

**Bail commercial - Congé :
l'action en contestation du
preneur supplée le défaut de
notification du procès-verbal de
non-conciliation (Cass. com.
2003)**

Identification			
Ref 17591	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1105
Date de décision 20031008	N° de dossier 237/3/2/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés Rejet, Propriété commerciale, Procès-verbal de non conciliation, Procédure de résiliation, Notification, Finalité de la formalité, Demande reconventionnelle, Congé pour non-paiement, Conciliation préalable, Bail commercial, Action en contestation		
Base légale Article(s) : 30 - 31 - 32 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal	Source Revue : Revue marocaine de droit des affaires et des entreprises المجلة المغربية لقانون الأعمال و المقاولات Année : 2004 يناير Page : 126		

Résumé en français

Ayant constaté que le preneur à bail commercial avait exercé son droit de contester le congé qui lui avait été délivré en formant une demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité d'éviction, une cour d'appel en déduit à bon droit que la finalité de la notification du procès-verbal de non-conciliation, prévue par le Dahir du 24 mai 1955, est atteinte. Dès lors que cette formalité a pour seul but de faire courir le délai d'action du preneur, l'exercice de cette action avant même la notification formelle de l'échec de la conciliation rend l'omission de cette dernière sans incidence sur la validité de la procédure d'expulsion.

Résumé en arabe

لا تكون محكمة الاستئناف قد خرقت اي مقتضى قانوني عندما اعتبرت ان الطالب قد مارس حقه في المنازعة في اسباب الإنذار وان الغاية من تبليغه بقرار عدم نجاح الصلح قد تحققت وذلك بعدما تبين لها من خلال وثائق الملف ان الطالب مارس حقه في المنازعة في الإنذار بمقتضى مقاله المضاد والذي ينازع فيه في الأسباب التي بني عليها الإنذار، وطالب بانتداب خبير لتقدير قيمة الأصل التجاري

للمحل موضوع النزاع وقضى الحكم الابتدائي بقبوله شكلا.

Texte intégral

القرار عدد 1105 – المؤرخ في 08/10/2003 – ملف تجاري عدد : 237/3/2/2003

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على قرار السيدة رئيسة الغرفة بعدم اجراء بحث طبقا لاحكام الفصل 363 من قانون المسطرة المدنية.

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه الصادر بتاريخ 10/07/2002 في الملف عدد 1603/01 عن محكمة الاستئناف بفاس ان المطلوب تقدم بمقال مفاده ان المدعى عليه (الطالب) يكتري منه المحل المعد للتجارة الكائن بحي بام شارع بنسودة بوجيبة شهرية قدرها 500 درهم وانه منذ فاتح نونبر 1998 توقف عن أداء ما بذمته من مبالغ كرائية مما جعل ذمته عامرة بوجيبات كراء تبتدئ من فاتح نونبر 1998 إلى غاية 31 غشت 2000 وجب فيها ما مجموعه 11.000 درهم وانه رغم الإنذار لم يؤد ما بذمته ملتصا بالحكم عليه بأداء الواجبات الكرائية المذكورة اضافة إلى مبلغ 2000 درهم كتعويض عن التماطل والحكم بالمصادقة على الاشعار بالإفراغ وبافراغ المدعى عليه من شخصه وأمتعته وكل مقيم باسمه من المحل المشار إليه أعلاه وبعد جواب المدعى عليه بان السبب المعتمد في الإنذار وهو التماطل ظل غير مؤسس وانه ادى واجبات الكراء لغاية نونبر 1999 وتقديمه لمقال مقابل للمطالبة بالتعويض المخول له قانونا في حالة تمسك المدعي بالإفراغ ملتصا بانتداب خبير مختص لتقدير ولتقييم الأصل التجاري مع مراعاة أقدميته وموقعه والخسارة التي سوف تلحق به من جراء الإفراغ مع حفظ حقه بعد الخبرة، فصدر الحكم القاضي في الطلب الاصلي بالحكم على المدعى عليه لوعزيزي محمد بأدائه لفائدة المدعي مبلغ 10.500 درهم بقية واجبات الكراء عن المدة اولها نونبر 1995 واخرها غشت 2000 من حساب 500 درهم في الشهر ومبلغ خمسمائة درهم عن التماطل وبالمصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم بافراغ المدعى عليه من المحل موضوع النزاع من شخصه وأمتعته وكل مقيم باسمه مع النفاذ المعجل فيما يخص الاداء وفي الطلب المقابل برفضه، استأنفه الطالب على أساس انه يكتري المحل من شخص اخر يسمى حدو محمد، وان المطلوب لم يبلغه بمقرر عدم نجاح الصلح فأصدرت محكمة الاستئناف قرارها المطعون فيه القاضي بتأييد الحكم المستأنف.

