

**Bail commercial : La notification
de l'échec de la conciliation
omettant le délai de 30 jours
pour contester le congé soumet
l'action du preneur à la
prescription biennale (Cass. com.
2014)**

Identification			
Ref 53168	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 458/2
Date de décision 20140710	N° de dossier 2012/2/3/858	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Trésor public, Saisie-arrêt, Rejet, Procédure de conciliation, Prescription biennale, Omission de la mention du délai de contestation, Notification de l'échec de la conciliation, Non-paiement des loyers, Forclusion, Congé, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Il résulte des articles 32 et 33 du dahir du 24 mai 1955 que la notification de l'échec de la tentative de conciliation doit informer le preneur qu'il dispose d'un délai de 30 jours pour contester les motifs du congé. À défaut de cette mention, le droit du preneur de contester le congé n'est pas soumis au délai de forclusion de 30 jours mais à la prescription biennale. Par conséquent, une cour d'appel qui, ayant constaté que la notification de l'échec de la conciliation ne comportait pas la mention dudit délai, déclare recevable l'action en contestation du congé introduite par le preneur après l'expiration des 30 jours mais avant la fin du délai de deux ans, justifie légalement sa décision. Retient également à bon droit la même cour qu'une saisie-arrêt pratiquée par le Trésor public sur les loyers entre les mains du preneur suspend le droit du bailleur d'en réclamer le paiement tant que la mainlevée n'est pas intervenue.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن المدعين ورثة (ف.) تقدموا بمقال الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه انهم يكرون للمدعى عليها (أ. أ.) المحل التجاري الكائن ب(....) بسومة شهرية قدرها 1670 درهم، وامتنعت عن اداء الكراء منذ ابريل 2002، ووجهوا اليها انذارا توصلت به بتاريخ 02-16-2007 بقي دون جدوى. وأنها تقدمت بدعوى الصلح انتهت بالفشل بلغ اليها مقررهما بتاريخ 18-9-2007 ولم تنازع في أسباب الانذار. و التمسوا الحكم لهم بمبلغ 96.860 درهم واجب كراء المدة من 01-4-2002 إلى 31-01-2007 وتعويض عن التماطل قدره 5.000 درهم وافراغها و من يقوم مقامها من المحل موضوع الكراء. وأجابت المدعى عليها بمقال مضاد التمسست فيه الحكم ببطلان الانذار و احتياطيا اجراء خبرة لتقييم الاصل التجاري. وبعد تبادل المذكرات و الردود قضت المحكمة التجارية برفض طلب الافراغ و بإبطال الانذار المبلغ للمكترية. بحكم ألغته محكمة الاستئناف التجارية وقضت من جديد برفض طلب بطلان الانذار و بالمصادقة عليه و افراغ المكترية من المحل ؛ بقرار نقضه المجلس الاعلى – محكمة النقض حاليا – . وبعد الاحالة و ادلاء الطرفين بمستنداتهم بعد النقض قضت محكمة الاحالة بتأييد الحكم المستأنف بقرارها المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين:

حيث يعيب الطالبون القرار في الوسيلة الاولى بنقصان التعليل الموازي لانعدامه وبعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم المتخذ من تحريف الوقائع ومضمون الوثائق، وفي الوسيلة الثانية بخرق القانون المتخذ من تغيير الوقائع: ذلك أن تعليل المحكمة مصدرته استند الى دفعات المطلوبة التي لا تستند الى القانون ؛ و الاحكام يجب أن تعلل كفاية و بشكل سليم. والقرار حين اعتبر أن الطالبين ليس لهم الصفة في إثارة مسألة الدفع الفوري وانما الخزينة العامة هي من تملك تعليل مخالف للواقع و فاسد لكون المكترية أنذرت ومنحت اجلا كافيا، الا انها لم تؤد الا بعد سنتين من تاريخ التوصل بالإنذار. ومن جهة اخرى القرار اعتبر ان الاشعار بعدم نجاح الصلح لم يتم وفق شكليات ظ 55 لعدم النص على أجل رفع دعوى المنازعة في الانذار، وهو امر خلاف الواقع، لان المطلوبة تزعم عدم تبليغها وتوصلها بالإنذار بل طعن في اجراءات تبليغها. فتوصلها بالإنذار وعدم رفعها دعوى المنازعة في اجلها يسقط معه حقها في اي منازعة في الانذار و القرار فيما ذهب اليه جاء خارقا للقانون.

لكن حيث ان تعرض الخزينة العامة بين يدي المكتري على أداء واجبات الكراء لاستيفاء دين عام، يجعل هذا الاخير غير مطالب بتمكين الطرف المكري من تلك الواجبات مادام لم يتم اثبات رفع يد المتعرض كليا وبالمقابل ليس لهؤلاء الحق في مطالبته بالكراء لان قرار التعرض يعطل صفتهم كمكثرون بغض النظر عن المبالغ المتعرض عليها و لا سبيل الى استرجاع حقهم في المطالبة بالكراء والمنازعة في مدى ادائه، الا بعد رفع يد المتعرض بغض النظر عما ينتج عن ذلك من تبعات قانونية كان اصل منشئها عدم تنفيذ التزاماتهم تجاه الحاجز. ومن زاوية أخرى فانه طبقا للفقرة الثانية من الفصل 32 من ظ 55 يجب أن يشار في وثيقة الاعلام بفشل الصلح الموجه من المكري الى المكتري، الى اجل 30 يوما لرفع دعوى المنازعة في أسباب الانذار تحت طائلة سقوط حقه في ذلك بانصرام الاجل المذكور و انه في حالة عدم تضمين الاعلام الاشارة الى الاجل المذكور لا يسقط حق المكتري في اقامة دعوى المنازعة الا بعد مرور أمد التقادم العام المقرر في الفصل 33 من الظهير وهو سنتين، وفي النازلة فالثابت من أوراق الدعوى المعروضة على قضاة الموضوع ان قرار فشل الصلح الذي بلغت به المطلوبة بتاريخ 18-9-2007 لا يتضمن الاشارة الى أن لها اجل 30 يوما لرفع دعوى المنازعة، وحين اقامتها بتاريخ 20-01-2009 تكون قد قدمتها داخل الاجل العام وهو سنتان على تاريخ صدور الأمر بفشل الصلح. و محكمة الاستئناف التجارية اعتبرت مجمل ما ذكر فركزت قرارها على أساس وعلته بما يكفي لتبريره ولم تخرق اي من الفصول المحتج بها ولم تحرف لا الوقائع ولا الوثائق، وما بالوسيلتين اعلاه مردود.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل المطلوبين الصائر.