

Paiement du loyer : Encourt la cassation l'arrêt condamnant le locataire au paiement des arriérés sans examiner la preuve de leur dépôt à la caisse du tribunal (Cass. com. 2005)

Identification			
Ref 19268	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1079
Date de décision 20051026	N° de dossier 803/3/2/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Serment décisoire, Résiliation, Paiement libératoire, Motivation des décisions, Mise en demeure, Loyer, Expulsion, Dépôt et consignation, Défaut de paiement, Défaut de base légale, Cassation partielle, Bail commercial, Appréciation souveraine	
Base légale Article(s) : 275 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 85 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Encourt la cassation partielle, pour défaut de base légale, l'arrêt qui condamne un locataire au paiement d'arriérés de loyers sans examiner le moyen tiré du dépôt des sommes dues à la caisse du tribunal, alors qu'en vertu de l'article 275 du Dahir des obligations et des contrats, le dépôt de la chose due après une offre réelle libère le débiteur. En revanche, justifie légalement sa décision de prononcer la résiliation du bail et l'expulsion du locataire la cour d'appel qui constate souverainement que l'offre de paiement des loyers est intervenue après l'expiration du délai imparti par le commandement de payer, caractérisant ainsi l'état de demeure du preneur.

Résumé en arabe

عرض عيني لمبالغ الكراء

يتعرض للنقض قرار محكمة الاستئناف الذي لم يناقش ما أثير حول الإيداع المنصوص عليه في الفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود.

العرض العيني الحقيقي لمبالغ الكراء الذي يعقبه إيداعها بصندوق المحكمة يبرئ ذمة المدين.

Texte intégral

القرار رقم 1079، الصادر بتاريخ 26/10/2005، في الملف التجاري رقم 803/3/2/2003

باسم جلالة الملك

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 29/04/2003 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ مصطفى بلحساني والرامي إلى نقض القرار رقم 6 الصادر بتاريخ 07/01/2003 في الملف رقم 478/99 عن محكمة الاستئناف بالناظور.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 21/09/05 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 26/10/05.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة مليكة بنديان والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة لطيفة إيدي.

وبعد مداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه ادعاء الطاعن البشيري بغداد، أنه يعتمر على وجه الكراء من المطلوب في النقض الهيلالي المكي المحل المبين بالمقال بسومة كرائية قدرها 495 درهم شاملة لواجب النظافة وأنه بتاريخ 13/03/97 توصل من المدعى عليه بإنذار بأداء الواجبات الكرائية أو فسخ عقد الكراء، وبعد صدور قرار بعدم نجاح الصلح بادر إلى رفع هذه الدعوى للمنازعة في السبب المعتمد في الإنذار ذلك أن المكري أسند أمر تسلم مبالغ الكراء إلى وكيل عقاري امتنع من تمكين المدعي من تواصل الكراء. كما أن المدعى عليه رفض تسلم الواجبات الكرائية بدعوى أن له وكيل مختص. كما أن المدعى عليه في نفس الوقت تقدم بدعوى من أجل مراجعة السومة الكرائية وبعد تدخل المسمى أو شحيب المختار توصلا إلى صلح نهائي بأن توصل المكري بجميع الواجبات الكرائية وحددا مبلغ الزيادة في 200 درهم شهريا وذلك قبل صدور الأمر عدد 326/97 المتعلق بعدم نجاح الصلح وبذلك فإن سبب الإنذار غير جدي والتمس المدعي التصريح ببطلانه واحتياطيا استدعاء المسمى أو شحيب المختار للاستماع إليه واحتياطيا جدا الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له. وبعد جواب المدعى عليه وتقديمه لطلب مضاد التمس فيه الحكم بالمصادقة على الإنذار وإفراغ العين المكراة وعلى المكثري بأداء مبلغ 12870 درهم واجب كراء المدة منذ فاتح شتنبر 1995، وبعد مناقشة القضية استجابات المحكمة الابتدائية للطلب المقابل ورفضت الطلب الأصلي وذلك بحكم استأنفه الطاعن وبعد إجراء بحث تم فيه الاستماع إلى الشاهد أو شحيب المختار قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف وذلك بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن على المحكمة في وسيلته الوحيدة خرق القانون ونقصان التعليل: ذلك أنه أكد للمحكمة في جميع مراحل الدعوى بأن المطلوب في النقض هو الذي امتنع من تسلم مبالغ الكراء بواسطة وكيله وأنه تراجع فيما بعد وتوصل بها شخصيا بحضور السيد أو شحيب المختار تم إنذاره لاحقا بضرورة حضوره لتسليم الواجبات اللاحقة وبعد امتناعه اضطر الطاعن لإيداعها بصندوق المحكمة، كما أنه بادر إلى أداء مبلغ الزيادة في السومة الكرائية التي أمرت بها المحكمة وأن هذا المبلغ يتضمن كذلك الوجيبة الكرائية الأصلية وأن المطلوب في النقض تعمد عدم الحضور لجلسة البحث وكان لزاما على المحكمة أن توجه له اليمين الحاسمة طبقا للفصل 3 من م م الذي يؤكد على ضرورة تطبيق المقتضيات القانونية الواجبة ولو لم يطلب الأطراف ذلك صراحة وكذلك الفصل 87 من م م والشاهد أكد للمحكمة على واقعة الأداء الذي تم قبل صدور الحكم القاضي بالزيادة في السومة الكرائية غير أن المحكمة لم تناقش هذه الدفوع ولم ترد عليها وعللت قرارها بخصوص تصريحات الشاهد تعليلا جاء مناقضا لما هو مضمن بمحضر جلسة البحث خاصة وأن

أساس الاستماع إليه كان بشأن الأداء والتماطل وليس المبلغ والمدة التي يتعلق بها فجاء قرارها على هذه النحو خارقا للقانون وناقص التعليل وقضى على الطاعن بأداء مبالغ كرائية مرة أخرى مما يعرضه للنقض.

لكن حيث أن محكمة الاستئناف قدرت الوقائع المعروضة عليها من خلال الوثائق المدلى بها وثبت لها بأن الواجبات الكرائية المطلوبة لم يتم عرضها إلا في غضون سنة 99 بينما الإنذار بالأداء بلغ للطاعن بتاريخ 12/03/97 واعتبرت بأن هذا العرض جاء خارج الأجل ولا ينف عن الطاعن صفة المطل واستبعدت المحكمة شهادة الشاهد بعد أن اتضح لها بأن تصريحاته تفقد الدقة والوضوح بخصوص التواريخ والمدة المطلوب عندها الأداء، كما استبعدت الدفع المتعلق بالزيادة في السومة الكرائية بعلّة أن الدعوى الحالية لا تهم ذلك وإنما تتعلق بالتماطل في الأداء وانتهت المحكمة إلى تأييد الحكم المستأنف فيما يخص المصادقة على الإنذار والإفراغ فجاء قرارها في لك معللا بما فيه الكفاية ومركزا على أساس. وبشأن اليمين الحاسمة فإن القانون حسب المادة 85 من م ق م لا يمكن للمحكمة توجيهها للأطراف من تلقاء نفسه وإنما ينبغي أن يوجهها الطرف لخصمه والمحكمة لم تخرق المادة 3 من م ق م عندما لم توجه اليمين للمطلوب في النقض. وبخصوص الأداء، فإنه بمقتضى المادة 275 ق ل ع فإن إيداع المدين مبلغا من النقود بصندوق المحكمة بعد عرضه على الدائن عرضا حقيقيا يبرئ ذمة المدين من هذا المبلغ. وفي النازلة فإن الطاعن أثار أمام محكمة الاستئناف بأنه قام بإيداع مبالغ مالية بصندوق المحكمة تخص الواجبات الكرائية المطلوبة وأدلى للمحكمة بوصول يفيد إيداع مبلغ 10395 درهم غير أن المحكمة أيدت الحكم الابتدائي الذي قضى على الطاعن بأداء المبالغ الكرائية المطلوبة دون أن تناقش الإيداع المتمسك به فجاء قرارها في جانب الأداء ناقص التعليل في منزلة انعدامه مما يستوجب نقضه.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه فيما قضى به من تأييد الحكم الابتدائي في شقه القاضي على الطاعن بأداء مبلغ 11.880,00 درهم واجب كراء المدة من 01/09/95 إلى شتنبر 97 وإحالة القضية على نفس المحكمة لتبث فيها من جديد طبقا للقانون وهي مركبة من هيئة أخرى ورفض طلب النقض في الباقي مع جعل الصائر بالنسبة.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والمستشارين السادة: مليكة بنديان مقررة وجميلة المدور ولطيفة رضا وحليمة بنمالك أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.