

**Bail commercial - Congé :
L'irrégularité des mentions n'est
pas d'ordre public et ne peut être
soulevée d'office par le juge
(Cass. com. 2023)**

Identification			
Ref 34517	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 111
Date de décision 16/02/2023	N° de dossier 2021/2/3/1099	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés قرارات محكمة النقض, Avertissement locatif, Bail commercial, Cassation partielle, Contestation non soulevée, Délai d'expulsion, Délai de quinze jours, Excès de pouvoir, Fermeture du local, Arriérés de loyers, Irrecevabilité de la demande, Motif d'éviction, Ordre public exclu, Pouvoirs du juge d'appel, Protection du locataire, Renvoi pour nouvelle décision, Solidarité des locataires, Validation du congé, Violation de la loi, Irrégularité du congé, Action en expulsion		
Base légale Article(s) : 8 - 26 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal	Source Non publiée		

Résumé en français

La contestation par le preneur des mentions obligatoires d'un congé aux fins d'éviction délivré sur le fondement de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux, notamment le motif et le délai accordé, ne relève pas de l'ordre public. Ces exigences légales, telles que précisées à l'article 26 de ladite loi, sont édictées dans l'intérêt exclusif du preneur. Par conséquent, seul ce dernier est en droit de se prévaloir d'une éventuelle irrégularité du congé sur ces points.

Viole la loi et excède ses pouvoirs la cour d'appel qui soulève d'office l'irrégularité du congé, tirée de l'absence d'un délai spécifique pour l'éviction distinct de celui pour le paiement, ou le non-respect du délai pour introduire l'action en validation du congé, alors que le preneur n'avait pas invoqué ces moyens dans ses conclusions d'appel. En agissant ainsi, la juridiction du second degré statue au-delà des limites du litige telles que définies par les parties.

La Cour de Cassation rappelle que l'article 26 de la loi n° 49-16 n'impose, en cas de non-paiement des loyers, qu'un seul délai de quinze jours dans le congé, à l'expiration duquel le preneur est considéré en demeure et le bailleur fondé à agir en validation et en éviction. Ce délai suffit à caractériser le

manquement du preneur justifiant la demande d'éviction. Ce mécanisme procédural est distinct de celui prévu à l'article 8 de la même loi concernant l'éviction sans indemnité pour défaut de paiement d'au moins trois mois de loyers, et distinct également du délai de six mois suivant l'expiration du délai du congé, qui régit la déchéance du droit du bailleur à agir en validation.

En conséquence, l'arrêt d'appel ayant déclaré irrecevable la demande d'éviction en se fondant sur des moyens soulevés d'office tirés de l'irrégularité du congé et du non-respect des délais, alors que ces points n'étaient pas d'ordre public et n'avaient pas été soulevés par le preneur, est cassé pour défaut de base légale et violation de la loi.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2021/04/08 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (م. ق.) الرامي إلى نقض القرار رقم 1320 الصادر بتاريخ 2020/06/17 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2020/8206/284.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه، أن الطالب (ع. ز.) تقدم بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء جاء فيه أن المطلوبين (ح. ع.) و(م. أ.) يكتريان منه المحل التجاري الكائن بدرب مراكش الطابق الأرضي العالية المحمدية بسومة شهرية قدرها 250 درهم، وأنهما قاما بإغلاق المحل المذكور منذ سنة 2005 وتوقفا عن أداء الكراء من 2004/07/01 إلى متم ماي 2017 فوجه إليهما إنذارا بالأداء والإفراغ توصلا به وبقي بدون جدوى، والتمس الحكم عليهما تضامنا بأدائهما له مبلغ 45.250 درهم مجموع واجبات الكراء عن المدة من 2004/07/01 إلى متم يوليوز 2019 والمصادقة على الإنذار وإفراغهما ومن يقوم مقامهما من المحل التجاري موضوع الدعوى تحت طائلة غرامة تهديدية.

وبعد جواب المدعى عليه الأول (ح.ع.) صدر الحكم القاضي بأدائهما تضامنا للمدعي مبلغ 8.000 درهم واجب كراء المدة من 2014/06/01 إلى متم يوليوز 2019 وإفراغهما ومن يقوم مقامهما أو بإذنهما للمحل التجاري المدعى فيه وتحديد الإكراه البدني في حقهما ورفض باقي الطلبات.

