

# Bail commercial : le rejet pour prématurité de l'action en éviction n'invalide pas le congé initial (Cass. com. 2020)

Identification			
<b>Ref</b> 45319	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 22/2
<b>Date de décision</b> 20200109	<b>N° de dossier</b> 2017/2/3/459	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Validité du congé, Réutilisation du congé, Rejet, Motif de démolition et reconstruction, Effets du jugement, Demande prématurée, Délai de préavis, Congé, Bail commercial, Action en éviction	
<b>Base légale</b> Article(s) : 6 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 451 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Ayant constaté qu'une précédente décision de justice avait rejeté une première demande d'éviction comme étant prématurée, sans se prononcer sur la validité du congé qui la fondait, une cour d'appel en déduit exactement que ce congé n'est pas entaché de nullité. Par conséquent, le bailleur conserve le droit d'introduire une nouvelle action en éviction en se fondant sur le même congé, une fois les délais légaux pour agir respectés.

Le rejet de la première action pour un motif de pure procédure n'épuise pas les effets juridiques du congé et ne saurait faire obstacle à une nouvelle demande fondée sur celui-ci.



موضوع الطلب وبعد تبادل الأجوبة والردود والانتهاء من مناقشة القضية صدر الحكم القاضي بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمكترية بتاريخ 2014/3/31 والحكم بإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل التجاري موضوع الطلب مقابل تعويض يعادل كراء ثلاث سنوات تؤديه المكريية أيده محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسائل مجتمعة:

