

**Le paiement des loyers par un
chèque sans provision ne purge
pas le défaut de paiement du
preneur et justifie la résiliation
du bail (Cass. com. 2015)**

Identification			
Ref 53020	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 87/2
Date de décision 20150129	N° de dossier 2014/2/3/880	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet, Paiement, Offre réelle, Obligations du preneur, Non-paiement des loyers, Mise en demeure, Instrument de paiement, Eviction, Défaut de paiement, Chèque sans provision, Chèque, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel retient que le défaut de paiement du preneur est constitué et prononce la résiliation du bail, dès lors qu'elle constate que l'offre réelle de paiement des loyers, faite en réponse à une mise en demeure, a été réalisée au moyen d'un chèque qui s'est révélé sans provision. Le chèque étant un instrument de paiement à vue et non un instrument de crédit, sa remise ne vaut paiement qu'à la condition de son encaissement effectif. Par conséquent, une telle offre n'est pas libératoire et ne purge pas le défaut du preneur si le paiement n'intervient pas dans le délai imparti par la mise en demeure.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن (ح. ط.) تقدمت بمقال للمحكمة التجارية عرضت فيه أنها توصلت بإنذار بتاريخ

28_2_2012 تضمن مطالبتها بأداء مبلغ 18900 درهما مقابل الكراء و ضريبة النظافة عن المدة من 1_7_2008 إلى متم يناير 2012 حسب سومة 4000 درهم شهريا ؛ فتقدمت بدعوى الصلح فصدر أمر بعدم نجاحه ؛ وأنها تنازع في الإنذار وبخصوص ضريبة النظافة فإن المدعى عليه لم يثبت أنه أداها للجهات المختصة ؛ وفيما يتعلق بالواجبات الكرائية فإنها بادرت إلى سلوك مسطرة العرض العيني بواسطة شيك حسب المحضر المؤرخ بتاريخ 14_3_2012 قبله المدعى عليه مما يبقى معه الإنذار غير ذي موضوع؛ كما أنها أودعت بصندوق المحكمة مبلغ 100.000 درهم وتشمل المدة المطالب بها في الإنذار ؛ والتستت الحكم ببطلان الإنذار ؛ وأجاب المدعى عليه بمذكرة مع طلب مضاد بأن الأداء تم بشيك بدون رصيد مما يفيد أنه لم يتم داخل القانوني بل إنه تم عند تقديم الساحب للسيد وكيل الملك بتاريخ 28_2_2012 أي ثلاثة أشهر ونصف عن الإنذار وهو ما يثبت التماطل ؛ والتمس الحكم برفض الطلب الأصلي ؛ و في الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذار وإفراغ المدعى عليه ؛ وبعد التعقيب أصدرت المحكمة حكما برفض الطلب الأصلي؛ وفي الطلب المضاد بإفراغ المدعى عليها ؛ استأنفته هذه الأخيرة فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطلوب نقضه .

حيث تعيب الطاعنة القرار في وسائل النقض كونه تبنى حيثيات الحكم الابتدائي و الذي أكد على أن التماطل ثابت في حقها على اعتبار أن المطلوب في النقض لم يتحصل على المبالغ الكرائية المضمنة بالإنذار داخل الأجل الوارد به ؛ رغم أنها وبمجرد توصلها بالإنذار بادرت إلى سلوك مسطرة العرض العيني وأبرأت ذمتها بواسطة شيك مؤرخ في 13_3_2012 ؛ ولئن كان هذا العيني ؛ وبالتالي فإن حالة التماطل غير قائمة ؛ وأن ما ذهب إليه القرار في اعتماده على الفصل 275 ق م م للقول أن العرض العيني غير حقيقي بعله أن الشيك أرجع بدون أداء رغم أن الشيك وسيلة أداء فورية وأن المطلوب اختار اللجوء إلى القضاء الجنحي من أجل استخلاص مبلغ الشيك وأن من أختار لا يرجع ؛ و أن لجوء المطلوب من جديد إلى القضاء المدني ومحاولته الاستفادة من ظهير 24_5_1955 ليس له أي مساع قانوني وأنه كان على المطلوب إن أراد الاستفادة من ظهير 24_5_1955 أن لا يقدم الشيك للنيابة العامة وأنداك يمكن مناقشة وجود السبب الخطير من عدمة وأن مقتضيات الفصل 11 من الظهير المذكور أعلاه غير متوفرة لأن الإنذار تضمن المطالبة بواجبات الكراء و ضريبة النظافة وبالتالي فإنه باطل و خاصة أن القرار المطعون فيه قضى برفض الطلب المتعلق بضريبة النظافة ؛ مما يتعين معه نقضه .

لكن حيث إن العرض و الأداء الفعلي للدين الذي ينتفي معه التماطل هو الذي يتم داخل الأجل المحدد في الإنذار بالأداء مع اعتبار العرض العيني هو العرض الحقيقي لمبلغ الدين ؛ وأن محكمة الاستئناف التجارية لما تبنت لها أن الطالبة بعد توصلها بالإنذار عرضت واجبات الكراء حسب محضر العرض العيني المؤرخ في 14_3_2012 بواسطة شيك إلا أنه حين تقديمه للاستخلاص تبين بأنه لا يتوفر على المؤونة الكافية و أن أداء الشيك لم يتم إلا بعد تقديم شكاية لوكيل الملك وبعد مرور 3 أشهر من التوصل بالإنذار ؛ واعتبرت التماطل ثابت لم تخرق أية مقتضيات لأن الشيك أداة وفاء و واجب الأداء بمجرد الإطلاع و لا يمكن أن يكون أداة ائتمان أو تأخير الوفاء وذلك طبقا لمقتضيات المادة 267 م ت ؛ و بخصوص ما تمسكت به الطالبة كون المطلوبة طالبت بضريبة النظافة وأن القرار المطعون فيه قضى برفضها فإن ذلك مخالف للواقع لأن موضوع الطلب المضاد كان هو الإفراغ ولم يتم المطالبة بواجبات النظافة مما يكون معه هذا الشق غير مقبول ويبقى ما ورد بالوسائل غير مرتكز على غير أساس عدا ما هو غير مقبول ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالب الصائر .