استأنفه المطلوب (ح.ع.) فألغته محكمة الاستئناف التجارية فيما قضى به من إفراغ والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق به وتأييده في الباقي بقرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطالب على القرار في وسيلتي النقض مجتمعين سوء التعليل ونقصانه الموازي لانعدامه وخرق القانون، بدعوى أنه ألغى الحكم الابتدائي في شقه المتعلق بالإفراغ لعله أن الإنذار موضوع الدعوى تضمن أجلا لأداء الكراء ولم يتضمن أجلا للإفراغ، وبالتالي جاء خارقا للمادة 26 من قانون رقم 16.49، كما لم يتم رفع دعوى المصادقة على الإنذار والإفراغ داخل الأجل المحدد في نفس المادة المذكورة والحال أنه من جهة أن المطلوب لم يشير ولم يناقش الدفوع المذكورة في مقاله الاستئنافي، ولا أمام المحكمة الابتدائية وأن المحكمة أثار ذلك تلقائيا، ومن جهة ثانية فإن مقتضيات المادة 26 لا تستوجب أجلا للمطالبة بالإفراغ، وإنما اشترطت فقط أن يوجه للمكتري إنذارا يتضمن وجوبا للسبب الذي يعتمده وأجلا للإفراغ محدد في 15 يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء الكراء، وأن

الإذار الذي وجهه للمطولين تضمن أجلا لأداء الكراء والإفراغ محدد في 15 يوما وهو أجل لا يتعلق بأداء الكراء فقط، وبالتالي فإن ما ذهبت إليه المحكمة من ضرورة تحديد أجلين في الإذار أحدهما للأداء والآخر للإفراغ وكونها أثار سبب عدم احترام أجل رفع دعوى المصادقة دون التمسك به أمام محكمة الاستئناف، فيه خرق للمادة 26 المذكورة ولاجتهادات محكمة النقض التي ذهبت خلاف ذلك مما يجعل قرارها متسما بفساد التعليل المعترف بمثابة انعدامه وخارقا للقانون ويعرضه للنقض.

حيث لما كانت المنازعة في الإذار وما يجب أن يتضمنه من سبب وأجل للإفراغ غير مرتبط بالنظام العام، باعتبار أن هذه الشروط التي يجب على المكري احترامها لصحة دعوى المصادقة على الإذار والمنصوص عليها في المادة 26 من قانون رقم 16.49 وضعت لمصلحة المكثري الذي يبقى من حقه وحده التمسك بها أو تركها، والمحكمة مصدره القرار المطعون فيه التي أثار تعلقا أن الإذار موضوع الدعوى تضمن أجلا لأداء الكراء ولم يتضمن أجلا آخر للإفراغ، وأن دعوى المصادقة على الإذار لم ترفع داخل الأجل المحدد ورتبت عن ذلك عدم قبول طلب الإفراغ، والحال أن المطلوب لم يسبق له أن تمسك ضمن أسباب استئنائه بما ذكر تكون قد تجاوزت ما حدده هذا الأخير في مقاله الاستئنافي وباقي مذكراته، فضلا على أن الأجل الواجب منحه للمكثري في حالة توقفه عن أداء الكراء هو خمسة عشر يوما المنصوص عليه في المادة 26 المذكورة وبانصرامه دون أداء يكون التماطل ثابت في حقه ويتحقق تبعا لذلك السبب الذي يعتمده المكثري في تقديم دعوى المصادقة عليه وإفراغه من العين المكراة، باعتبار أن دعوى المصادقة على الإذار نظمها المشرع في الباب العاشر المتعلق بالمسطرة، وحدد في المادة 26 المذكورة أجلا واحدا لإثبات التماطل في أداء واجبات الكراء وللإفراغ، وأن هذه الدعوى لا علاقة لها وغير متوقفة على الأجل الآخر المثبت للتماطل المنصوص عليه في الفرع الثالث من الباب الثالث في المادة 8، والذي أتى به المشرع من أجل إعفاء المكري من أداء أي تعويض للمكثري مقابل الإفراغ شريطة إثبات عدم أداء ثلاثة أشهر من الكراء على الأقل، كما أن أجل سقوط حق المكري في المطالبة بالإفراغ محدد في مرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكثري في الإذار، فأتى قرارها تبعا لذلك غير مرتكز على أساس وخارقا للمقتضيات السالفة الذكر مما يعرضه للنقض .

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه في ما قضى به بخصوص الإفراغ، وبإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد هيئة أخرى طبقا للقانون، وتحميل المطلوبين في النقض الصائر.

وبه صدر القرار، وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة متركية من رئيس الغرفة السيد محمد الكراوي رئيسا ومقررا، والمستشارين السادة: السعيد شوكيب ونور الدين السيد وأحمد المومني وعبد الرزاق العمراني أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق، وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.