

Résiliation du bail commercial : L'offre réelle de paiement faite au bailleur suffit à écarter la demeure du preneur (Cass. com. 2016)

Identification			
Ref 53261	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 307/2
Date de décision 20160623	N° de dossier 2014/2/3/446	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Résiliation du bail, Baux		Mots clés Résiliation du bail, Rejet du pourvoi, Paiement, Offre réelle de paiement, Obligations du preneur, Mise en demeure, Loyers, Libération du débiteur, Demeure, Consignation, Commandement de payer, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

En application des articles 255 et 275 du Code des obligations et des contrats, la demeure justifiant la résiliation d'un bail commercial n'est caractérisée que si le preneur n'a pas procédé au paiement ou à une offre réelle de paiement dans le délai imparti par le commandement de payer. Dès lors, c'est à bon droit qu'une cour d'appel retient que l'offre réelle de paiement du loyer, effectuée par ministère d'huissier dans le délai légal, suffit à écarter la demeure du preneur, la consignation de la somme offerte n'étant nécessaire qu'à la libération de sa dette et non pour faire échec à la demande de résiliation.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقاً للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه عدد 13/1231 الصادر بتاريخ 13/02/28 عن محكمة الاستئناف التجارية بالرباط في الملف رقم 15/2012/1814 ادعاء المطلوبة في النقض السيدة نادية (ف.) أنها توصلت من قبل المكري السيد محمد (ب.)

بإنداز بالافراغ في اطار الفصل السادس من ظهير 55/5/24 وذلك بتاريخ 09/6/12 يندرها بموجبه بأداء كراء المدة من 09/01/01 الى 09/06/01 تحت طائلة الافراغ وأنها سلكت مسطرة الصلح انتهت بفشله وتقدم بمقالها الحالي للمنازعة في أسباب الانذار ملتزمة الحكم اساسا بإبطال الانذار واحتاطيا الحكم لها بتعويض عن الافراغ، وأجاب المدعى عليه بمذكرة مع طلب مضاد والتمس الحكم لفائدته بمبلغ 9480,00 درهما واجبات كراء المدة من 09/1/1 الى 2011/08/31، وبمبلغ 5000,00 درهما كتعويض عن التماطل وبفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ (...)، وبعد انتهاء الاجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي محمد (ب.) مبلغ 7800,00 درهم كراء المدة من 09/01/01 الى 2011/08/31 من حساب 300 درهم في الشهر ومبلغ 1000,00 درهم كتعويض عن التماطل وإفراغ المحل المكترى وبرفض الباقي استأنفته المكترية، وتقدم المستأنف عليه بمذكرة جوابية مع طلب إضافي يرمي الى الحكم لفائدته بكراء المدة من 2011/09/01 الى 12/10/31 وبمبلغ 5000 درهم كتعويض عن التماطل، وبعد انتهاء المناقشة أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في الطلب الأصلي من رفض طلب بطلان الانذار وفي الطلب المضاد من افراغ وتعويض والحكم من جديد ببطلان الانذار ورفض طلب الافراغ والتعويض وتأييده في الباقي مع تعديله بحصر المبلغ المحكوم به عن واجبات الكراء في 120 درهما وفي المقال الاضافي بأداء المستأنفة للمستأنف عليه مبلغ 4200 درهم كراء المدة من فاتح شتنبر 2009 الى متم اكتوبر 2012 وبرفض ما عدا ذلك.

المبالغ المطالب بها داخل الأجل المحدد في الإنذار، مضيئة أن العبرة في انتفاء حالة المطل بتاريخ العرض وليس بتاريخ الإيداع الذي يبرئ الذمة عملا بالفصل 275 من ق ل ع وهو تعليل مجاني للصواب ومخالف لمقتضيات الفصل 275 المشار اليه والتي توجب على المدين أن يقوم بعرض المبالغ على الدائن عرضا حقيقيا، وفي حالة الرفض عليه إيداعه في مستودع الأمانات لإبراء ذمته، مما يدل على أن العرض وحده غير كاف بل لابد من الإيداع داخل الأجل القانوني لنفي التماطل وهو ما كان يقتضي من المحكمة أن تتأكد من تاريخ الإيداع وليس الاقتصار على العرض وحده لأن ذلك مخالف للفصل المذكور وللـفصل 175 من نفس القانون والذي ينص على « أن يتم الإيداع من طرف المدين قصد ابراء ذمته في كتابة ضبط المحكمة المختصة محليا وذلك بعد رفض الدائن للعرض »، ومن جهة ثانية ان المحكمة اعتمدت على المحضر المؤرخ في 09/6/22 مع العلم ان هذا المحضر حرر بناء على جواب المطلوبة في النقض على الانذار بالأداء وان الذي رفض التوصل بالواجبات الكرائية هي كاتبة الاستاذة عزيزة وليس الطاعن بصفة شخصية أو لأحد أفراد عائلته أو خدمه. كما أن المحكمة اعتمدت على المحضر الإخباري المؤرخ في 09/6/26 والذي يستفاد منه على أن الطاعن لم يكن موجود بالعنوان الذي توجه اليه المفوض القضائي الأمر الذي يتضح منه أن العرض الحقيقي منتف في المحضرين مما تكون معه المحكمة قد عللت قرارها تعليلا ناقصا ومخالفا للقانون، ومن جهة أخرى ان المحكمة أوردت ضمن تعليقاتها قرارا صادرا عن محكمة النقض بتاريخ 06/05/2009 في الملف عدد 06/1130 والحال أن محكمة النقض أصدرت بتاريخ لاحق قرارين يعتبران أن ذمة المكتري لا تبرأ الا بالأداء وبالإيداع بصندوق المحكمة داخل الأجل المحدد في الانذار وهما الصادرين تحت عدد 247 بتاريخ 12/3/8 في الملف عدد 2011/2/3/1322 والثاني تحت عدد 272 بتاريخ 12/3/15 في الملف عدد 2011/2/3/1203.

لكن لما كان التماطل المبرر للإفراغ إنما يتحقق بفوات الأجل المحدد في الانذار وعدم قيام المدين بالأداء الفعلي أو بمسطرة العرض العيني وفقا لأحكام القانون، ولما كانت مقتضيات الفصل 255 من ق ل ع يعتبر المدين في حالة مطل إذا انقضى الأجل المحدد له في الإنذار دون أن يستجيب لمقتضياته داخل أجل معقول فإن المحكمة والتي ثبت لها من وثائق الملف أن المطلوبة في النقض والتي بلغت بتاريخ 09/6/12 بإنذار من أجل أداء كراء المدة من 09/1/1 الى 09/06/12 وجب فيها مبلغ 1800 درهم وحدد لها أجل 15 يوما للأداء عرضت الكراء المطالب به على المكري داخل الأجل المحدد لها في الإنذار حسبما يتجلى من المحضر الإخباري بخصوص عرض عيني للكراء المحرر من طرف المفوض القضائي السيد عبد الله (أ.) بتاريخ 09/6/26 تنفيذا للأمر الرئاسي الصادر بتاريخ 09/6/22 والذي تضمن انتقال المفوض المذكور عند المكري مرتين الأولى بتاريخ 09/6/24 من أجل عرض مبالغ الكراء موضوع الانذار فوجد أحد مستخدميهم وترك له اشعارا الإخباري المشار اليه.

كما أنها كانت على صواب فيما اعتمدت عليه من اعتبار ثبوت العرض الحقيقي لمبلغ الكراء داخل الأجل والذي تم بمقتضى المحضر المحرر من طرف المفوض المأذون له بذلك يعتبر كافيا لنفي التماطل أما الإيداع بصندوق المحكمة فهو لإبراء الذمة تمشيا مع مقتضى

الفصل 275 من ق ل ع، وهي بنهجها ذلك تكون قد أبرزت المعطيات والعناصر التي استخلصت منها حسن نية المطلوبة في النقض وعدم تماطلها في تنفيذ التزامها بأداء الكراء وعللت قرارها بما يكفي لتبريره بصرف النظر عن العلة التي أشارت فيها الى المحضر المحرر بتاريخ 09/6/22 والتي يستقيم القرار بدونها وكان ما استدل به الطاعن على غير اساس ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.