حيث تنعى الطاعنة على القرار المطعون فيه خرق الفصل 6 من ظهير 1955/5/24 وانعدام التعليل وعدم ارتكازه على أساس قانوني بدعوى انه بالرجوع الى عقد الكراء يتبين أنه أبرم لمدة سنتين قابلة للتجديد بصفة ضمنية ولنفس المدة مما كان يتعين معه على المطلوبة توجيه الإنذار بإنهاء العقد في السنة أشهر السابقة عن تاريخ انتهاء مدة العقد لأن أجل سريان إنهاء العقد تبتدى من تاريخ 2014/5/5 وليس من تاريخ 2014/3/31 في حين أن المطلوبة وجهت الإنذار موضوع الطلب للطاعنة بتاريخ 2014/3/31 دون أن تحترم أجل السنة أشهر المنصوص عليها في العقد لان عقد الكراء المبرم بينهما يبتدى من 2010/10/5 وينتهي في 2012/11/5 وجدد ضمنيا ولنفس المدة الى غاية 2014/11/5 كما جدد ولنفس المدة الى غاية 2016/11/5 حسب ما يستفاد من البند الثالث من عقد الكراء و أن مقتضيات الفصل 6 من ظهير 1955/5/24 توجب أن يوجه الإنذار قبل نهاية مدة العقد بستة أشهر على الأقل وإلا فان العقد يسترسل الى ما بعد التاريخ المحدد فيه ويقتضى احترام مدة العقد بالنسبة للعقد المحدد المدة احترام مدة التنبية وبالتالي فان الإنذار يعتبر كان لم يكن إذا أرسل قبل نهاية مدة العقد بأقل من ستة أشهر مما يعتبر معه الحكم المطعون فيه مخالفا لمقتضيات ظهير 1955/5/24 وان الحكم المطعون فيه أورد تعليلا جاء فيه وعن خطأ (( انه بخصوص الدفع بعدم احترام مدة 6 أشهر رغم تجديد العقد ضمنيا فان الإنذار موضوع الدعوى وكذا الإجراءات المواكبة له بخصوص مسطرة الصلح لم يتم إلغاؤها من قبل محكمة الاستئناف المدلى به عدد 5435 الصادر بتاريخ 2015/10/29 موضوع الملف التجاري رقم 2015/8206/2637 وإنما قضي بعدم قبول دعوى الإفراغ استنادا الى كون المكريية لم تحترم اجل انقضاء 6 أشهر على الأقل لتقديمها احتراما لمقتضيات الفصل 6 من ظهير 1955/5/24 ومؤدى ذلك أن القرار الاستئنافي لم يقم بتأجيل مفعول الإنذار بالإفراغ الا للعلة المذكورة وبالتالي يبقى من حق المكريية التمسك بنفس الإنذار في مواجهة المكريية استنادا الى نفس مسبباته وأنه والحالة هذه فان ما يمكن التمسك به من قبل المكريية بمقتضى الإنذار بالإفراغ الذي توصلت به المكريية بتاريخ 2014/3/31 يبقى ساريا بعد إعادة رفع دعوى الإفراغ بناء على نفس الإنذار وتأسيسا عليه لا يحق للمكريية أن تتمسك بان المكري لم يحترم اجل 6 أشهر قبل انتهاء العقد المحدد المدة في سنتين والذي انتهى حسب عقد الكراء في 2012/11/5 وتم تجديده ضمنيا حسب العقد مدة سنتين الى غاية 2014/11/5 طالما أن المدعية أبدت رغبتها بالإفراغ قبل انتهاء مدة 6 أشهر بعد ان توصلت المكريية بالإنذار بالإفراغ بتاريخ 2014/3/31 حسب ما هو ثابت من شهادة التسليم المتعلقة بتبليغ الإنذار وان تقديم المكريية لدعوى الإفراغ بناء على نفس الإنذار ونفس الأسباب لا يشكل الا استدراكا لما أغفلته بمقتضى دعوى الإفراغ السابقة)) والحال أن تعليل الحكم المطعون فيه المشار اليه لا يستقيم لأنه لا يمكن الاعتماد على إنذار تم التصريح ببطلانه وعدم قبوله من طرف المحكمة لتقديم دعوى جديدة بالإفراغ بل كان يتعين على المطلوبة ان توجه تنبيها جديدا بالإفراغ تحترم فيه مقتضيات الفصل 6 من ظهير 1955/5/24 فالإنذار بالإفراغ موضوع الطلب لم يحترم الأجل القانوني المضمن في الفصل 6 من الظهير المذكور وبالتالي فانه يكون باطلا بطلانا مطلقا ولا يرتب أي اثر قانوني لان القرار الاستئنافي عدد 5435 الصادر في الملف عدد 2015/8206/2637 سبق له أن قضى بعدم قبول الطلب المضاد الرامي الى المصادقة على الإنذار بالإفراغ بعلته أن توجيه الإنذار للمكريية قبل انقضاء العقد بستة أشهر على الأقل يشكل خرقا مسطريا لمقتضيات ظهير 1955/5/24 وانه وبناء على ما أورده القرار الاستئنافي المذكور فان الخرق المسطري يترتب عنه بطلان الإجراء المتعلق بالإنذار بالإفراغ كما ان الطاعنة أوضحت في مقالها الاستئنافي أن ملكية العقار موضوع الرسم العقاري عدد 6270 هي محل نزاع بين الممثل القانوني للمطلوبة المسمى اميل (ب.) وبين المسمى محمد لحبيب (ب.) والمطلوبة صدر بخصوصه قرار استئنافي قضى بتأييد الحكم الابتدائي القاضي برفض الطلبين الأصلي والمضاد والتمست إيقاف البت في النازلة نظرا لكون النزاع المذكور مازال معروضا على أنظار محكمة النقض ولوجود دعوى عمومية أمام قاضي التحقيق من اجل النصب والمشاركة والتصرف بسوء نية غير أن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه لم تبت في الطلب المذكور كما أنها لم تبت في طلب بطلان الإنذار لخرق المادة 6 من ظهير 1955/5/24 فجاء قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه يتعين نقضه.

