

L'offre réelle de paiement des loyers, formulée bien après l'expiration du délai fixé dans la mise en demeure, ne peut faire obstacle à la résiliation du bail commercial (Cass. com. 2011)

Identification			
Ref 52221	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 483
Date de décision 20110331	N° de dossier 2010/2/3/914	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet, Offre tardive, Offre réelle, Non-paiement du loyer, Mise en demeure, Loyer, Expulsion, Délai de paiement, Défaut de paiement, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant constaté que le preneur à bail commercial, mis en demeure de régler des arriérés de loyers, n'avait formulé une offre réelle de paiement que près d'un an après l'expiration du délai qui lui était imparti, une cour d'appel en déduit à bon droit que le défaut de paiement est ainsi caractérisé et justifie la résiliation du bail et l'expulsion du preneur.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من عناصر الملف والقرار المطعون فيه ادعاء السيدة إلينا (د.) - طالبة النقض - أنها توصلت من السيدة الفنون (أ.) - المطلوبة في النقض - بتاريخ 2007/7/25 بانذار لأداء واجب كراء المدة من يناير 2007 الى يوليوز 2007 وتقدمت بدعوى الصلح انتهت بعدم نجاحه وان السبب الوارد بالانذار غير صحيح لأنها قامت بتاريخ 2008/6/24 بعرض واجب كراء المدة من يناير 2007 الى يناير 2008 على المكربة ورفضت تسلمه كما أن الانذار لا يحمل توقيع باعته ، ملتزمة التصريح ببطلانه واحتياطيا الأمر باجراء خبرة

لتحديد قيمة الضرر الذي سيلحقها نتيجة الافراغ ، وبعد جواب المدعى عليه وتقديمها لطلب مضاد أكدت فيه ان التماطل ثابت في حق المدعية لعدم الأداء داخل الأجل المحدد في الانذار ملتزمة الحكم عليها بأدائها لها مبلغ 31500 دهم واجب كراء المدة من 2007/1/1 الى 2008/9/15 ومبلغ 2000 دهم تعويضا عن الضرر وافراغ المحل موضوع النزاع قضت المحكمة التجارية على المكترية بأدائها للمكترية مبلغ 12000 دهم من قبل ما تبقى من واجب كراء المدة المطلوبة مع تعويض قدره 2000 دهم وافراغ العين المكراة بحكم استأنفته المكترية وتقدمت المكترية بطلب اضافي من أجل أداء واجب كراء المدة اللاحقة من 2008/9/15 الى 2009/4/15: فقضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف وفي الطلب الإضافي بأداء المستأنفة للمستأنف عليها مبلغ 10500 دهم واجب كراء المدة المشار إليها أعلاه بعلّة أن المستأنفة لم تقم بعرض الواجبات الكرائية المطلوبة داخل الأجل المضروب لها في الانذار .

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوجه الثاني من الوسيلة الأولى خرق مقتضيات المادة الثانية من القانون المتعلق باستيفاء الوجبة الكرائية . من حيث ان طلب توجيه الانذار قدم الى رئيس المحكمة الابتدائية مجردا ودون الادلاء بما يفيد العلاقة الكرائية والحال أن مقتضيات المادة الأولى من هذا القانون توجب الادلاء بعقد رسمي او عرفي ، والانذار موضوع النزاع لم يرفق بالحجج المذكورة بهذا الوجه من الوسيلة مبهما وبالتالي غير مقبول .

وتعيبه في باقي وسيلتها الأولى والثانية مجتمعتين خرق القانون وانعدام الأساس القانوني: من حيث ان مقتضيات الفصل 6 من ظهير 55/5/24 توجب لإنهاء عقد الكراء توجيه انذار بالافراغ قبل انقضاء العقد بستة أشهر على الأقل والعقد الرابط بين الطرفين محدد المدة في 3 سنوات بتبديء حسب الفصل الثاني من 2003/1/1 وهو قابل للتجديد وجدد فعلا ابتداء من 2006/1/1 لنفس المدة لينتهي في 2009/1/1 وليس في 2007 . كما ان المطلوبة في النقض لم توضح للطاعنة الأسباب الداعية للإفراغ وبالتالي يكون طلب بطلان الانذار مؤسسا والمحكمة برفضه تكون قد خرقت القانون، كما أنها علقت قرارها القاضي بالأداء والافراغ بأن المكترية ملزم بأداء واجبات الكراء خلال الأجل المتفق عليه مقابل انتفاعه بالعين طبقا لمقتضيات الفصل 664 ق ل ع وان المدعى عليها أنذرت لأداء ما بذمتها ولم تبادر للاستجابة لمضمون الانذار داخل الأجل المضروب الشيء الذي يجعل التماطل ثابتا في حقها . وبخصوص طلب الافراغ فإن المدعى عليها وان أدت المبالغ الكرائية فإن أداءها كان خارج الأجل وكان يتعين عليها أثناء توصلها بالانذار سلوك مسطرة العرض العيني وايداع المبالغ بصندوق المحكمة في حالة رفض تسلمها وبذلك فالتماطل ثابت الخ التعليل، وهو تعليل لا أساس له لأن المطلوبة لم تسبب الانذار مطلقا وأدمجت انذارين في طلب واحد الشيء الذي أربك الطاعنة بين أن تقوم بمسطرة الصلح وبين القيام بعملية عرض مبالغ الكراء ، وقامت بمسطرة الصلح وهو الصواب لأنه كما سبق الانذار الثاني نسخ الأول والثاني دليل على التنازل عن الأول والانذار موضوع النزاع تضمن التنصيص على مقتضيات الفصل 27 من ظ 55/5/24 التي نصت على سلوك مسطرة الصلح ولا توجد فيه أي اشارة إلى سلوك مسطرة العرض العيني، والمحكمة عندما صرحت بأن المكترية أسست إنذارها على التماطل حرف الوقائع لأنه لا يمكن تصور التماطل دون توجيه انذار الى المكترية وعدم المبادرة الى الأداء داخل الأجل ونظرا لما ذكر يكون الانذار قد وجه قبل تحقق واقعة التماطل، كما أنه حسب الفصل 26 من ظ 55/5/24 لا يفسخ عقد الكراء لعدم الأداء الا اذا تم التنصيص على ذلك في العقد والعقد الرابط بين الطرفين لا يتضمن ما يفيد ذلك، كما أن الفسخ لا يكون ساريا إلا بعد 15 يوما من تاريخ الانذار ويبقى بدون جواب ويجب ان يشار في هذا الانذار الى الأجل المذكور والا يكون باطلا، والطاعنة قامت بعد توصلها بالانذار بعرض مبالغ الكراء على المطلوبة في النقض داخل الأجل المنصوص عليه بمقتضى المادة 26 من الظهير وحسن نيتها متوافر وبالتالي فالقرار الذي نهج خلاف ذلك جاء خارقا للقانون ومجردا من أي اساس .

لكن حيث ان محكمة الاستئناف لاحظت من وثائق الملف خاصة الانذار المبلغ للطاعنة بتاريخ 2007/7/25 أن المطلوبة في النقض طالبتها بأداء ما تخلذ بذمتها من واجبات كراء المدة من 2007/1/1 الى 2007/7/1 بسومة 1500 دهم وجب في ذلك مبلغ 10500 دهم ومنحتها اجلا يتضمن الإنذار بالإفراغ للتماطل في الأداء إنذار المكترية بأداء الواجبات الكرائية كما اتضح لها من باقي أوراق الملف وهي محضر العرض العيني ووصل الإيداع المدلى بهما في الملف ان الطاعنة لم تقم بعرض المبالغ المطلوبة الا بتاريخ 2008/6/24 أي بعد فوات الأجل المضروب لها في الانذار بحوالي سنة واستخلصت من مجمل ما ذكر ان التماطل ثابت وأن الحكم المستأنف عندما استجاب لطلب الإفراغ قد صادف الصواب وأيدته فجاء قرارها على هذا النحو وفق القانون ومركزا على أساس . وبخصوص ما أثير

بشأن تجديد عقد الكراء لمدة 3 سنوات أخرى وعدم احترام مدة 6 أشهر في توجيه الانذار دفع يختلط فيه الواقع بالقانون ولم يسبق الدفع به أمام قضاة الاستئناف مما لا يجوز اثارته لأول مرة أمام المجلس الأعلى فكان ما بهذا الشق من الوسيلة غير مقبول وغير جدير بالاعتبار./.

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطاعنة الصائر .