

# Défaut de paiement du loyer : Le juge doit vérifier l'état de demeure du preneur en cas de contestation sur les modalités de paiement (Cass. com. 2015)

Identification			
<b>Ref</b> 52936	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 213/2
<b>Date de décision</b> 20150326	<b>N° de dossier</b> 2013/2/3/549	<b>Type de décision</b> Arru00eat	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Défaut de motifs, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Preuve, Pouvoirs du juge, Paiement du loyer, Obligation d'enquête, Motivation des décisions, Mandat postal, Loyer, État de demeure, Défaut de paiement, Défaut de motifs, Clause contractuelle, Charge de la preuve, Cassation, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de motifs l'arrêt qui, pour prononcer la résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers, se borne à exiger du preneur la preuve de la réception effective des sommes par le bailleur. L'état de demeure constituant une question de fait qui doit être appréciée au regard des circonstances de la cause, il incombe aux juges du fond, saisis par le preneur de conclusions soutenant le paiement par mandats postaux conformément au contrat et de la production des récépissés d'émission, de procéder à une enquête pour vérifier la réalité de cet état de demeure.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2013/2/7 في الملف

عدد 2012/2721 أن المطلوبين تقدما بمقال مفاده أن (ب. م.) سابقاً (ب. ب.) حالياً يكتري منهما محلا يوجد بسفلي عقارهما الكائن (...). بسومة شهرية قدرها 2415 درهم، الا أنه توقف عن الأداء مند فاتح نونبر 09 عن الكراء والنظافة مند 07 فوجه له انذارا في اطار ظهير 55/5/24، توصل به بتاريخ 2010/3/15 الا انه لم يستجب لفحواه. كما لم يسلك مسطرة الصلح. فالتمس الحكم لهما بواجبات الكراء والنظافة وبفسخ عقد الكراء وإفراغ المكثري من المحل موضوع النزاع، وبعد جواب المدعى عليه بأنه يؤدي بانتظام الواجبات الكرائية عن طريق اصدار حوالت بريدية اكسبريس في اسم المدعية، وتم استخلاصها من المالكين لشهري نونبر ودجنبر من سنة 09 وكافة أشهر سنة 2010 بالاضافة الى شهري يناير وفبراير من سنة 011. أما بخصوص ضريبة النظافة فإن المالكين لا بد لهما من موافاة (ب. م.) بالاشعار بالضريبة المفروضة حسب المبلغ المفروض على المالكين وهو ما لم يقوما به، وبالتالي لا يمكن له أداء هذه الضريبة ما لم يتوفر على اشعار يبين أن المالكين قد أدياها حتى يتم احتسابها وهو ما ينص عليه الفصل 2 من عقد الكراء. وأنه بذلك لا يوجد في حالة مطل. كما أنه تقدم بدعوى الصلح وبعد تقديم مقال اضافي بأداء واجبات الكراء عن المدة من 2010/10/1 الى فبراير 2012 مع ضريبة النظافة عن نفس المدة، صدر الحكم على المدعى عليه (ب. م.) بأدائه للمدعية واجبات الكراء من 09/11/1 الى فبراير 2012 في مبلغ 67.620 درهم مع واجب ضريبة النظافة في مبلغ 12.799 درهم عن المدة من 07/1/1 إلى غاية فبراير 2012 وبإفراغه من المحل المذكور هو ومن يقوم مقامه، وبتعويض عن التماطل في مبلغ 4000 درهم. استأنفه الطالب (ب. م.)، وبعد جواب المستأنف عليهما وتقدمهما لمقال اضافي بأداء واجبات الكراء عن المدة من مارس 2012 الى غشت من نفس السنة وكذا واجب النظافة عن نفس المدة، وبعد قرارها المطلوب نقضه.

حيث أن من جملة ما ينعاه الطاعن على القرار في السبب الأول للنقض المتخذ من مخالفة الفصل 230 ق ل ع وقاعدة العقد شريعة المتعاقدين. ذلك أنه بالرجوع الى عقد الكراء المبرم بين الطرفين يتضح أنه يحتوي على شرط أساسي مؤداه أن الواجبات الكرائية. تم بواسطة حوالات تحمل قيمة مبلغ الكراء وكان يتم استخلاصها مند تاريخ كراء المحل في فاتح يناير من كل شهر الى شهر اكتوبر 09، وقد واصل (ب. م.) وواظب على اصدار هذه الحوالات بعد ذلك التاريخ المذكور ولم يكن هناك أي عائق أمام الطرف المكثري لاستخلاص مقابل السومة الكرائية فإذا رفض الطرف المكثري سحب تلك الحوالات فإنه يتحمل وزر تصرفاته لأن (ب. م.) قام بما تمليه عليه شروط العقد، وكان على المكثري اذا رغب في تفسير أداء السومة أن يخبره ويتفق معه على تغيير بند من بنود العقد وطبقا للفصل 230 ق ل ع فإن المحكمة لم تراخ الاتفاق الوارد بعقد الكراء وعرضت قرارها للنقض.

حيث ثبت صحة ما عابته الوسيلة على القرار ذلك أن عقد الكراء المبرم بين الطرفين ينص على أن الواجبات الكرائية تؤدي بواسطة حوالات بريدية وأن الطالب بمقاله الاستنافي تمسك بأنه لم يكن في حالة مطل، وأنه وجه مقابل الكراء بواسطة حوالات بريدية، ملتصا اجراء بحث للوصول الى الحقيقة مدليا بإيصالات اصدار (م. إ.) الا أن محكمة الاستئناف التجارية ردت ما تمسك به الطاعن بما جاء في تعليها «من أن ما ادعاه فإنه ليس في حالة مطل لأنه أدى الكراء للمستأنف عليهما بمقتضى حوالات بريدية، فإن هذه المحكمة كلفته بواسطة دفاعه بالإدلاء بما يثبت أن المستأنف عليها توصلت فعلا بقيمتها...» دون ان تجري أي بحث للتحقق من حالة المطل كواقعة مادية يمكن استخلاصها من ظروف النازلة والتحقق من مآل إيصالات الاصدار المدلى بها. ولما لم تفعل تكون قد قصرت في تعليل قرارها بما يوازي انعدام التعليل جعلته عرضة للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة مصدرة القرار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرة له تبنت فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبين في النقض الصائر. كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، اثر الحكم المطعون فيه او بطرته.