لكن من جهة حيث ان النعي المتعلق بخرق الحكم المطعون فيه للفصل 6 من ظهير 1955/5/24 انصب على تعليقات الحكم الابتدائي ولا يتعلق بالقرار المطعون فيه ومن جهة أخرى ان المحكمة التجارية أوردت تعليلا جاء فيه (ان القرار الاستثنائي عدد 5435 الصادر بتاريخ 2015/10/29 موضوع الملف التجاري رقم 15/8206/2637 إنما قضى بعدم قبول دعوى الإفراغ استنادا الى كون المكريه لم تحترم اجل ستة أشهر على الأقل لتقديمها مما يبقى معه الحق للمكريه في التمسك بنفس الإنذار في مواجهة المكريه استنادا الى نفس مسبباته وإعادة رفع دعوى الإفراغ بناء على نفس الإنذار () وأضاف ان المكريه عززت طلبها بشهادة ملكية صادرة عن المحافظة العقارية بالفداء درب السلطان بتاريخ 16/2/29 تفيد أن الرسم العقاري عدد 6270 هو على ملك المدعية وبشهادة صادرة عن الجماعة الحضريه بالدار البيضاء بتاريخ 13/1/7 تمنحها الترخيص بتشبيد عمارة، وبالنظر لثبوت جدية السبب الوارد بالإنذار فان الطلب الرامي الى بطلانه لعدم صحة السبب المبني عليه يبقى غير مرتكز على أساس ويتعين رفضه (( وان محكمة الاستئناف التجارية بتأييدها للحكم المستأنف المعطل بما سبق بيانه وبما جاء في تعليلا غير المنتقد من أن الحكم الابتدائي الصادر تحت عدد 20181 بتاريخ 14/12/24 المؤيد استئنافيا بالقرار الاستثنائي المشار اليه بتعليلات الحكم المستأنف لم يقض في موضوع الدعوى وإنما بت بعدم القبول فلا مجال معه للقول بسبقية البت تأسيسا على مقتضيات الفصل 451 من ق ل ع )) تكون قد بتت في طلب الطاعنة الرامي إلى بطلان الإنذار ولم يكن لها موقف سلبي وهي بنهجها ذلك تكون قد عللت قرارها بما يعتبر ردا كافيا عن الدفع المثارة أمامها وركزته على أساس وكان ما استدلت به الطاعنة غير جدير بالاعتبار وغير مقبول فيما تناولته الوسيلة بخصوص عدم البت في طلب إيقاف البت في النازلة مادام ان الطاعنة لم تتمسك به أمام محكمة الاستئناف التجارية مما لا محل معه للنعي عليها عدم تناوله بالجواب./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

## Version française de la décision

Cour de cassation - Chambre commerciale - Arrêt n° 2/22 - en date du 09/01/2020 - Dossier commercial n° 2017/2/3/459

Vu le pourvoi en cassation déposé par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Abdel-Rafi (T.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 6672 rendu le 29/11/2016 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2016/8206/4558.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de dessaisissement et de communication du 19/12/2019.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 09/01/2020.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Saïd Choukaib, et après avoir entendu les observations de l'avocat général, Monsieur Mohammed Sadek.

Et après en avoir délibéré conformément à la loi :

Il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la défenderesse au pourvoi, la société (A.), a saisi le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête exposant qu'elle est propriétaire de l'immeuble sis à (...), objet du titre foncier n° 6270/S, et qu'un appartement au premier étage, dépendant dudit immeuble, est occupé à titre locatif par la défenderesse, la société (S.). Souhaitant démolir et reconstruire entièrement l'immeuble et ayant obtenu l'autorisation à cet effet, la demanderesse a notifié à la défenderesse un congé des lieux pour le motif susmentionné, par exploit reçu le 31/03/2014. Une procédure de conciliation a été engagée et s'est soldée par un échec, tandis que la locataire a intenté une action en nullité du congé, ce qui a conduit la bailleresse à former une demande reconventionnelle tendant à la validation du congé aux fins d'éviction et à l'expulsion de la défenderesse des lieux objets de la demande. Cette procédure a abouti à un jugement rejetant la demande principale et, sur la demande reconventionnelle, validant le congé aux fins d'éviction et ordonnant l'expulsion de la défenderesse des lieux litigieux. Ce jugement a été infirmé par la Cour d'appel en ce qu'il a validé le congé, laquelle a statué à nouveau en déclarant irrecevable la demande reconventionnelle au motif qu'elle avait été présentée avant l'expiration du délai de six mois fixé dans le congé. La Cour l'a également infirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'expertise visant à fixer l'indemnité d'éviction complète, statuant à nouveau en la déclarant irrecevable, et a confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande en nullité du congé. Attendu que la demande d'éviction des lieux objets du litige a fait l'objet d'un arrêt d'appel définitif et que la défenderesse continue d'occuper lesdits lieux, la demanderesse sollicite la validation du congé qui lui a été signifié le 31/03/2014 et son expulsion des lieux litigieux, sous astreinte.

