار إلى المطلوب لأداء واجبات الكراء واقتصار العرض المقدم من طرف المطلوب على مدة دون أخرى مما يجعله مشوب بالتعسف وسوء النية ويكون القرار غير مرتكز على أساس قانونية سليم. التعليل وغير مرتكز على أساس قانوني سليم.

تمسك المطلوبة بكون العرض شمل زوجها رغم كونه أجنبيا عن العلاقة الكرائية وعدم رد القرار المنقوض عن ذلك مما يجعله منعدم خارج الأجل المطلوب في الإنذار، مما يجعل التماطل ثابتا في حق المطلوب ويكون ملزما بإفراغ المحل دون الحصول على تعويض، مما يجعل طالب النقض مبني على أساس قانوني سليم.

Texte intégral

القرار رقم 269، بتاريخ: 13/2/2003، ملف عدد: 941/01

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على طلب النقض المقدم بتاريخ 15/6/01 من الطالبة الغربي ربيعة بواسطة دفاعها الأستاذ لزرق - محام بالرباط - في مواجهة القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 1/2/01 في الملف عدد: 4812/2000/7 وكذا القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 4/4/96 تحت رقم 2134 في نفس الملف.

بناء على مذكرة جواب المطلوب عزي لحسن بواسطة دفاعه الأستاذ بلقاسم - محام بالرباط المودعة بتاريخ 13/12/01 الرامية إلى رفض الطلب.

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه أن المطلوب تقدم بدعوى يعرض فيها أنه يعتمر من الطالبة المحل المعد للتجارة الكائن زنقة ابن حنبل رقم 7 إقامة ابن خلدون أكدال - الرباط - بسومة قدرها 200.00 درهم، وأنذرتة بالإفراغ لتماطل في أداء الكراء منذ 1/1/92 وهو سبب لا يرتكز على أساس لأنه أدى ما ذمته في الأجل الممنوح له والتمس أساسا بإبطال الإنذار واحتياطيا حفظ حقه في مناقشة التعويضات الممنوحة له بمقتضى ظهير 24/5/55، وتقدمت المكريية بطلب مقابل التمسست بمقتضاه الحكم على الطالب بأدائه لها مبلغ 4600.00 درهم كراء المدة من يناير 92 إلى 30/11/93 ومبلغ 700.00 درهم كتعويض وإفراغه ومن يقوم مقامه من محل النزاع، فأصدرت المحكمة الابتدائية حكما قضى بصحة الإشعار بالإفراغ بعد إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق للمطلوبين مبلغ 357.600.00 درهم كتعويض عن الأصل التجاري، ورفض باقي الطلبات الواردة بالمقال الافتتاحي وفي المقابلين المقابل والإضافي الحكم على المطلوب بأدائه للطالبة مبلغ 6600.00 درهم، واجبات الكراء عن لفترة الممتدة من 1/1/92 إلى أكتوبر 94 وإفراغه ومن يقوم مقامه من محل النزاع بعد التوصل بالتعويض، وعلى إثر استئنائه من الطالبة استئنفا أصليا ومن المطلوب استئنفا فرعيا،

أصدرت محكمة الاستئناف فيما قضى به من أداء الكراء وأمر بإجراء خبرة بشأن التعويض، والثاني قضى بقبول الطلب، الإصلاحي والطلب الإضافي وأيد الحكم المستأنف فينا قضى به من تعويض عن الإفراغ مع تعديله بتخفيض المبلغ المحكوم به إلى 180.000.00 درهم، وفي الطلب الإصلاحي اعتبار المبلغ المستحق عن المدة المحكوم بها هو 6800.00 درهم بدل 6600.00 درهم والحكم على

