Bail commercial : l’action en validation du congé est prématurée avant l’expiration du délai de préavis de six mois (Cass. com. 2011)

Identification			
Ref 52084	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 20
Date de décision 20110106	**N° de dossier** 2010/2/3/1154	**Type de décision** Arru00eat	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		**Mots clés** Rejet, Obligation du bailleur, Irrecevabilité, Droit du preneur, Délai de préavis, Dahir du 24 mai 1955, Congé, Bail commercial, Action prématurée, Action en validation de congé	
Base légale		**Source**	

Résumé en français

Il résulte du caractère général des dispositions de l'article 6 du dahir du 24 mai 1955 que le délai de préavis de six mois, qui doit précéder le congé, constitue un droit pour le preneur. Par suite, justifie sa décision la cour d'appel qui déclare prématurée la demande du bailleur en validation du congé et en expulsion, au motif qu'elle a été introduite avant l'expiration de ce délai, dont le preneur doit pouvoir bénéficier intégralement.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الحسن (ب.) <> قدم مقالا أمام تجارية البيضاء عرض فيه، أنه توصل من (ن. ب.) بانذار بتاريخ 2008/10/28 في اطار ظهير 1955/5/24، فسلك مسطرة الصلح انتهت بالفشل وان الانذار لا يتضمن الأسباب الداعية إلى المطالبة بالافراغ خرقا للفصل 6 من ظهير 1955/5/24 ومؤسس على الفصل 11 من الظهير دون اثبات جدية

السبب، وان رغبة المالك المضاربة العقارية، ملتمسا التصريح ببطلان الانذار اساسا واحتياطيا اجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق عن نزع اليد، وقدمت المدعى عليها مقالا مضادا يرمي الى المصادقة على الانذار وافراغ الحسن (ب.) ومن يقوم مقامه من المحل التجاري الكائن (...)، وبعد تبادل المذكرات وانتهاء الاجراءات قضت المحكمة برفض الطلب الأصلي والمصادقة على الانذار بالافراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2008/10/28 وافراغه هو ومن يقوم مقامه أو باذنه مقابل تعويض يوازي كراء ثلاث سنوات بالسومة الكرائية المعمول بها وقت الافراغ ورفض باقي الطلبات، بحكم استأنفه المكتري فألغته محكمة الاستئناف التجارية فيما قضى به من رفض طلب اجراء خبرة لتحديد التعويض الاحتمالي وفيما قضى به من المصادقة على الانذار والافراغ والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بهما وتأييده في الباقي بعلة ملخصها <>

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث تعيب الطاعنة القرار بخرق القانون ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أن الفصل 6 من ظهير 1955/5/24 أوجب توجيه الانذار بالافراغ قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر والأجل المذكور مقيد بأن تكون علاقة الكراء مكتوبة وفي غيرها لا يتقيد المالك بالأجل المذكور، ولما كانت العلاقة شفوية فانه لا يمكن الزامها بذلك، وأن الحالة التي يكون فيها المكري مقيدا بأجل ستة أشهر من التوصل بالاشعار هي الحالة التي يصدر فيها محضر بعدم نجاح الصلح يبلغ مقرره للمكتري ولا يتقدم بدعوى المنازعة، اما الحالة التي يتوصل فيها المكتري بمقرر فشل محاولة الصلح ويقدم دعوى المنازعة فانه يعفي المكري من انتظار مدة الستة أشهر، وهو ما كرسه الاجتهاد القضائي، مما يكون معه القرار قد خرق القانون وعلل قضاءه تعليلا ناقصا.

لكن حيث أن الفصل السادس من ظهير 1955/5/24 أوجب على المكري احترام أجل الستة أشهر عند طلب الافراغ، والقرار لما أسس قضاءه على <> قد طبق عن صواب مجمل ما ذكر وعلل قضاءه تعليلا كافيا بعلل سائغة ولم يخرق أي مقتضى قانوني مادام الفصل السادس المذكور جاء بصفة العموم فيبقى على عمومه مادام لم يرد ما يخصصه، مما يكون معه ما بالوسيلة على غير أساس ./.

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر.