

# Absence d'action en conciliation : le silence du preneur face au congé le prive définitivement du droit de discuter les motifs de l'éviction (Cass. com. 2002)

| Identification  |   |                                    |                               |
|---|---|------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>17561   | <b>Juridiction</b><br>Cour de cassation   | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Rabat | <b>N° de décision</b><br>1452 |
| <b>Date de décision</b><br>27/11/2002   | <b>N° de dossier</b><br>926/3/1/2001  | <b>Type de décision</b><br>Arrêt   | <b>Chambre</b><br>Commerciale |
| Abstract  |   |                                    |                               |
| <b>Thème</b><br>Bail, Commercial  | <b>Mots clés</b><br>ممثل قانوني للشركة, Bail commercial, Congé, Déchéance du droit de contester le congé, Défaut d'engager la conciliation, Expulsion, Irrecevabilité du moyen nouveau, Moyen mélangé de fait et de droit, Notification à une personne morale, Occupation sans droit ni titre, Procédure de conciliation, Remise à un préposé, Article 27 du Dahir du 24 mai 1955, Signification au siège social, تقادم, تبليغ الإنذار, دعوى, دعوى الصلح, دفع جديد أمام محكمة النقض, سقوط الحق في المنازعة, شهادة التسليم, ظهير 24 مايو 1955, كراء تجاري, محتل بدون حق, إنذار بالإفراغ, ولا سند, مقر اجتماعي, إندار بالإفراغ, Absence de remise au représentant légal |                                    |                               |
| <b>Base légale</b><br>Article(s) : 37 - 38 - 39 - 516 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)<br>Article(s) : 27 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal | <b>Source</b><br>Revue : مجلة رسالة المحاماة   N° : 20   Page : 197   |                                    |                               |

## Résumé en français

La signification d'un congé à une société locataire est régulière dès lors qu'elle est effectuée à son siège social, sans qu'une remise personnelle au représentant légal soit requise au regard des articles 38 et 516 du Code de procédure civile. La validité de la remise à un préposé est corroborée lorsque le preneur a précédemment agi sur la base de notifications réceptionnées par ce même individu, reconnaissant ainsi implicitement sa qualité.

Le preneur qui omet d'initier la procédure de conciliation prévue à l'article 27 du Dahir du 24 mai 1955 est déchu du droit de contester les motifs du congé. Cette déchéance le prive de toute contestation de fond, notamment sur le montant du loyer, et le constitue en occupant sans droit ni titre, justifiant son expulsion.

Enfin, la Cour Suprême rappelle qu'un moyen mélangé de fait et de droit, tel que la prescription, est irrecevable lorsqu'il est présenté pour la première fois au stade du pourvoi.

## Résumé en arabe

ان من جملة ما اشترطته مقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية لشكليات شهادة التسليم بيان اسم الشخص الذي تسلم وفي أي تاريخ وتوقيعه وتوقيع العون القائم بالاجراء، وان مقتضيات الفصل 516 من قانون المسطرة المدنية التي اوجب توجيه الاستدعاءات والتبليغات إلى الممثل القانوني للأشخاص الاعتبارين في المقر الاجتماعي لم توجب تسليم هذا الاستدعاء إليهم بصفة شخصية.

## Texte intégral

ملف تجاري 926/3/1/2001 – قرار عدد : 1452 – بتاريخ 27/11/2002

باسم جلالة الملك

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 6 غشت 2001 من طرف الطالبة المذكورة حوله بواسطة نائبها الاستاذين م. ق. وم. ي. والرامي إلى نقض القرار رقم 924/2001 الصادر بتاريخ 17/04/2001 في الملف رقم 1448/2000 عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف

وبناء على الامر بالتخلي الصادر بتاريخ 7/5/2002 وتبليغه.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 19/6/2002.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما حضر الأستاذ القدوري محام بهيئة الرباط ورافع نيابة عن طالبة النقض واكد ما جاء في مقاله ملتصقا بالحكم بالنقض والاحالة

كما حضر الأستاذ ب. ب محام بهيئة الرباط ورافع نيابة عن المطلوب في النقض والتمس رفض الطلب.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد بوبكر يودي والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة ايدي لطيفة.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء بتاريخ 17/4/2001 في الملف 1448/2000 تحت رقم 924/2001 ان المطلوبة في النقض تقدمت بتاريخ 30 ديمسبر 99 لدى المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط بمقال عرضت فيه ان الطاعنة تعتمرها منها على وجه الكراء المحل التجاري المعين في المقال والمشغل كمشغل وان هذه الأخيرة توصلت منها بانذار بتاريخ 15/4/1997 تحت عدد 307/99 للافراغ في نطاق ظهير 24 ماي 55 ولم تقم بدعوى الصلح طبقا للفصل 27 من نفس الظهير واصبحت بعد مرور ستة اشهر محتلة بدون حق ولا سند طالبة الحكم بافراغها هي أو من يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية مبلغها 200 درهم عن كل يوم تاخير، وعززت طلبها بنسخة من الإنذار ومحضر تبليغه وشهادة التسليم وبحكم سابق.

وادلت الطاعنة بمذكرة جوابية مقرونة بطلب مضاد اكدت ان الإنذار بلغ لشخص لا علاقة لها به، ويكون التبليغ المحتج به غير صحيح مما يوجب رفض الطلب، وفي الطلب المضاد اكدت ان السبب الذي بني عليه الإنذار غير صحيح لان مبلغ الكراء

المطلوب اداؤه بني على سومة شهرية قدرها 3.526,00 درهم والتي لا تزال محل نزاع وبقيت السومة الكرائية الجارية المحددة في مبلغ 800 درهم هي المعمول عليها لان الدعاوي الرامية إلى تغيير هذه السومة لا تزال جارية فضلا على ان الطاعة تقدمت بتاريخ 04/11/94 بمقال من اجل إجراء محاولة صلح تبعا للإنذار الذي توصلت به بتاريخ 9/10/97 المبني على تغيير وجه الاستعمال وتقدمت بدعوى المنازعة فيه اثر صدور قرار بعدم نجاح الصلح.

وبعد تمام الإجراءات صدر الحكم بافراغ المدعى عليها هي أو من يقوم مقامها في المحل تحت طائلة غرامة تهديدية مبلغها 100 درهم عن كل يوم ورفض الطلب المضاد.

وبعد الاستئناف صدر قرار بتأييد الحكم المستأنف

حيث تعيب الطاعة في وسيلتي الطعن بالنقض خرق القانون والاجراءات الجوهرية للمسطرة وفساد التعليل ونقصانه ذلك انها نفت توصلها بالانذار موضوع الدعوى لعدم وجود اية علاقة بينها وبين الشخص الذي تسلمه. فضلا على عدم توجيهه في اسم الممثل القانوني للطاعة. كما ان شهادة تبليغ الإنذار اكتفت بتضمين تاريخ التبليغ بالارقام فقط دون كتابته بالحروف وان القرار لم يبين مشتملات شهادة التبليغ ولم يعرف بالشخص الذي تسلمه. وان ما جاء في القرار من كون الطاعة سبق لها ان بلغت بانذارين بواسطة نفس الشخص ولم تطعن في صفته يعتبر ردا فاسدا ولم تكن بحاجة إلى الطعن في صفته ما دامت قد مارست الإجراءات المسطرية لعملها بالانذارين المذكورين فضلا على ان المحكمة لم تبين من اين استقت وقوع تبليغهما لنفس الشخص كما ان المطلوبة في النقض وجهت للطاعة عدة انذارات واقامت عدة دعاوي ومن جعلتها الإنذار المؤرخ بتاريخ 1 اكتوبر 97 وانذار مؤرخ بتاريخ 15/4/99 الا ان القرار لم يبين الإنذار المعتمد علما ان الدعوى اقيمت بعد مرور ما يزيد عن السنتين من تاريخ التوصل بالانذار مما يجعلها متقدمة وفقا لمقتضيات ظهير 24/مايو 55. كما ان الطاعة اثار ان المبلغ المطلوب اداؤه في الإنذار بني على سومة كرائية لم يتم البت فيها بصفة نهائية ويكون على غير أساس لا من حيث المبلغ ولا من حيث المدة لان السومة الكرائية المعمول بها هي 800 درهم في الشهر وليست 3620 درهم ويكون الإنذار الموجه على هذا الاساس غير ذي موضوع وان المحكمة بنهجها ذلك ولعدم مناقشتها لما اثير لديها تكون قد جعلت قرارها ناقص التعليل وماسا بحقوق الدفاع وعديم الاساس وعرضة للنقض.

لكن حيث انه لما كان من جملة ما تشترطه مقتضيات الفصل 39 من ق م ق م لشكليات شهادة التسليم بيان اسم الشخص الذي تسلم وفي أي تاريخ وتوقيعه وتوقيع العون القائم بالاجراء وان مقتضيات الفصل 516 من ق م ق م التي اوجبت توجيه الاستدعاءات والتبليغات إلى الممثل القانوني للأشخاص الاعتباريين في المقر الاجتماعي هذا التبليغ إلى الممثل القانوني للأشخاص الاعتباريين في المقر الاجتماعي لم توجب تسليم هذا التبليغ إليهم بصفة شخصية فان محكمة الاستئناف لما تبين لها ان الإنذار المرفق بالمقال والمؤرخ بتاريخ 15 ابريل 99 وجه إلى مقر الطاعة في اسم هذه الأخيرة وتسلمه في ذات المقر ط ج بعد بيان صفته المسؤول القانوني بتاريخ 15/4/99 رد . ت دفع الطاعة عن صواب بما مضمينه ( ان شكليات التبليغ ومن له الصفة في تسلم التبليغات تحكمها مقتضيات الفصول 37، 38، 39 من ق م ق م وتبعا لذلك فانه ليس من الضروري لاعتبار التوصل صحيحا ان يقع من طرف الممثل القانوني للشركة لان مقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 38 من ق م ق م صريحة في ان التسليم يقع صحيحا إذا تم إلى الشخص نفسه أو في موطنه أو إلى اقاربه أو خدمه أو لكل شخص اخر يسكن معه. وانه من الثابت من وثائق الملف – المرفقة بمذكرة جواب المطلوبة في النقض لجلسة 24/10/2000 ان نفس الشخص هو الذي سبق له ان توصل بانذارين سابقين على التوالي بتاريخ 9/10/97 و 25/3/98 تحت عدد 7241/97 و 2395/98 ومارست الطاعة على اثرها دعوى المصالحة ثم دعوى المنازعة ولم تدفع بنفس ما دفعت به حاليا بعدم صحة التبليغ على الرغم من وقوعه لنفس الشخص) وتكون المحكمة بذلك قد تحققت من صحة شهادة التسليم لصدورها من جهة رسمية مما يعتبر كافيا ليدحض ما دفعت به الطاعة فضلا على ما ثبت لها من تكرار تسلم نفس الشخص للانذارين السابقين بذات المحل.

ومن جهة اخرى فانه لما كان دفع الطاعة قد انصب على صفة المتسلم للانذار دون ذلك تكون المحكمة قد صادفت الصواب حينما حصرت مناقشتها في هذا الباب ولم تكن بحاجة إلى مناقشة باقي مشتملات هذه الشهادة وبكون ما بهذا الشق غير جدير بالاعتبار.

وبخصوص ما اثير من تقادم الدعوى ومن عدم كتابة تاريخ التبليغ بالحروف فان ذلك لم تسبق اثارته لدى محكمة الاستئناف حتى تتمكن من الرد عليه وتكون اثارته لاول مرة لدى المجلس الأعلى غير مقبولة لاختلاط الواقع فيها بالقانون.

وفيما يتعلق بما اثير من كون الإنذار بني على المطالبة بمبلغ احتسب على أساس سومة كرائية لم يحسم فيها بعد بصفة نهائية فان

محكمة الاستئناف ردت الدفع المثار في هذا الجانب بما يكفي لرده بما مضمنه ( انه ما دامت الطاعنة لم تمارس دعوى المصالحة المنصوص عليها في الفصل 27 من ظهير 24 مايو 55 عقب توصلها بالإنذار يكون حقها في المنازعة في موضوع الإنذار قد سقط واصبحت بالتالي محتلة للمحل الذي كانت تشغله على وجه الكراء بدون حق ولا سند) وتكون المحكمة بتعليقها ذلك قد بنت ما قضت به على اساس وعلته بما فيه الكفاية ويكون ما بالوسائل على غير أساس. لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة احمد بنكيران والمستشارين السادة : بوبكر بودي مقرا وجميلة المدور ومليكة بنديان ولطيفة رضا اعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة أيدي طليفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الادريسي.