

Bail commercial : l'aveu du preneur quant à l'identité du nouveau bailleur valide le congé délivré en l'absence de notification formelle (Cass. com. 2011)

Identification			
Ref 51997	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 390
Date de décision 20110317	N° de dossier 2010/2/3/360	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Preuve, Notification au preneur, Forclusion, Connaissance du preneur, Congé, Changement de propriétaire, Cassation, Bail commercial, Aveu judiciaire, Action en conciliation	
Base légale		Source	

Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt qui, pour annuler un congé délivré par le nouveau propriétaire d'un local commercial et écarter la déchéance du droit du preneur, retient l'absence de preuve de la notification à ce dernier du changement de bailleur, alors qu'il résultait des propres écritures du preneur qu'il avait connaissance de la qualité du nouveau propriétaire. Un tel aveu judiciaire suffit en effet à valider le congé et à le rendre opposable au preneur, faisant ainsi courir le délai de forclusion pour le contester.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه ان الطالب تقدم بتاريخ 2007/7/17 بمقال الى المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أن المطلوب يكتري منه محلا لبيع النقائق بسومة شهرية قدرها 200 درهم توصل منه بتاريخ 2006/11/30 بانذار في اطار ظهير 1955/5/24 من أجل الأداء ورغبته في استرجاع محله في حالة عدم الاستجابة لفحواه داخل الاجل المضروب له فلم يتقدم بدعوى

الصلح ملتصقا المصادقة على الإنذار وإفراغه من محل النزاع حيث انتهت القضية بصور حكم وفق الطلب استأنفه المحكوم عليه وألغته محكمة الاستئناف التجارية وتصدت للحكم برفض الطلب بعلّة أساسية مفادها ان الطالب آل له المحل بتاريخ 2005/12/8 ولا دليل على اشعاره للمكثري بصفته مالكا جديدا وبالتالي لا يمكن مواجهته بانذار لا علم له بصفة باعته وهو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيطتين الأولى والثانية مجتمعتين المتخذتين من خرق القانون ونقصان التعليل الموازي لاتعدامه ذلك أن الانذار الموجه من الطاعن للمطلوب جاء وفق مقتضيات الفصلين 6 و 27 من ظهير 1955/5/24 وانه لم يبادر الى سلوك مسطرة الصلح داخل الأجل القانوني فسقط حقه ويعتبر اما تنازل عن تجديد العقد أو عن المطالبة بالتعويض أو كونه قبل الشروط المقترحة عليه لإبرام العقدة الجديدة وان عدم سلوكه مسطرة الصلح يجعله في وضع المحتل دون سند مشروع وان الطالب ادلى بحوالات بريدية تفيد توصله بالواجبات الكرائية من المطلوب الذي اعترف وتعهد بالادلاء بما يفيد رفض الطالب التوصل ببعض واجبات الكراء بمقاله الاستئنافي فلم يفعل وان التعليل الذي اعتمده محكمة الدرجة الثانية من < > تعليل فاسد وان عدم جواب محكمة الاستئناف على حجج.

الفصل 27 منه التي تنص < > وإنه فضلا عن عدم سلوكه لمسطرة الصلح حسبما ضمن بمقاله الاستئنافي من أنه لم يتقدم بالدعوى المذكورة لعدم وجود نية لديه للمطالبة بالتعويض ولعدم اقتراح أي شروط عليه لتجديد العقد وان الطالب كان يمتنع عن قبض واجبات الكراء وكان يرسلها اليه عن طريق البريد وسيدلي بما يفيد ذلك < > فان محكمة الاستئناف التجارية مصدره القرار لما علته < > والحال أن الأمر بخلاف ذلك إذ المطلوب كان على علم بصفة الطالب كمالك وحسب اقراره بمقاله الاستئنافي فلم تجعل لما قضت به من أساس وجاء قرارها على النحو المذكور فاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه وعرضة للنقض.

حيث ان حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة للبت فيه طبقا للقانون.

لأجله قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر. كما قرر اثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له ، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.