Bail commercial : le défaut de mention du délai de 30 jours pour contester le congé dans l’avis d’échec de la conciliation ouvre au preneur le délai de prescription de deux ans (Cass. com. 2014)

Identification			
Ref 52786	**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 Action en justice, Procédure Civile		**Mots clés** Suspension de l'obligation de paiement, Saisie-arrêt, Rejet, Procédure de conciliation, Prescription biennale, Notification de l'échec de la conciliation, Loyer, Forclusion, Délai de contestation, Dahir du 24 mai 1955, Congé pour non-paiement, Bail commercial	
Base légale		**Source**	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, pour rejeter une demande d'éviction d'un preneur à bail commercial, retient, d'une part, que la saisie-arrêt pratiquée par la Trésorerie générale sur les loyers entre les mains du preneur suspend l'obligation de ce dernier de les verser au bailleur tant que la saisie n'est pas levée, paralysant ainsi le droit du bailleur d'en réclamer le paiement. D'autre part, elle déduit exactement des dispositions des articles 32 et 33 du dahir du 24 mai 1955 que lorsque l'avis notifiant l'échec de la tentative de conciliation ne mentionne pas le délai de 30 jours imparti au preneur pour contester les motifs du congé, le droit de contestation de ce dernier n'est pas soumis à la forclusion mais à la prescription de deux ans.

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 16-02-2007 بقي دون جدوى . وأنها تقدمت بدعوى الصلح انتهت بالفشل بلغ اليها مقررها بتاريخ 18-9-2007 ولم تنازع في اسباب 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 . و اجابت المدعى عليها بمقال مضاد التمست 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 وافراغ المكترية من المحل ؛ بقرار نقضه المجلس الاعلى ـ محكمة النقض حاليا ـ . وبعد الاحالة و ادلاء الطرفين بمستنتجاتهم بعد النقض قضت محكمة الاحالة بتأييد الحكم المستأنف بقرارها المطلوب نقضه .

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 دفوعات المطلوبة التي لا تستند الى القانون ؛ و الاحكام يجب ان تعلل كفاية و بشكل سليم . والقرار حين اعتبر أن الطالبين ليس لهم الصفة في إثارة مسألة الدفع الفوري وانما الخزينة العامة هي من تملك العامة . كما أن عدم اعتبار المطلوبة في حالة مطل الا بعد تحديد أجل معقول للأداء في الاشعار ، تعليل مخالف للواقع وفاسد 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 اجل رفع دعوى المنازعة في الانذار، وهو امر خلاف الواقع ، لان المطلوبة تزعم عدم تبليغها وتوصلها بالإنذار بل طعنت في اجراءات تبليغه . فتوصلها بالإنذار و عدم 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 كمكترون بغض النظر عن المبالغ المتعرض عليها و لا سبيل الى استرجاع حقهم في المطالبة بالكراء و المنازعة 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. و من 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 وأنه 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 و هو 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 وعللته 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 .