المكتري بأداء مبلغ 4800.00 درهم عن كراء المدة من نونبر 94 إلى دجنبر 96، وعلى إثر الطعن فيه بالنقض من الطالبة أصدر المجلس الأعلى بتاريخ 2/2/2000 قرارا بنقض القرارين المذكورين، على أن هذه الأخيرة دفعت بأن المبالغ المعروضة عليها من المطلوب لا تشمل كل المدة المطلوبة في الإنذار، وأن العرض العيني ليوم 21/1/93 يشمل الطالبة وزوجها الذي لا علاقة له بالبراء، كما أن الشيك لا يغطي المدة المطلوبة في الإنذار، إلا أن المحكمة ردت على ما أثير بهذا الخصوص، بأن الإجراءات التي قام بها المكتري وقعت في الأجل الممنوح له في الإنذار وأن المبالغ التي قام بعرضها وإيداعها والتي تفوق المبالغ المدين بها، تتم كلها عن حسن نيته، وتنفي عنه حالة التماطل المعتبرة سببا خطيرا لحرمانه من التعويض عن الإفراغ دون الإجابة على بقية الدفع فاتسم قرارها بانعدام التعليل، وانعدام الأساس القانوني، وبعد سير الإجراءات من طرف محكمة الإحالة أصدرت القرار الثاني المطعون فيه القاضي بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بتخفيض التعويض المحكوم به إلى مائة وثمانين ألف درهم وفي الطلب الإصلاحي باعتبار المبلغ المستحق هو 6800.00 درهم والحكم على المكتري بأداء مبلغ 4800.00 درهم واجب كراء المدة من نونبر 94 إلى دجنبر 96 ومبلغ 9200.00 درهم واجب كراء المدة من 31/12/96 إلى 31/10/2000.

فيما يهم الوسيلة الأولى المتخذة من خرق الفصل 369 من ق.م.م.، انعدام التعليل، عدم الارتكاز على أساس قانوني سليم. ذلك أن موجب النقض هو عدم جواب القرار المنقوض عن ثبوت التماطل في حق المطلوب الشيء الذي كان يستوجب تطبيق الفصل 11 من ظهير 24/5/55 وأكدت الطالبة من جديد أمام محكمة الإحالة بمقتضى مذكرتها بعد النقض المشفوعة بطلب إضافي المدلى بها بجلسة 16/11/2000 أن المطلوب توصل من الطاعنة بإنذارين بتاريخ 18/3/93 موضوعه مطالبة المطلوب بأداء الكراء عن 15 شهرا من 1/1/92 إلى 31/3/93 في أجل أربعة أيام من التوصل والثاني يرمي طبقا للفصل السادس من ظهير 24/5/55 إلى مطالبة المطلوب بالإفراغ بسبب تملطه في أداء الكراء منذ 1/1/92، وأن الطالبة تمسكت في مقال استئنافها بتطبيق الفصل 11 من الظهير لثبوت التماطل، وظل المكتري يردد كما سايره القرار المنقوض بكونه قد عبر عن حسن نيته لتوجيهه شيكا بمبلغ 1800.00 درهم يوم 9/3/93، لدفاع الطالبة عن كراء المدة من 1/1/92 إلى 30/9/92 ولكونه كان قد باشر عرضا عينيا لكراء الشهور من 1/10/92 إلى 31/12/92 حسب محضر العرض العيني المحرر في 31/1/93، وأن كل تلك الإجراءات تمت في الأجل الممنوح في الإنذار حسب زعمه وما أورده القرار المذكور الذي أضاف أن المبالغ المودعة والمعروضة بصندوق المحكمة تفوق مبالغ الدين المستحقة للطالبة، إلا أن ما اعتمده القرار على هذا النحو هو الذي كان موجب للنقض، إذ أن الثابت حسب مقال الاستئناف ومذكرة الطاعنة التعقيبية بتاريخ 13/1/96 أنها أوضحت أن المحضر المذكور يحمل بتاريخ 21/1/93 أي أنه في تاريخ إجراءاته كانت ذمة المطلوب عامرة بواجبات الكراء منذ 1/1/1992 أي لما يساوي سنة كاملة، فلا يعقل أن يستهدف العارض الاقتصار على أداء كراء ثلاثة أشهر الأخيرة من سنة 92 فحسب دون باقي الأشهر، مما يكون معه العارض مشوبا بالتعسف وسوء النية، وهو ما أهمل القرار المنقوض الجواب عنه، كما تمسكت الطالبة بأن العرض شمل زوجها رغم كونه أجنبيا عن العلاقة الكرائية، مما لا يجوز معه خلق علاقة كرائية مع الأخيرة، غير أن القرار المذكور أهمل الرد عنه، ثم إن الأخيرة تمسكت كذلك أمام محكمة الإحالة بأن مبلغ الشيك لا يشكل مدة الكراء موضوع المطالبة، لأنه يعطي المادة من 1/1/92 إلى 30/9/92 بينما أن هذه المطالبة تصل إلى متم مارس 93، وأن الإيداعات اللاحقة بصندوق المحكمة لا يعتد بها لوقوعها خارج الأجل المضروب في الإنذار، ولكونها تشكل زوج الطاعنة، ومن تم فإن التماطل يكون ثابتا في حق المطلوب، مما يكون معه ملزما بإفراغ المحل دون الحصول على تعويض، إلا أن محكمة الإحالة اعتبرت أنها ذات سلطة تقديرية في إثبات مطل المكتري من عدمه، وأن اطلاعها على وثائق الملف - بصفة مجملة - أفاد أن المطلوب يؤدي الكراء بانتظام وأنه حسن نية، إما بالعرض العيني أو بالإيداع بصندوق المحكمة، فأتى جواب المحكمة متمسا بالإجمال والتعميم وعدم الرد على وسائل ودفع الطالبة دون أن يتقيد بالنقطة القانونية المؤسس عليها النقض، فأتى القرار المطعون فيه خارقا للفصل 369 من ق.م.م. منعدم التعليل على غير أساي قانوني سليم، عرضة للنقض.

حيث أن الطالبة تمسكت أمام محكمة الإحالة بثبوت التماطل في حق المطلوب الذي سبق أن توصل من طرفها بتاريخ 18/3/93 بإنذارين لأداء الكراء عن شهرا من 1/1/92 إلى 31/3/93 في أجل أربعة أيام من التوصل وبسبب التماطل في أداء الكراء كما نازع في العرض الذي تقدم به المطلوب موضوع المحضر المؤرخ في 31/12/93 الذي انصب على الثلاثة أشهر الأخيرة من سنة 92 فحسب دون باقي الأشهر السابقة عنه ابتداء من 1/1/92، فضلا عن أن العرض شمل أيضا زوج الطالبة الأجنبي عن العلاقة الكرائية مما لا يجوز معه خلق هذه العلاقة مع ذلك الطرف، كما دفعت بأن مبلغ الشيك لا يشكل مدة الكراء موضوع المطالبة لأنه يغطي المدة من 1/1/92 إلى 30/9/92 بينما المطالبة تصل حتى مارس 93 وأن الإيداعات اللاحقة بصندوق المحكمة لا يعتد بها بوقوعها خارج الأجل المضروب في

الإندار، غير أن القرار المطعون فيه اكتفى للرد على هذه الدفوع بالقول: « أنه ثبت بالاطلاع على وثائق الملف أن المكترى يؤدي واجبات الكراء سواء بطريق العرض العيني أو بطريق البريد وهي عروض لا تقبل بها الطرف المكري مما يكون المكترى حسن نية، وأن شهادة الإيداع المؤرخة في 25/10/95 تفيد أداء المبالغ المستحقة، ووضعها بصندوق المحكمة، وأن المنازعة الجديدة لم تحل دون أداء المكترى، مما ينتفي معه عنه التماطل » دون أن ترد على الدفوع المثارة بالتفصيل المتعين لإثبات تماطل المطلوب من عدمه رغم ما لها من تأثير، فأتى القرار مجملا، واتسم بانعدام التعليل، عرضة للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 1/2/01 في الملف المدني عدد 4812/2000/7 وبإحالة ملف النازلة على نفس المحكمة للبت فيه من جديد وهي مكونة من هيئة أخرى طبقا للقانون، وتحميل المطلوب الصائر.

كما قرر إثبات حكمه هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد بناني والمستشارين السادة: عبد اللطيف مشبال مقررا والباتول الناصري وعبد الرحمان مزور وزبيدة التكلانتي والطاهرة سليم وبمحضر المحامي العام السيدة فاطمة الحلاق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتحة موجب.