

**La motivation erronée sur la
chronologie d'une offre de
paiement de loyer vicie la
décision validant un congé pour
défaut de paiement (Cass. com.
2013)**

Identification			
Ref 52459	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 275/2
Date de décision 20130502	N° de dossier 2012/2/3/345	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés قرارات محكمة النقض, Preuve du paiement, Offre réelle de paiement, Non-paiement du loyer, Motivation erronée, motivation de la décision, Dénaturation des faits, Congé, Chronologie des faits, Cassation, Bail commercial, appréciation des preuves		
Base légale	Source		

Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt d'appel qui, pour valider un congé fondé sur le défaut de paiement d'un terme de loyer et ordonner l'expulsion du preneur, retient que l'offre de paiement dudit loyer est postérieure au congé. En statuant ainsi, alors qu'il résultait des pièces versées aux débats que l'offre réelle avait été présentée et refusée par le bailleur plusieurs mois avant la délivrance du congé, la cour d'appel fonde sa décision sur une motivation erronée qui dénature les faits de la cause.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء بتاريخ 09/10/29 في الملف رقم 08/4004 ادعاء الطاعن السيد المختار (ع.) أنه توصل بتاريخ 07/6/13 بإنذار بالإفراغ في إطار ظهير 55/5/24 يشعره

بمقتضاه المكري السيد امبارك (أ.) بأداء كراء المدة من شتنبر 06 الى غاية تاريخه داخل أجل 15 يوما فسلك مسطرة الصلح انتهت بعدم نجاحه مضيها أنه قام بعرض الكراء على المدعى عليه فرفضه حسب محضر العرض العيني المؤرخ في 07/06/14 في الملف عدد 07/856 لأجل ذلك يلتبس أساسا الحكم ببطلان الإنذار لعدم جدية السبب و احتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له عن الإفراغ، وأجاب المدعى عليه بمذكرة مع مقال مضاد ملتصقا بالحكم بإفراغ المكتري من المحل المدعى فيه وبأدائه تعويضا عن التماطل قدره 3000 درهم، وبعد انتهاء الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما على السيد المختار (ع.) بأداء مبلغ 1000 درهم تعويضا عن التماطل، وبفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المدعى فيه وبرفض باقي الطلبات. استأنفه المحكوم عليه، وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق مقتضيات المادة الخامسة من ق م م وتناقض التعليل وفساده المنزلة انعدامه وخرق القانون وتحريف الوقائع. ذلك أن المحكمة نصت في تعليلها على أن الطاعن لم يؤد ما ترتب بذمته من كراء داخل الأجل القانوني، والحال أنه لم يثبت في حقه التماطل إذ أن شهر أكتوبر 06 موضوع التعليل تم العرض بشأنه وإيداعه بصندوق المحكمة داخل الأجل القانوني بسنة تقريبا، إذ انه توصل بالإنذار بتاريخ 07/6/13 واستصدر الأمر بعرض كراء شهر أكتوبر 06 بتاريخ 06/10/9 وتم العرض بتاريخ 06/11/14 والإيداع بتاريخ 06/11/22 وأن المحكمة لم تتفحص الوثيقة المتعلقة بشهر أكتوبر والتي تثبت عكس ما عللت به قرارها من كون شهر أكتوبر تم الايداع بشأنه في 07/06/15/14 الأمر الذي يستوجب نقض القرار.

والإيداع المستدل بها من طرف الطاعن يتجلى أن العرض المنجز بتاريخ 07/6/14 والايديع المنجز بتاريخ 07/6/15 شمل فقط المدة من نونبر 06 الى ماي 07 ولم يتضمن واجب كراء شهر أكتوبر 06 المطلوب في الإنذار والذي لم يعرض إلا بتاريخ 06/11/14 أي بعد مرور أزيد من خمسة أشهر على التوصل بالإنذار، في حين أن الطاعن الذي توصل بالإنذار بتاريخ 07/6/13 أدلى بمحضر العرض العيني المحرر بتاريخ 06/11/14 من طرف المفوض القضائي السيد أحمد (أ.) الذي يتجلى منه أن هذا الأخير وتنفيذاً للأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بتاريخ 06/10/9 انتقل عند المطلوب في النقض السيد امبارك (أ.) وعرض عليه واجب كراء شهر أكتوبر 06 إلا انه رفض التوصل به وبالتالي فإن الإجراء المذكور تم قبل التوصل بالإنذار بما يزيد على ستة أشهر عكس ما عللت به المحكمة قرارها من كون شهر أكتوبر تم عرضه بعد مرور أزيد من خمسة أشهر على التوصل بالإنذار وهي بنهجها ذلك تكون قد بنت قرارها على تعليل فاسد الأمر الذي يجعل ما نعته الوسيلة واردا على القرار موجبا لنقضه.

حيث ان حسن سير العدالة يقتضى إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون و بتحصيل المطلوب في النقض الصائر. كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، أثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.