

Bail commercial : est valide le congé pour non-paiement de loyers notifié au fils du preneur, ce dernier étant sans qualité pour contester le titre de propriété du bailleur (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 53026	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 98/2
Date de décision 20150205	N° de dossier 2014/2/3/1560	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés Validité du congé, Signification à domicile, Résiliation du bail, Remise au fils du preneur, Relation locative, Rejet, Qualité pour agir du bailleur, Notification, Non-paiement de loyers, Mise en demeure, Irrecevabilité, Dahir du 24 mai 1955, Contestation du titre de propriété, Congé, Bail commercial, Action en revendication		
Base légale	Source		

Résumé en français

Une cour d'appel retient à bon droit la validité d'un congé délivré au titre d'un bail commercial dès lors qu'elle constate, d'une part, que la notification a été régulièrement effectuée au fils du preneur conformément aux articles 38 et 39 du Code de procédure civile et, d'autre part, que le litige portant sur l'exécution d'un contrat de bail et non sur une action en revendication, le preneur est sans qualité pour contester le titre de propriété du bailleur. Elle n'est par ailleurs pas tenue de répondre aux moyens fondés sur l'article 26 du dahir du 24 mai 1955 lorsque le congé est motivé par le non-paiement des loyers, relevant de l'article 6 du même texte.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقاً للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2014/6/18 تحت عدد 3338 ملف عدد 2013/8206/5269 أن المطلوبين تقدموا بمقال مفاده: أنهم يملكون المحل التجاري الكائن (...). والمعد لإصلاح العجلات، وأنهم سلموه للمدعى عليه على سبيل الكراء قصد استغلاله في مهنة اصلاح العجلات بسومة شهرية محددة في 440 درهم، وأنه توقف عن أداء الواجبات الكرائية مند فاتح يوليوز 01 الى متم اكتوبر 011 ووجهوا له انذارا من أجل الأداء والافراغ توصل به بواسطة ابنه المسمى رشيد (ش.) بتاريخ 011/10/25، ولم يبادر الى الأداء رغم امهاله، ولم يسلك أي مسطرة قانونية . مما يعتبر ذلك سببا خطيرا يبرر الحكم بإفراغه، ملتزمين لذلك الحكم عليه بأداء مبلغ 1760 درهم عن المدة المضمنة في الانذار والممتدة من فاتح يوليوز 011 الى متم اكتوبر 011 والحكم عليه بمبلغ 3520 درهم عن المدة من فاتح نونبر 011 الى متم يونيو 012 وكذا الحكم عليه بمبلغ 2640 درهم عن واجبات النظافة عن الخمس سنوات الماضية مع الحكم بإفراغه ومن يقوم مقامه. وبعد جواب المدعى عليه بعدم إدلاء المدعين بما يثبت صفتهم في الادعاء وكون عقد الشراء المستدل به لا يعد وأن يكون عقد مجاملة . كما تقدم بمقال مقابل أكد فيه كون الانذار باطلا من حيث مسطرة التبليغ التي سلكها المدعين اذ اقتصرنا على تقديم الانذار مباشرة الى المفوض القضائي خلاف ما هو منصوص عليه بالفصول 37 و38 ق م م ، وبناء عليه يكون الانذار باطلا ولا يترتب عنه أي آثار قانونية ، وبعد تمام الاجراءات صدر الحكم في الطلب الأصلي بأداء المدعى عليه مبلغ 5380 درهم، واجب الكراء عن المدة من 011/7/1 الى متم يونيو 012 حسب سومة 440 درهم وبالمصادقة على الانذار بالافراغ والحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من محل النزاع والطلب المقابل برفض طلب إبطال الانذار . استأنفت الطالب وتقدم بمقال إضافي رام الى الطعن بالزور الفرعي يؤكد فيه ما جاء في المقال الاستئنافي والانذار موضوع النزاع لا يعتد به وعقد التفويت المدلى به مزور وكذا رسم بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطاعن على القرار في أسباب النقض خرق القانون الداخلي خرق قواعد مسطرية مضرة به، بدعوى أنه تمسك بخرق مقتضيات قانون المسطرة المدنية المتعلقة بالصفة وخاصة المادة الأولى والمادة 32 منها، وذلك لعدم ادلاء المطلوبين بأصل عقد تملك العين المدعى فيها من جهة ومن جهة أخرى بخرق الاجراءات المسطرية المتعلقة بالتبليغ، والمنصوص عليها في المواد 6 من ظهير 55/5/24 وكذا المواد 37-38-39 ق م م ذلك أن الانذار المبلغ اليه لم يحترم تلك الاجراءات بل اقتصر على مجرد تقديم طلب مباشر بالتبليغ الى المفوض القضائي الذي سلك أسلوب التبليغ المباشر، دون الحصول على أمر قضائي ودون اعتماد شهادة التسليم بشكل صحيح، وأن عدم احترام اجراءات التبليغ القانوني يشكل سببا موجبا للنقض. كما انه تمسك بكون المطلوبين لم يتوفروا على النصاب القانوني لرفع الدعوى الحالية، والمتمثل في ثلاثة أرباع العين المكراة وذلك وفقا للمادة 971 ق ل ع وتأسيسا على ذلك التمس ابطال عقد التملك - عقد البيع - المستدل به من طرف المطلوبين والذي يشوبه تزوير، ملتمسا الطعن فيه بالزور الفرعي الا أن محكمة الاستئناف رفضت ذلك بدعوى نسبية العقود وهو تعليل فاسد. كما ينعى على القرار عدم التفاته للمادة 26 من ظهير 55/5/24 المتمسك بها . مما يعرضه للنقض.

لكن من جهة فإن الطاعن لم يبين مكن النعي في القرار، ومن جهة أخرى فإن محكمة الاستئناف عللت قرارها ردا على ما تمسك به الطالب من انعدام صفة المطلوبين وبخرق الاجراءات المسطرية المتعلقة بالتبليغ وعدم توقيع الحكم الابتدائي بما جاء في تعليها : >

كما أنه لما كان الأمر في النازلة يتعلق بتوجيه انذار في اطار الفصل 6 من ظهير 55/5/24 معلل بالتماطل في أداء الكراء وليس في اطار الفصل 26 من ظهير 55/5/24، فإن المحكمة لم تكن ملزمة بالجواب على دفع لا تأثير لها على قضائها . مما يكون ما استدل به غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.