La défenderesse a produit un mémoire en réponse, expliquant que le congé était contraire à l'article 6 du Dahir du 24 mai 1955, faute d'avoir respecté le délai de six mois, car le bail a été conclu pour une durée de deux ans, renouvelable par tacite reconduction, et la partie souhaitant y mettre fin doit notifier l'autre partie six mois avant son terme. Elle a soutenu que la tacite reconduction pour la même durée rendait le bail à durée déterminée et non continue, ce qui imposait à la demanderesse de donner congé dans les six mois précédant la date d'expiration du bail tacitement reconduit. Par conséquent, le délai pour la prise d'effet de la résiliation du bail commence à courir à compter du 05/05/2014 et non du 31/03/2014, date de la délivrance du congé. Elle a également présenté une requête rectificative sollicitant de juger la nullité du congé aux fins d'éviction au motif que la demanderesse originaire n'a pas respecté les clauses du contrat les liant, lequel se renouvelle tacitement tous les deux ans, et a demandé une expertise prévisionnelle pour évaluer le fonds de commerce objet de la demande. Après échange des conclusions et répliques et la clôture des débats, le jugement a été rendu, validant le congé aux fins d'éviction signifié à la locataire le 31/03/2014 et ordonnant son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, des locaux commerciaux objets de la demande, moyennant une indemnité équivalente à trois ans de loyer à verser par la bailleresse. Ce jugement a été confirmé par la Cour d'appel de commerce par son arrêt, objet du présent pourvoi en cassation.

Sur les moyens réunis :

La demanderesse au pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué de la violation de l'article 6 du Dahir du 24 mai 1955, du défaut de motivation et du manque de base légale, au motif que l'examen du contrat de bail révèle qu'il a été conclu pour une durée de deux ans, renouvelable par tacite reconduction pour la même durée, ce qui imposait à la défenderesse au pourvoi de donner congé pour mettre fin au contrat dans les six mois précédant sa date d'expiration. En effet, le délai pour la prise d'effet de la résiliation commence à courir à compter du 05/05/2014 et non du 31/03/2014. Or, la défenderesse au pourvoi a adressé le congé objet de la demande à la demanderesse au pourvoi le 31/03/2014, sans respecter le délai de six mois stipulé dans le contrat, car le bail conclu entre elles, ayant débuté le 05/10/2010 pour se terminer le 05/11/2012, a été tacitement reconduit pour la même durée jusqu'au 05/11/2014, puis de nouveau pour la même durée jusqu'au 05/11/2016, comme il ressort de la troisième clause du contrat de bail. Les dispositions de l'article 6 du Dahir du 24 mai 1955 exigent que le congé soit donné au moins six mois

avant la fin de la durée du contrat, faute de quoi le contrat se poursuit au-delà de la date fixée. Le respect de la durée du contrat, pour un bail à durée déterminée, implique le respect du délai de préavis. Par conséquent, le congé est considéré comme non avenu s'il est envoyé moins de six mois avant la fin de la durée du contrat, ce qui rend l'arrêt attaqué contraire aux dispositions du Dahir du 24 mai 1955. L'arrêt attaqué a erronément retenu dans sa motivation que : ((Quant à l'exception tirée du non-respect du délai de 6 mois malgré la reconduction tacite du bail, le congé objet de l'instance ainsi que les procédures connexes relatives à la procédure de conciliation n'ont pas été annulés par l'arrêt de la Cour d'appel n° 5435 rendu le 29/10/2015 dans le dossier commercial n° 2015/8206/2637, mais il a été jugé que l'action en expulsion était irrecevable au motif que la bailleuse n'avait pas respecté le délai d'au moins 6 mois pour l'introduire, conformément aux dispositions de l'article 6 du Dahir du 24 mai 1955. Il s'ensuit que l'arrêt d'appel n'a différé les effets du congé aux fins d'éviction que pour le motif susmentionné. Par conséquent, la bailleuse conserve le droit d'invoquer le même congé à l'encontre de la locataire en se fondant sur les mêmes causes. En l'espèce, ce qui peut être invoqué par la bailleuse en vertu du congé aux fins d'éviction reçu par la locataire le 31/03/2014 reste valable après la réintroduction de l'action en expulsion sur la base du même congé. Dès lors, la locataire n'est pas fondée à soutenir que le bailleur n'a pas respecté le délai de 6 mois avant l'expiration du bail à durée déterminée de deux ans, qui, selon le contrat de bail, a expiré le 05/11/2012 et a été tacitement reconduit pour une durée de deux ans jusqu'au 05/11/2014, dès lors que la demanderesse a manifesté son intention de donner congé plus de 6 mois à l'avance, la locataire ayant reçu le congé le 31/03/2014, ainsi qu'il ressort de l'accusé de réception relatif à la notification du congé. L'introduction par la bailleuse de l'action en expulsion sur la base du même congé et des mêmes motifs ne constitue qu'une régularisation de ce qu'elle avait omis dans le cadre de la précédente action en expulsion.)). Or, la motivation de l'arrêt attaqué susmentionnée est erronée, car on ne peut se fonder sur un congé déclaré nul et irrecevable par le tribunal pour introduire une nouvelle action en expulsion. La défenderesse au pourvoi aurait dû délivrer un nouveau congé aux fins d'éviction respectant les dispositions de l'article 6 du Dahir du 24 mai 1955. Le congé aux fins d'éviction objet de la demande n'a pas respecté le délai légal prévu à l'article 6 dudit Dahir et est donc frappé de nullité absolue, ne produisant aucun effet juridique, car l'arrêt d'appel n° 5435 rendu dans le dossier n° 2015/8206/2637 avait déjà jugé irrecevable la demande reconventionnelle tendant à la validation du congé au motif que la notification du congé au locataire moins de six mois avant l'expiration du bail constituait une violation procédurale des dispositions du Dahir du 24 mai 1955. Et que, sur la base des motifs de cet arrêt d'appel, la violation procédurale entraîne la nullité de l'acte relatif au congé. La demanderesse au pourvoi a de plus exposé dans ses conclusions d'appel que la propriété de l'immeuble, objet du titre foncier n° 6270, est litigieuse entre le représentant légal de la défenderesse au pourvoi, nommé Emile (B.), et le nommé Mohammed Lahbib (B.), et la défenderesse au pourvoi, litige à propos duquel un arrêt d'appel a été rendu confirmant le jugement de première instance qui a rejeté les demandes principale et reconventionnelle. Elle a demandé de surseoir à statuer sur l'affaire, au motif que ledit litige était encore pendant devant la Cour de cassation et qu'une action publique était en cours devant le juge d'instruction pour escroquerie, complicité et abus de confiance. Cependant, la cour qui a rendu l'arrêt attaqué n'a pas statué sur ladite demande, ni sur la demande en nullité du congé pour violation de l'article 6 du Dahir du 24 mai 1955. Son arrêt est donc entaché d'un défaut de motivation équivalant à une absence de motivation, ce qui justifie sa cassation.

Mais, d'une part, le grief relatif à la violation par l'arrêt attaqué de l'article 6 du Dahir du 24 mai 1955 vise les motifs du jugement de première instance et non ceux de l'arrêt attaqué. D'autre part, le Tribunal de commerce a énoncé dans ses motifs que ((l'arrêt d'appel n° 5435 rendu le 29/10/2015 dans le dossier commercial n° 15/8206/2637 n'a jugé irrecevable l'action en expulsion qu'au motif que la bailleuse n'avait pas respecté le délai d'au moins six mois pour l'introduire, ce qui laisse à la bailleuse le droit d'invoquer le même congé à l'encontre de la locataire en se fondant sur les mêmes causes et de réintroduire l'action en expulsion sur la base du même congé)) et a ajouté que la bailleuse a étayé sa demande par un certificat de propriété délivré par la Conservation Foncière de Fida-Derb Sultan en date

du 29/02/16, attestant que le titre foncier n° /6270 est la propriété de la demanderesse, et par une autorisation de la Commune Urbaine de Casablanca en date du 07/01/13 lui accordant un permis de construire un immeuble. Au vu du caractère sérieux et avéré du motif énoncé dans le congé, la demande tendant à sa nullité pour motif infondé est dénuée de tout fondement et doit être rejetée. Et attendu qu'en confirmant le jugement entrepris, motivé comme exposé ci-dessus, et par ses propres motifs non critiqués selon lesquels ((le jugement de première instance n° 20181 du 24/12/14, confirmé en appel par l'arrêt susmentionné reprenant les motifs du jugement entrepris, n'a pas statué au fond mais s'est prononcé sur l'irrecevabilité, il n'y a donc pas lieu d'invoquer l'autorité de la chose jugée sur le fondement de l'article 451 du DOC)), la Cour d'appel de commerce a statué sur la demande de la demanderesse au pourvoi tendant à la nullité du congé et n'a pas eu une attitude passive. Ce faisant, elle a motivé sa décision par des motifs constituant une réponse suffisante aux exceptions soulevées devant elle et l'a fondée en droit. Ce qu'a invoqué la demanderesse au pourvoi n'est pas fondé. Est irrecevable le moyen en ce qu'il critique le défaut de réponse à la demande de surseoir à statuer, dès lors que la demanderesse au pourvoi ne l'a pas soulevée devant la Cour d'appel de commerce, de sorte qu'aucun grief ne peut lui être fait de ne pas y avoir répondu.

Par ces motifs

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne la demanderesse aux dépens.