

**Bail commercial : Le preneur  
peut toujours soulever la nullité  
du congé pour non-respect du  
délai de préavis légal,  
indépendamment de la  
contestatation des motifs (Cass.  
com. 2015)**

| Identification                      |  |  |                                |
|-------------------------------------|--|--|--------------------------------|
| <b>Ref</b><br>53059                 | <b>Jurisdiction</b><br>Cour de cassation | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Rabat   | <b>N° de décision</b><br>143/2 |
| <b>Date de décision</b><br>20150226 | <b>N° de dossier</b><br>2014/2/3/29      | <b>Type de décision</b><br>Arru00eat   | <b>Chambre</b><br>Commerciale  |
| Abstract                            |  |  |                                |
| <b>Thème</b><br>Congé, Baux         |  | <b>Mots clés</b><br>Validité formelle du congé, Rejet, Nullité du congé, Non-paiement des loyers, Forclusion, Délai de préavis, Dahir du 24 mai 1955, Contestation des motifs du congé, Congé, Bail commercial |                                |
| <b>Base légale</b>                  |  | <b>Source</b>  |                                |

## Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, saisie d'une action en validation d'un congé fondé sur le non-paiement des loyers, déclare ce congé sans effet juridique dès lors qu'il a été délivré moins de six mois avant l'échéance du bail, en violation des dispositions de l'article 6 du dahir du 24 mai 1955. Le droit pour le preneur de se prévaloir de la nullité du congé pour inobservation de cette formalité substantielle n'est pas soumis à la forclusion prévue par les articles 27 et 32 du même dahir, laquelle ne concerne que la contestation des motifs du congé ou la demande d'indemnité d'éviction.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 13/1385 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/03/07 في الملف عدد 2012/3648 ادعاء الطاعن عامر (ق.) أنه وجه للمكتري منه محمد (ب.) إنذارا معطلا بأداء الكراء عن المدة

من مارس 2011 الى متم يونيو 2011 وأمهل فذلك 15 يوما توصل به بتاريخ 11/7/12 ولم يسلك مسطرة الصلح طالبا الحكم له بالكراء والتعويض عن التماطل وإفراغ المحل المكترى، وبعد استدعاء المدعى عليه صدر الحكم عليه بأداء كراء ونظافة المدة المطالب بها في مبلغ 6600 درهم وبمبلغ 700 درهم تعويضا عن التماطل وبالمصادقة على الإنذار وإفراغ المحل المكترى استأنفه المحكوم عليه، وبعد جواب المستأنف عليه وإدلائه بمقال إضافي يرمي الى الحكم له بمبلغ 24750 درهم واجب كراء ونظافة المدة من يوليوز 2011 الى متم شتنبر 12 ثم بمقال إضافي ثاني يرمي الى الحكم له بمبلغ 4950 درهم كراء ونظافة المدة من اكتوبر 12 الى دجنبر 12، وبعد انتهاء المناقشة أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارا بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإنذار والإفراغ وأداء مبلغ 6000 درهم كراء المدة من مارس 2011 الى يونيو 2011 والحكم من جديد برفض الطلبات المتعلقة بذلك وتأييده في الباقي وفي الطلبين الإضافيين الحكم بأداء المستأنف للمستأنف عليه مبلغ 13500 درهم واجب كراء المدة من 2011/07/1 الى متم مارس 2012 وبمبلغ 2700 درهم واجب النظافة عن المدة من يوليوز 11 الى دجنبر 2012 و برفض ما عدا ذلك .

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلتين مجتمعيتين بخرق القانون ونقصان التعليل الموازي لانعدامه . ذلك أنه تمسك بالدفع بعدم سلوك المكترى لدعوى الصلح وبسقوط حقه في المنازعة في أسباب الإنذار إلا أن المحكمة مصدره القرار لم تجب عن هذا السبب، ومن جهة ثانية أن المحكمة بنت قضاءها على اساس أن الطرفين اتفقا على تحديد مدة العقد في 3 و 6 و 9 سنوات تحسب من أشهر على الأقل والحال أن موضوع الدعوى هو فسخ عقد الكراء لعدم الأداء وهو لا يتقيد بشرط المدة إذ أن الفسخ يقع جزاء للخطأ الصادر عن المكترى المخل بالتزاماته، ويضع حدا للعقد المحدد المدة حتى قبل نهاية مدته أي لا فرق في أن يقع ذلك خلال سريان مدة العقد او مع نهايتها وأن الطاعن لم يكن من واجبه توجيه الإنذار للمطلوب في النقض قبل انتهاء العقد بستة أشهر وهي بنهجها ذلك تكون قد جعلت قرارها ناقص التعليل عرضة للنقض.

لكن لما كان الثابت للمحكمة من مراجعة عقد الكراء الرابط بين الطرفين انه أبرم لمدة محددة في ثلاث ثم ست ثم تسع سنوات على التوالي تحسب من تاريخ التوقيع الذي تم يوم 7 أكتوبر 09، وأن الإنذار بالإفراغ بلغ المطلوب في النقض بتاريخ 11/7/12 اعتبرت عن صواب أن الإنذار وجه الى المطلوب قبل نهاية الفقرة الأولى من العقد بثلاثة أشهر خلافا لمقتضيات الفصل السادس من ظهير 55/5/24 التي أوجبت على المكري تبليغ الإنذار بالإفراغ قبل انقضاء العقد بستة أشهر على الأقل مما يجعل الإنذار المذكور غير مرتب لأثره القانوني بإنهاء العقد لعدم احترام الأجل المحدد بمقتضى الفصل المشار اليه، وهي بنهجها ذلك تكون قد عللت قرارها بما يعتبر ردا كافيا عن الدفوع المثارة أمامها، ورفضاً للدفع بسقوط حق المكترى في المنازعة في صحة الإنذار أو في أسبابه مادام أن الأمر في النازلة يتعلق بالطعن في صحة الإنذار الذي اشترط القانون صدوره في شكل معين، وأن المكترى تبقى له الصلاحية لإثارة الدفع ببطلانه على اعتبار أن ما يسقط الحق فيه بمقتضى الفصولين 27 و 32 من ظهير 55/5/24 هو طلب تجديد العقد أو المنازعة في أسباب الإنذار أو المطالبة بالتعويض عن رفض التجديد مراعية في ذلك مقتضيات ظهير 55/5/24 الذي وجه الإنذار بالإفراغ في إطاره والواجب التطبيق وبالأخص الفصل السادس منه والذي ينص على أن عقد كراء المحلات التجارية لا ينتهي إلا اذا وجه المكري للمكترى إنذارا بالإفراغ قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر على الأقل الامر الذي يجعل ما استدل به الطاعن عديم الأساس ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر .