

Paiement des loyers : Le dépôt des fonds sur le compte de l'avocat du bailleur ne constitue pas une offre réelle libératoire (Cass. com. 2022)

Identification			
Ref 43757	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 100/2
Date de décision 10/02/2022	N° de dossier 2019/2/3/551	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Résiliation du bail, Rejet, Profession d'avocat, Paiement du loyer., Offres réelles, Obligation du preneur, Mise en demeure, Loyer, Dépôt libératoire, Défaut de paiement, Consignation, Compte des dépôts de l'ordre des avocats, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 275 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 57 - Dahir n° 1-08-101 du 20 chaoual 1429 (20 octobre 2008) portant promulgation de la loi n° 28-08 modifiant et complétant la loi organisant la profession d'avocat		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant constaté que le locataire, après mise en demeure, avait consigné le montant des loyers dus directement sur le compte des dépôts de l'ordre des avocats sans offre réelle préalable faite au bailleur, une cour d'appel retient à bon droit que le preneur demeure en état de défaut. En effet, conformément à l'article 275 du Dahir des obligations et des contrats, le dépôt qui opère libération du débiteur est celui qui intervient après une offre réelle de paiement faite au créancier et le refus de ce dernier.

Les dispositions de l'article 57 de la loi organisant la profession d'avocat, relatives à la gestion des fonds des clients, ne sauraient déroger aux règles spécifiques régissant l'extinction des obligations par le paiement.

Texte intégral

محكمة النقض – الغرفة التجارية القسم الثاني – القرار عدد 2/100 – المؤرخ في 2022/02/10 – ملف تجاري عدد 2019/2/3/551

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/01/16 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبيها الأستاذان محمد (د.) وعبد الرحمان (د.) الرامي إلى نقض القرار رقم 5439 الصادر بتاريخ 2018/11/26 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2018/8206/4191.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2022/01/27.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2022/02/10.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد الكراوي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق .

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون، أن المطلوب محمد (ب.) تقدم بمقال افتتاحي الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2018/03/07 جاء فيه ، أن الطالبة (ب.) تشغل من يده على وجه الكراء المحل التجاري الكائن (...) حسب سومة شهرية قدرها 550 درهم ، وأنها توقفت عن أداء واجبات الكراء عن المدة من 2016/11/01 الى 2018/01/31 ووجب عنها مبلغ إجمالي قدره 8.250 درهم ، فوجه إليها إنذارا بالأداء تحت طائلة الإفراغ، توصلت به بتاريخ 2018/02/02 بواسطة ممثلها القانوني السيدة زينب (ب.) ، فبادرت هذه الأخيرة الى توجيه رسالة جواب مرفقة بشيك يحمل مبلغ 1.650 درهم يتعلق بالمدة من 2017/11/01 الى 2018/01/31 ، أما عن الفترة السابقة والممتدة من 2016/11/01 الى 2017/10/31 والتي ووجب عنها مبلغ 6.600 درهم ، فقد وضعته مباشرة بحساب هيئة المحامين بالدار البيضاء دون عرض عيني حقيقي للمبلغ المذكور أو إشعار سابق ، مما يجعل التماطل ثابتا في حقها باعتبار أن الإيداع المباشر والذي لم يسبقه عرض عيني هو مجرد إجراء لإبراء الذمة ولا ينفي المطل عن المكثري ، والتمس المصادقة على الإنذار و الحكم بإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من المحل التجاري موضوع الدعوى تحت طائلة غرامة تهديدية ، وبعد جواب المدعى عليها والتعقيب صدر الحكم عدد 5187 بتاريخ 2018/05/23 القاضي برفض الطلب ، ألغته محكمة الاستئناف التجارية وحكمت من جديد بالمصادقة على الإنذار وافراغ الطالبة ومن يقوم مقامها من المحل التجاري موضوع الدعوى، بقرارها المطلوب نقضه .

حيث تنعى الطاعنة على المحكمة في أسباب النقض مجتمعة ، تحريف الوقائع وعدم الارتكاز على أساس وانعدام التعليل وخرق القانون خاصة الفصل 57 من قانون هيئة المحامين بالدار البيضاء ، بدعوى أنها قضت بإفراغها على أساس أن التماطل ثابتا في حقها مادامت لم تسلك مسطرة العرض العيني قبل الإيداع ، والحال أنها أدت جميع مبالغ الكراء المطلوبة داخل الأجل المحدد لها في الإنذار ، إذ أدت جزءا من الكراء عن المدة من نونبر 2017 الى متم يناير 2018 مباشرة بين يدي دفاع المطلوب، أما عن الفترة السابقة والممتدة ما بين نونبر 2016 الى متم أكتوبر 2017 فقد وضعت مبلغها بحساب الودائع المفتوح لدى هيئة المحامين تطبيقا للفصل 57 من قانون المهنة ، والكل كان داخل الأجل القانوني مما يجعل التماطل غير ثابت في حقها ، وان تعليل المحكمة بان المطلوب لا علم له بالإيداع المحتج به

خلاف الواقع ، باعتبار أن الطاعنة أدلت بكتاب صادر عن الهيئة يفيد أن دفاع المطلوب يستعمل حسابه الخاص به ويسحب منه مبالغ الكراء المودعة به باستمرار وان المطلوب كان على علم بهذا الإجراء الذي دأبت عليه الطاعنة بعدما سبق لهذا الأخير أن رفض عرضا عينيا سابقا ، وان الاجتهاد القضائي سار على أن المكتري معفى من سلوك مسطرة العرض العيني متى سبق للمكري حيازة المبالغ المعروضة عليه في وضعية سابقة ، كما انه اذا كان وضع المبالغ الكرائية بمكتب دفاع المكري الباعث للإنذار وداخل الأجل القانوني هو بمثابة عرض وإيداع مبرءا للذمة ورافعا لواقعة التماطل فالأمر كذلك بالنسبة لوضع المبالغ بحساب الودائع المفتوح لدى هيئة المحامين طبقا للفصل 57 من قانون المهنة الذي يعتبر نصا خاصا أولى بالتطبيق من الفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود الذي أوجب على جميع المحامين وضع جميع المبالغ المفروض توجيها للزملاء في حساب الودائع وأن لا تمر الا عبره تحت طائلة المسؤولية الشخصية ، وان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ألغت الحكم الابتدائي وحكمت من جديد بإفراغ الطاعنة دون ان تأخذ بعين الاعتبار الدفع المثارة أعلاه والجواب عنها تكون قد خرقت المادة 110 من الدستور التي تنص على التطبيق العادل للقانون فأتى بذلك قرارها غير مرتكز على أساس عرضة للنقض .

لكن حيث أنه بمقتضى الفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود فانه « اذا كان محل الالتزام مبلغا من النقود ، وجب على المدين أن يقوم بعرضه على الدائن عرضا حقيقيا ، فإذا رفض الدائن قبضه ، كان له أن يبرئ ذمته بإيداعه في مستودع الأمانات الذي تعينه المحكمة . » والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما علته بأن « الطاعنة التي توصلت بإنذار بأداء كراء المدة من 2016/11/01 الى 2018/01/31 ، وقامت بعرض واجبات كراء ثلاثة أشهر فقط من 2017/11/01 الى 2018/01/31 وأودعت المدة السابقة الممتدة من 2016/11/01 الى 2017/10/31 بصندوق الودائع لهيئة المحامين ، والحال أن الفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود واضح في أن الإيداع المبرئ للذمة هو الذي يقع بعد العرض العيني على المكري ، واذا رفض قبضه كان على المكتري أن يبرئ ذمته بإيداعه في مستودع الأمانات التي تعينه المحكمة وليس الإيداع المباشر بصندوق هيئة المحامين . » ورتبت عن ذلك مطل الطاعنة ، تكون قد طبقت مقتضيات الفصل 275 تطبيقا صحيحا وهي المقتضيات التي يستشف منها أن الإيداع المباشر للدين والذي لا يسبقه عرضا حقيقيا على الدائن كإجراء أولي لا ينفي مطل المدين ، كما أن المحكمة ردت وعن صواب ما تمسكت به الطاعنة بخصوص المادة 57 من القانون المنظم لمهنة المحاماة بأن الأمر في النازلة يتعلق بأداء واجبات كراء حل اجلها داخل اجل محدد في الإنذار تحت طائلة اعتبار المكتري في حالة مطل ، وان المقتضيات الواجبة التطبيق هي الواردة بالفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود وليس بالمادة 57 المحتج بها ، تكون بذلك قد عللت قرارها بما يكفي لتبريره وركزته على أساس وكان ما بأسباب النقض غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطاعنة الصائر .