

**Bail commercial : le procès-verbal de notification d'un congé relatant le refus du preneur et sa déclaration d'identité fait foi jusqu'à inscription de faux (Cass. com. 2013)**

Identification			
<b>Ref</b> 52468	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 333/2
<b>Date de décision</b> 20130530	<b>N° de dossier</b> 1451-3-2-2011	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Congé, Baux	<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Refus de réception par le destinataire, Procès-verbal de notification, Procédure de conciliation, Notification par commissaire de justice, Inscription de faux, Forclusion du droit du preneur, Force probante, Dahir du 24 mai 1955, Congé pour non-paiement, Cassation, Calcul du délai de préavis, Bail commercial, Acte authentique		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b>		

## Résumé en français

Viola l'article 39 du Code de procédure civile et le principe de la force probante des actes authentiques, la cour d'appel qui annule un congé pour défaut de paiement des loyers en retenant l'irrégularité de sa notification. En effet, un certificat de notification établi par un commissaire de justice est un acte officiel qui fait foi jusqu'à inscription de faux des faits que l'officier y a personnellement constatés.

Ne saurait dès lors être écarté un tel certificat au motif qu'il mentionne le numéro de la carte d'identité du destinataire « selon sa déclaration » tout en constatant son refus de recevoir l'acte, cette circonstance ne constituant pas une contradiction de nature à vicier la notification. Par conséquent, manque également de base légale l'arrêt qui, sur la base de cette notification jugée à tort irrégulière, dispense le preneur de l'obligation de recourir à la procédure de conciliation et considère que le délai de paiement des loyers s'ajoute au délai de préavis de six mois, alors que le premier est inclus dans le second.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن الطالبين تقدما بمقال الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضوا فيه أنهم يملكون العمارة الكائنة ب(...) وان المطلوبين يكتريان منهم محلا تجاريا (س. ل. م. ا.) وتوقفا عن اداء واجبات الكراء منذ فاتح مارس 2006 الى متم غشت 2007 و لم يباشروا مسطرة الصلح مما يجعل التماطل ثابتا في حقهما والتمسوا المصادقة على الانذار بالأداء مع الاشعار بالإفراغ المبلغ لهما بتاريخ 07-09-2007 وبأدائهما للطالبين مبلغ 37500 درهم واجب كراء المدة من 03-01-2006 الى متم فبراير 2007 وتعويضا عن التماطل قدره 1000 درهم و الحكم بإفراغهما ومن يقوم مقامهما من المحل التجاري المدعى فيه ... و اجاب المطلوبان مثيرين بطلان تبليغ الانذار و الإشهاد لهما بعرض مبلغ الكراء المطلوب ، فقضت المحكمة التجارية بالمصادقة على الانذار بالإفراغ المؤرخ في 04-09-2009 بتاريخ 05-09-2009 المبلغ المطلوبين بتاريخ 07-09-2007 وافراغهما هما ومن يقوم مقامهما من المحل المدعى فيه وبأدائهما للطالبين مبلغ 35700 درهم واجبات كراء المدة من فاتح مارس 2006 الى متم فبراير 2008 بحسب مشاهرة قدرها 1500 درهم وبأدائهما للمطلوبين مبلغ 500 درهم تعويضا عن التماطل ... استأنفه المطلوبان وأدلى الطالبون بمقال اضافي التمسوا فيه الحكم لهم بمبلغ 33000 درهم واجب كراء المدة من فاتح مارس 2008 الى متم دجنبر 2009 ،وقضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من افراغ وتعويض والحكم من جديد برفض الطلب المتعلق بهما و بتأييده في الباقي ... و في الطلب الاضافي بأداء المطلوبين للطالبين مبلغ 33000 درهم واجب كراء المدة من الشخصي و العائلي و عنوان سكني الطرف المبلغ له و تاريخ التبليغ متبوعا بتوقيع عون التبليغ و طابع المحكمة فانه ترفق بالتبليغ شهادة يبين فيها من سلم له وفي اي تاريخ وتوقيع تلك الشهادة من الشخص المبلغ له او يشار فيها الى رفض التوقيع أو تعذره كما توقيع تلك الشهادة من العون أو السلطة المكلفة بالتبليغ وهي الشهادة المنصوص عليها في الفصل 39 ق م م و المعتبرة قانونا لإثبات التبليغ عند التنازع ... و أن المستأنف عليهم لإثبات توصل المستأنفين بالإفراغ استنادا بشهادتي التسليم تفيد رفض المستأنف عبد الرحيم (ط.) التوصل يوم 07-09-2007 الا ان العون القضائي لما ذكر رقم البطاقة الوطنية للمبلغ له لم يكن من اللازم ذكر عبارة "حسب تصريحه" مما يكون معه غير جازم في صفته لان ادلاء المبلغ له ببطاقته الوطنية و اضافة العون العبارة المذكورة يشكل تناقضا في ملاحظة التبليغ الواردة بشهادتي التسليم ولم يشر العون من جهة اخرى الى رفض المبلغ له التوقيع كما يتطلب ذلك الفصل 39 ق م م و بالتالي فان تبليغ الانذار لم يتم وفقا للشروط والكيفيات المنصوص عليها في الفصل المذكور، كما تمسك بذلك الطاعنان عن صواب في أسباب استئنافهما ولا يعتد به في ترتيب اثاره القانونية وبالتالي لا يمكن مواجهة الطرفين بسقوط الحق طبقا للفصل 27 من ظهير 24-5-1955 مادام توصلهما بالإفراغ طبقا للقانون غير ثابت استنادا لما ذكر . وان حالة التماطل الموجبة لانهاء عقد الكراء في اطار الظهير المذكور لا تثبت الا بتوجيه انذار للمكثري ومنحه اجلا معقولا للوفاء يبقى دون نتيجة عملا بالفصل 255 ق ل ع وبما أن توصل المستأنفين بالإفراغ غير ثابت فان التماطل يبقى تبعا لذلك غير ثابت في حقهما خلافا لما ذهب اليه الحكم المستأنف وبذلك يعتبر طلب المصادقة على الانذار غير مرتكز على سند قانوني صحيح مما يستوجب التصريح بطلان الانذار . وانه فضلا عن ذلك فالإفراغ يجب أن يوجه قبل نهاية مدة العقد بستة أشهر على الأقل طبقا للفصل 6 من ظهير 24-5-1955 ولا ينتج اثره القانوني بإنهاء العقد، الانذار الذي وجه اثناء سريان مدة العقد ... وأنه على فرض اعتبار تبليغ المستأنف (ط.) بالإفراغ فان الانذار لا يعتبر مرتبا لآثاره القانونية الا بعد انصرام أجل الرفض وهو 10 ايام واجل 15 يوما للأداء والمتحققين يوم 03-10-2007 بالنظر لتاريخ رفض التوصل بالإفراغ وهو 07-09-2007 فيكون بداية احتساب مهلة 6 اشهر القانونية هو 04-10-2007 التي تنتهي يوم 04-04-2008 في حين أن طلب المصادقة على الانذار قدم يوم 25-03-2008 قبل انصرام مهلة الإفراغ التي من حق المكثري التمتع بها كاملة وأن المحكمة لما اعتبرت الانذار الذي وجه اثناء سريان مدة العقد ورتبت عليه اثره القانوني قد جانبت الصواب ...}. وهو القرار المطلوب نقضه .

انه لا يمكن مواجهة المطلوبين بسقوط الحق طبقا للفصل 27 من الظهير مادام توصلهما بالإفراغ غير ثابت والحال أن الطالبين قاما

بتبليغهما بإنذار غير قضائي وان المفوض القضائي سلمهم محضرين رسميين بذلك . فإجراءات التبليغ تمت بصفة قانونية طبقا للفصول 37-38-39 من ق م م وتم النص في شهادتي التسليم بصفة صريحة الى رقم البطاقة الوطنية للمطلوب عبد الرحيم (ط.) وهو من المسائل الشخصية التي لا يمكن الاهتداء إليها بسهولة، والمحاضر المنجزة من طرف المفوضين القضائيين حجة رسمية لها قوة ثبوتية قاطعة استنادا للفصلين 418-419 من ق ل ع وغير قابلة لإثبات العكس . كما ان شهادة التسليم ومحضر تبليغ الانذار دون به العون القضائي : (( و بعين المكان وجدنا المسمى عبد الرحيم (ط.) الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم B159109 بصفته المعني بالأمر شخصا حسب تصريحه الذي رفض التوقيع .. )) وبذلك فالشرط المنصوص عليه في الفصل 39 ق م م قائم في شهادة التسليم سواء تعلق الأمر بشخص المتسلم او برفضه ، وانه على فرض هذا الزعم فإنها دفوع توجه ضد الغير لا ضد الطالبين الذين مارسوا حقوقهم طبقا لقواعد حسن النية و طبقا للمادة 477 من ق ل ع . ثم ان ربط عدم سلوك مسطرة الصلح بالطعن في الانذار غير القضائي في مسطرة الموضوع دون سلوك مسطرة الصلح يجعل القرار خارقا للفصل 27 من الظهير، لان حماية الحق في الكراء فى اطار ظهير 24-5-1955 احاطها المشرع فى الفصل المذكور بمسطرة تتطلب احترام شروط و شكليات وأجال ينتج عن عدم احترامها سقوط حق المكترى في المنازعة في سبب الاشعار بالإخلاء أو رفض تجديد العقد أو المطالبة بالتعويض او المنازعة في الشروط المقترحة لإبرام عقد جديد . فالمطلوبين اذا ارادا المنازعة في اسباب الانذار عليهما تقديم طلب الصلح داخل اجل 30 يوما من توصلهما بالإشعار تحت طائلة السقوط ، ورئيس كتابة الضبط لدى المحكمة التجارية سلم للطالبين شهادة بعدم سلوك مسطرة الصلح في مواجهة الانذار اعلاه وهي وثيقة رسمية لم تكن محل اي طعن أو منازعة و محكمة الاستئناف حين استبعدتها حادت عن القانون والاجتهاد القضائي القار للمجلس الأعلى ... وناقشت خلافا لذلك الانذار دون سلوك المطلوبين مسطرة الصلح و الحال انه لا محل الدعوى الفصل 32 دون سلوك مسطرة الصلح . وبذلك أساءت محكمة الاستئناف تطبيق وتأويل الفصل 27 من الظهير مما يشكل خرقا له. كما انها أوردت" ان الإنذار لا يعتبر مرتبا لآثاره القانونية الا بعد انصرام اجل الرفض وهو 10 ايام واجل 15 يوما للأداء والمتحققين يوم 03-10-2007 بالنظر التاريخ رفض التوصل بالإنذار وهو 07-09-2007 فيكون بداية احتساب مهلة 6 اشهر القانونية هو 04-10-2007 التي تنتهي يوم 04-4-2008 في حين ان طلب المصادقة على الانذار قدم يوم 25-3-2008 قبل انصرام مهلة الافراغ التي من حق المكترى التمتع بها كاملة " والقرار بذلك اغفل معاينة كونه خرج عن النطاق القانوني للأجل المنصوص عليه في الفصل 6 من الظهير بمنحه المطلوبين ثلاثة آجال وهي : - 1 - أجل الأداء 15.