في شان الوسيلة الأولى والشق الأخير من الوسيلة الثانية

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق القانون (مقتضيات ظهير 24/5/55) وسوء التعليل الموازي لانعدامه، ذلك انه اثار خلال المرحلة الاستئنافية انه كان قد اقام دعوى الصلح بعد توصله بالانذار صدر على اثرها مقرر فشل محاولة الصلح وان المدعي لم يقم بتبليغه بالمقرر المذكور كما ينص على ذلك الفصلان 31 و32 من ظهير 24/5/55 بل اختار المسطرة العادية بدل القانون الخاص الواجب التطبيق، وانه كان على المكري ابلاغه بمقرر فشل محاولة الصلح حتى يبدأ سريان الأجل لاقامة دعوى الفصل 32 وان محكمة الاستئناف صرحت بالحيثية الواردة في الصفحة 7 من القرار بان المدعى عليه يكون على علم بصدور الامر القضائي بفشل محاولة الصلح (أي ان العلم مفترض) في حين ينص الفصل 32 من الظهير في الفقرة 3 « بانه يجب ان تودع عريضة افتتاح الدعوى بكتابة الضبط في ظرف اجل 30 يوما تحسب من يوم اعلامه بمحضر عدم نجاح الصلح أو من يوم الاعلام الذي وجهه المكري يخبره فيه برفضه بتجديد العقد ذلك الاعلام المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من الفصل 30 من نفس الظهير ويجب ان يشار صراحة إلى هذا الأجل وان المحكمة بذلك تكون قد اعطت تعليلا خاطئا مخالفا لما اقره ظهير 24/5/55 وخرقت مقتضياته وعرضت قرارها للنقض.

لكن، حيث ان محكمة الاستئناف التي تبين لها من خلال وثائق الملف ان الطالب مارس حقه في المنازعة في الإنذار بمقتضى مقاله المضاد المقدم بتاريخ 01/12/2000 والذي ينزع فيه في الأسباب التي بني عليها الانذار، وطالب بانتداب خبير لتقدير قيمة الأصل التجاري للمحل موضوع النزاع وقضى الحكم الابتدائي بقبوله شكلا واعتبرت الطالب قد مارس حقه في المنازعة في أسباب الإنذار وان الغاية من تبليغه بقرار عدم نجاح الصلح قد تحققت لم تخرق أي مقتضى وبما جاء في تعليها بهذا الشأن « من ان المستأنف مارس

حقه في المنازعة في اسباب الإنذار وقضى الحكم المستأنف بقبول طلبه شكلا مما تكون معه الغاية من تبليغ مقرر الصلح قد تحققت « تكون قد عللت قرراها تعليلا سليما وتبقى العلة المنتقدة علة زائدة يستقيم القرار بدونها وتكون الوسيلة الأولى والشق الثاني من الوسيلة الثانية على غير أساس.

في شان الشق الأول من الوسيلة الثانية والوسيلة الثالثة

حيث ينعى الطاعن على القرار سوء التعليل الموازي لانعدامه وعدم الجواب على ملتمس اجراء بحث، ذلك ان محكمة الاستئناف صرحت ان المكتري بإقامته لدعوى المنازعة (كمقال مضاد) في دعوى المكري يكون قد اقر بالعلاقة الكرائية وهذا تعليل خاطئ لانه بإقامته لتلك الدعوى كان هدفه هو المحافظة على حقوقه المقترنة بالاجال المنصوص عليها في القانون وليس إقرارا منه بالعلاقة الكرائية مع حسن اللوزة كما انه لتعزيز دفعه بكونه العلاقة الكرائية تربطه مع شخص اخر هو حدو محمد كان قد التمس خلال مرحلتي التقاضي اجراء بحث يستدعى له جميع الأطراف الا ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تجب على الدفع المذكور مكتفية بتأييد الحكم الابتدائي مما يعرض القرار للنقض.

لكن حيث انه من جهة فان محكمة الاستئناف ردت الدفع المتمسك به من لدن الطالب ليس فقط بالعلة المنتقدة المذكورة أعلاه بل بما جاء في تعليلها (من انه لم يرد بطلب الطاعن الرامي إلى ابطال الإنذار أي دفع بخصوص صفة المستأنف عليه (المطلوب) في التقاضي في نازلة الحال بل اقتصر على الدفع بأداء واجبات الكراء المطلوبة في الإنذار « مما تكون مع المحكمة قد استبعدت ملتمس اجراء البحث وبالتعليل المذكور الذي لم يناقشه الطاعن ولم ينتقده، تكون قد عللت قرراها بهذا الخصوص تعليلا كافيا، ويكون الشق الأول من الوسيلة الثانية والوسيلة الثالثة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب مع ابقاء الصائر على رافعه

وبه صد القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيدة الباتول الناصري رئيسا والمستشارين السادة : حليلة بن مالك مقررة وعبد اللطيف مشبال وزبيدة التكلانتي وعبد الرحمان مزور وبمحضر المحامي العام السيدة فاطمة الحلاق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب.