Offre réelle de paiement du loyer – Vaut libération du preneur l’offre refusée personnellement par le bailleur, même si la procédure est formellement diligentée au nom de l’indivision successorale (Cass. com. 2010)

Identification			
Ref 52072	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 1691
Date de décision 20101111	**N° de dossier** 2009/2/3/877	**Type de décision** Arru00eat	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		**Mots clés** Résiliation du bail, Refus du créancier, Offre réelle de paiement, Obligations du preneur, Loyer, Libération du débiteur, Indivision successorale, Demeure, Cassation, Bail commercial	
Base légale		**Source**	

Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt d'appel qui, pour constater le preneur en état de demeure et prononcer la résiliation du bail, retient que l'offre réelle de paiement des loyers a été faite au profit de l'indivision successorale de l'ancien propriétaire, qualifiée de tiers sans qualité. Une telle décision est privée de base légale dès lors qu'il résulte des pièces de la procédure que l'offre a été personnellement présentée au nouveau bailleur, membre de ladite indivision, et que celui-ci l'a refusée. Ce refus personnel suffit à établir que le locataire a valablement tenté de se libérer de son obligation, ce qui fait obstacle à la constatation d'un défaut de paiement justifiant la résiliation.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء ادعاء المطلوبة في

النقض غزالة (ن.) أنها وجهت إنذارا الى المكتري الطاعن المهدي (س.) من أجل أداء الكراء عن المدة من 05/10/01 إلى 06/07/31 توصل به بتاريخ 06/07/24 وبقي بدون جدوى ملتمسة الحكم عليه بأداء مبلغ 6500 درهم كراء المدة المذكورة والمصادقة على الإشعار وبالإفراغ من المحل المكترى، وأجاب المدعى عليه بمذكرة مع مقال مضاد ملتمسا التصريح برفض الطلب الأصلي لانتفاء التماطل والحكم ببطلان الإنذار، وبعد انتهاء المناقشة أصدرت المحكمة التجارية حكما بالنسبة للطلب الأصلي الاذن للمدعية بتسلم مبالغ الكراء المودعة بصندوق المحكمة وبرفض طلب الإفراغ، وفي الطلب المضاد الحكم ببطلان الإنذار استأنفته المكرية وقضت محكمة الاستئناف التجارية بالغاثه والحكم من جديد برفض طلب بطلان الانذار وبالمصادقة عليه، وعلى المكتري بإفراغ المحل وبأداثة بمبلغ 6500 درهم كراء المدة المطالب بها ومبلغ ألف درهم كتعويض. وذلك بقرارهذ المطلوب نقضه بعلة مضمنها <>

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الثالثة بنقصان التعليل وفساده الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على أساس، ذلك أن المحكمة ألغت الحكم الابتدائي بعلة <> والحال أن الطاعن لم يكتف بعرض الكراء على الورثة وحدهم بل بما في ذلك المطلوبة في النقض التي رفضت قبض الكراء المعروض عليها شخصيا بعلة أنها كلفت محام للنيابة عنها حسبما يستفاد من محضر العرض العيني الموجود بملف النازلة، وأبان عن حسن نيته وأودع الكراء الذي توصل بالإنذار الموجه اليه من طرف المطلوبة في النقض بصفتها المكرية له بتاريخ 06/7/24 باشر الإجراءات المسطرية للتحلل من الكراء المطالب به بمقتضى الإنذار بواسطة العرض القانوني داخل الأجل المحدد له وذلك لفائدة الورثة بمن فيهم المكرية له غزالة (ن.) التي ورد اسمها بمحضر العرض العيني، وعرض عليها المفوض القضائي الكراء بصفة شخصية فرفضته، وأن المحكمة لما عللت قرارها بما مضمنه <> تكون قد بنت قرارها على تعليل غير سليم ولا يساير الواقع والقانون. مما يعرضه للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه من جديد طبقا للقانون وهي مشكلة من هيئة أخرى وعلى المطلوبة في النقض الصائر. كما قرر اثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.