حيث تبين صحة ما نعاه الطالب على القرار، ذلك ان شهادة التسليم تعتبر ورقة رسمية لتحريها من طرف شخص اهله القانون لذلك وهي حجة قاطعة حتى على الغير فيما تضمنته من بيانات ووقائع يشهد محررها بحصولها في محضره ، ولا تسقط حجيتها الا عن طريق الطعن فيها بالزور ، و الفصل 39 من ق م م ينص على أنه" ترفق بالاستدعاء شهادة يبين فيها من سلم له الاستدعاء وفى اي تاريخ ويجب أن توقع هذه الشهادة من الطرف أو الشخص الذي تسلمها فى موطنه . وإذا عجز من تسلم الاستدعاء عن التوقيع أو رفضه اشار الى ذلك العون أو السلطة المكلفة بالتبليغ ويوقع العون او السلطة على هذه الشهادة فى جميع الأحوال ويرسلها الى كتابة الضبط ... " وفي المنازلة فبالرجوع الى شهادتي التسليم كما عرضنا على قضاة الموضوع تبين أن إحداها تضمنت عبارة " وبعين المكان وجدنا المسمى عبد الرحيم (ط.) الحامل للبطاقة الوطنية رقم ... بصفته المعني بالأمر شخصا حسب تصريحه الذي رفض التوقيع ... " وفي الأخرى " ... بصفته شريكا المعني بالأمر ... " ، فالتصريح برقم البطاقة الوطنية حسب صياغة العبارة كان شفويا من الشخص المعني، الذي رفض أصلا التسلم فالأخرى التوقيع على شهادة التسليم ، وليس في ملاحظة المفوض القضائي ما يدل على الادلاء بالبطاقة الوطنية ، ومحكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه حين اعتبرت" أن العون القضائي لما ذكر رقم البطاقة الوطنية للمبلغ له لم يكن من اللازم ذكر عبارة "حسب تصريحه" مما يكون معه غير جازم في صفته لان ادلاء المبلغ له ببطاقته الوطنية و اضافة العون العبارة المذكورة يشكل تناقضا في ملاحظة التبليغ الواردة بشهادتي التسليم ولم يشر العون من جهة اخرى الى رفض المبلغ له التوقيع كما يتطلب ذلك الفصل 39 ق م م ... لم تغفل قرارها بشكل سليم ؛ كما أنها استخلصت من تحليلها الفاسد ان المطلوب غير ملزم بسلوك مسطرة الصلح ، وان اجل 15 يوما الممنوحة للمكترى لأداء ما بذمته من واجبات كرائية مستقل عن مهلة الستة اشهر القانونية للإفراغ في حين ان الاجل المذكور تشمله تلك المهلة ويدخل ضمنها، فكان ما بالوسيلة وارد على القرار وموجبا لنقضه.

وحيث انه لحسن سير العدالة ارتأت محكمة النقض احالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى ./.

و الافراغ واحالة القضية على المحكمة مصدرته للبت فيه من جديد بهيئة اخرى طبقا للقانون و تحميل المطلوبين الصائر .