

Bail commercial - Le préavis de six mois s'apprécie à la date d'expiration du terme contractuel et non à compter de la notification du congé (Cass. com. 2011)

Identification			
Ref 52066	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1140
Date de décision 20110922	N° de dossier 2010/2/3/71	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés Nullité, Notification, Non-respect des formalités, Expiration du terme contractuel, Délai de préavis, Congé, Cassation, Calcul du délai, Bail commercial		
Base légale	Source		

Résumé en français

Viola les dispositions de l'article 6 du dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal, la cour d'appel qui valide un congé en retenant que le preneur a bénéficié d'un préavis de six mois à compter de la notification de l'acte. Il incombe en effet au juge de vérifier si ledit congé a été signifié au moins six mois avant l'expiration de la période contractuelle en cours, le point de départ du calcul de ce délai étant la date d'échéance du bail, et non la date de sa notification au preneur.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/10/15 في الملف 09/1283 تحت رقم 4927 أن الطالبة (أ.) تقدمت بمقال مفاده : أنها توصلت من المدعى عليها (المطلوبة) بإنذار في إطار ظهير 55/5/24 بتاريخ 08/3/11 لافراغ المحل المكروى لها بعلة هدمه وإعادة بنائه، فسلكت مسطرة الصلح انتهت بعدم نجاحه ، وبما أن

المكرية لم تدل برخصة البناء والتصاميم الهندسية ولم تبلغ الانذار لدائني المدعية، ولم تعرض محلا موازيا لاستغلاله ، لأجل ذلك تلتمس التصريح ببطلان الانذار واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل عن فقدان الأصل التجاري، وبعد جواب المدعى عليها وتقديمها لمقال مقابل تلتمس بمقتضاه المصادقة على الانذار وإفراغ المكترية ومن يقوم مقامها من محل النزاع لعزمها على هدم المحل وإقامة عمارة من عدة طوابق ولتوفرها على الوثائق المتعلقة بالبناء، صدر الحكم القاضي في الطلب الأصلي برفضه وفي المقال المقابل بالمصادقة على الانذار المبلغ في 08/3/11 والحكم على (أ.) بإفراغ المحل هي ومن يقوم مقامها، استأنفته الطالبة على اساس أن الانذار لم يحترم مدة العقد الذي ابتداء في 02/9/1 وجدد تلقائيا لمدة ثلاث سنوات وستة سنوات وتسع سنوات مستمرة وكان يتعين توجيه الانذار على الأقل في فاتح مارس 08، وبعد جواب المطلوبة قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف بمقتضى قرارها المطلوب نقضه .

بعلة أساسية مفادها <>

الأمر الثابت من وثائق الملف، كما أكد مقتضى الفقرة الرابعة من الفصل السادس من ظهير 55/5/24 التي تنص على الحالة التي تكون فيها العقدة ذات مدد عديدة، ويلغى المكري هذه العقدة حين انقضاء إحدى المدد فإن الأشعار بالإفراغ يوجه حتما قبل انتهاء المدة بستة أشهر على الأقل، وبما أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين يبتدئ في 02/9/1 وتحدد لمدة ثلاث وست وتسع سنوات، وان العقدة استمرت في المدة الأولى من 02/9/1 الى 05/9/1 وللمدة الثانية الى 08/9/1، وان الأشعار بالإفراغ بلغت به الطالبة ب 08/3/11 أي ان أجل ستة أشهر لم يتم احترامها أي ان المدة الفاصلة ما بين 08/3/11 لغاية 08/9/1 تعني بالضبط 5 أشهر و 20 يوما أي أقل من ستة أشهر، إذ كان على المكري أن يبلغ الأشعار بالإفراغ قبل نهاية المدة الثانية (08/9/1) ستة أشهر قبل حلول يوم 08/3/1 في حين أنه تم التوصل ب 08/3/11 أي قبل انقضاء الأجل المذكور إذ لم تراعى فيه المهلة الواجبة الأمر الذي يجعله غير منتج لآثاره القانونية وأن القرار جاء خارقا للقانون مما يعرضه للنقض .

حيث ثبت صحة ما عابته الوسيلة على القرار ذلك أن الثابت لقضاة الموضوع من عقد الكراء أنه حدد لمدة ثلاث وست وتسع سنوات ابتداء من فاتح شتنبر 02، وأن المدة الثانية تنتهي في 08/9/1، والمطلوبة بادرت إلى إنهاء العقد في مدته الثانية المذكورة وبعثت للطالبة بالانذار بالافراغ توصلت به بتاريخ 08/3/11 أي قبل نهاية العقد بأقل من سنة أشهر المنصوص عليها بالفصل السادس من ظهير 55/5/24، ومحكمة الاستئناف التي ردت الدفع بعدم احترام الأشعار بالافراغ لمقتضيات الفصل المذكور بما جاء في تعليقها من أن <> لم تراعى مدة العقد التي تنتهي في 08/9/1 وأن الانذار يجب ان يوجه قبل انتهاء المدة المذكورة بستة أشهر على الأقل وباعتبارها للإنذار موضوع النزاع مستوف لكافة شروطه الشكلية المنصوص عليها بالظهير لم تركز قرارها على اساس مما يعرضه للنقض ./.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه، وبإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبة المصاريف . كما قرر اثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له ، اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.