

Bail commercial : la validité du congé s'apprécie au regard de son propre contenu et non des seules mentions du procès-verbal de notification (Cass. com. 2014)

Identification			
Ref 52747	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 685/2
Date de décision 20141113	N° de dossier 2014/2/3/402	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Validité du congé, Procès-verbal de notification, Notification, Formalisme, Défaut de base légale, Contenu de l'acte, Congé, Cassation, Bail commercial, Acte d'huissier	
Base légale		Source	

Résumé en français

Encourt la cassation pour défaut de base légale l'arrêt qui, pour statuer sur la validité d'un congé en matière de bail commercial, se fonde sur les seules mentions du procès-verbal de notification sans examiner le contenu de l'acte de congé lui-même. Viole ainsi la loi la cour d'appel qui annule un congé au motif que le procès-verbal de notification ne reproduit pas l'intégralité du texte de l'article 27 du dahir du 24 mai 1955, alors qu'il résultait des pièces du dossier que l'acte de congé notifié contenait bien cette mention conformément à l'article 6 du même dahir.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن المدعية - المطلوبة - تقدمت بمقال افتتاحي بتاريخ 2006/3/10 أمام المحكمة التجارية باكاير تعرض فيه أنها تكتري من السيدة رقية (ع.) محلا تجاريا كائنا بعنوانها أعلاه وقد توصلت منها بإنذار في إطار ظهير 1955/5/24 من أجل الافراغ لتماطلها في أداء واجبات الكراء عن المدة من 2001/8/1 الى 2002/09/30، فتقدمت بدعوى الصلح صدر

على إثرها أمر بتاريخ 2003/06/13 في الملف عدد 03/214 بعدم نجاح الصلح بلغ بتاريخ 2006/02/13 وبما أن عنصر التماطل غير قائم لمبادرة الطالبة الى ايداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة تنفيذا للأمر القضائي الصادر في الملف عدد 04/536 القاضي بالمصادقة على الانذار بالأداء كما يتضح من محضر التنفيذ الذي تدلي به، والتمست التصريح ببطلان الانذار واحتياطيا الحكم على المدعى عليها بأدائها لها تعويضا مسبقا قدره 5000 درهم وانتداب خبير لتحديد التعويض المستحق للطالبة جراء الافراغ مع حفظ حقها في تقديم مستنتاجاتها.

وبعد تبادل المذكرات وانتهاء الاجراءات أصدرت المحكمة الابتدائية حكما قضى في الطلب الأصلي برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه وفي الطلب المضاد بالمصادقة على الانذار الموجه للمكتري والمبلغ له في 2003/04/06 ملف التبليغ رقم 2002/26843 المؤرخ في 2002/12/26 والحكم بإفراغها ومن يقوم مقامها من المحل الكائن (...). استأنفته المطلوبة وأصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارا قضى باعتبار والغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من قبول الطلب المضاد المقدم من طرف فاطمة (ع) - خديجة (ع) - المصطفى (ع) ومينة (ع)، وفيما قضى به في الطلبين الأصلي والمضاد والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المضاد المقدم من طرف المذكورين.

حيث ينعى الطاعن على القرار المطعون فيه عدم ارتكازه على اساس صحيح وسليم وسوء التعليل وان القرار الاستئنافي المطعون فيه قد علل ما قضى به في مواجهة الطالب بأنه : بالرجوع الى محضر تبليغ الانذار المؤرخ في 02/12/26 يتبين أن المكريه اكتفت بتذكير المبلغ اليه بمقتضى الفصل 27 من ظهير 55/05/24 دون نقل نصه مع العلم ان مقتضيات الفصل السادس تلزم المكري في حالة رغبته إنهاء عقد الكراء الخاضع لظهير 1955/05/24 ان يوجه انذار للمكتري يحتوي على الفصل 27، وبالتالي فإن هذا الانذار لا يترتب عليه اثر الفسخ والافراغ سواء مارس المكثري مسطرة الصلح أم لا لعدم احترام المسطرة الخاصة لإنهاء عقود كراء المحل التجاري وفق ما حدده القانون مستندا على قرار المجلس الأعلى رقم 929 المؤرخ في 2011/6/23 ملف تجاري عدد 2011/6/1421.

ويعيب على القرار كونه اعتمد فيما علل به ما قضى به على محضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي على اثر قيامه بعملية تبليغ الانذار بالافراغ الى المطلوبة في النقض والذي ذكر فيه على وجه التذكير والاختصار فقط بمقتضيات الفصل 27 من ظهير 55/5/24 مع العلم ان الانذار بالافراغ الموجه والمبلغ من طرفه إلى المطلوبة في النقض يشمل وبتضمن نص الفصل 27 المذكور كاملا وان القرار المطعون فيه قد أهمل الرجوع الى الإنذار بالإفراغ المدلى به في ملف النازلة رفقة مذكرة الطالب التعقيبية المدلى بها بجلسة 11/4/7 في الملف التجاري عدد 10/2928 (أثناء المرحلة الاستئنافية الأولى وقبل النقض) رفقة نسخة منها واعتماده وذلك باعتبار الإنذار المذكور هو أساس الدعوى موضوع النازلة واعتمد فقط على محضر التبليغ الذي هو وسيلة قانونية للتبليغ ولم يتفحص ولم يطلع على الإنذار بالإفراغ أصلا . مما يكون معه ما قضى به القرار المطعون فيه غير مرتكز على أساس صحيح ومعيب بسوء التعليل المعتبر بمثابة انعدام التعليل.

حيث صح ما نعته الوسيلة على القرار أن الثابت من وثائق الملف أن الإنذار المؤرخ في 2002/12/20 الموجه الى شركة (م) قد تضمن الفصل 27 من ظهير 1955/5/24 والتنصيص على مقتضياته وأن محضر تبليغ الانذار المؤرخ في 2002/12/20 اكتفى بالتذكير بالفصل 2 من ظهير 1955/5/24 ومحكمة الاستئناف حين قضت واعتمدت في قضاءها على مجرد محضر تبليغ الانذار المؤرخ في 2002/12/20 دون الالتفات الى مضمون الانذار الذي جاء طبقا لمقتضيات الفصل 6 من ظهير 1955/5/24 تكون قد أساءت التعليل وجعلت قرارها منعدم الأساس مما يستوجب نقضه.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة مصدرة القرار لتبت فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبة في النقض الصائر. كما قررت اثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، اثر الحكم المطعون فيه او بطرته.