

Bail commercial : L'engagement de la procédure de conciliation par le preneur paralyse l'action du bailleur en validation du préavis (Cass. com. 2009)

Identification			
Ref 17427	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 911
Date de décision 20090603	N° de dossier 724/3/2/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Révision du loyer, Procédure de conciliation, Preneur, Préavis, Motivation des décisions, Loyer, Effet suspensif, Cassation, Bailleur, Bail commercial, Action en validation de préavis	
Base légale Article(s) : 27 - 32 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية	

Résumé en français

Encourt la cassation pour motivation viciée, assimilable à son absence, l'arrêt d'une cour d'appel qui valide le préavis délivré par un bailleur au motif que le preneur n'a pas justifié de l'issue de la procédure de conciliation qu'il a initiée. En effet, la seule introduction de la demande en conciliation par le preneur, suite au préavis, suffit à paralyser l'action du bailleur en validation dudit préavis, peu important l'issue de cette procédure.

Résumé en arabe

– إن مجرد إيداء المكتري بما يفيد ممارسة دعوى الصلح أمام رئيس المحكمة التجارية يحول دون مباشرة المكري لدعوى المصادقة على الإنذار بالإفراغ.
– ليس هناك ما يلزم المكتري بالإيداء بما يفيد مآل مسطرة الصلح لوقف مسطرة المصادقة على الإفراغ المرفوعة من طرف المكري.

Texte intégral

قرار عدد:911، بتاريخ:03/06/2009، ملف تجاري عدد: 724/3/2/2007

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب محمد البقالي تقدم بتاريخ 02/09/2004 بمقال امام المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنه يكرى للطالبة محلا تجاريا بعنوانها ووجه لها إنذارا من أجل رفع السومة الكرائية من 800 إلى 1200 درهم شهريا وأداء ضريبة النظافة بصفة مستقلة عن عقد الكراء توصلت به بتاريخ 26/07/2004 ولم تتقدم بدعوى الصلح ملتصا المصادقة على الإنذار المذكور ورفع السومة إلى 1200 درهم وأداء ضريبة النظافة سنويا، ولما لم تدل المدعى عليها بالجواب انتهت القضية بصور حكم قضى بالمصادقة على الإنذار ورفع السومة إلى 1600 درهما (هكذا) بدل 800 درهم مع عدم اعتبار ضريبة النظافة ضمن السومة الكرائية وأدائها سنويا من طرفها وتحميلها الصائر عدلته محكمة الإستئناف التجارية بحصر السومة الكرائية في مبلغ 1200 درهم وهو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الأولى المتخذة من عدم ارتكاز الحكم على أساس قانوني ونقصان التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أن الطالبة سلكت مسطرة الصلح داخل الأجل وأن العبرة بصريح الفصل 27 من ظهير 24/05/1955 بتقديم وسلوك مسطرة الصلح وليس بمآلها، وأن مجرد سلوك هذه المسطرة يوقف الآثار القانونية في سقوط حق المكترى أو كونه تنازل عن تجديد العقدة أو عدل عن المطالبة بالإفراغ أو قبل الشروط المقترحة عليه وينقل الخصومة أمام رئيس المحكمة لفسح المجال عند فشل محاولة الصلح لمسطرة المنازعة، والقرار المطعون فيه لما اعتبر عدم الإدلاء بمآل مسطرة الصلح يوازي عدم سلوكها يكون قد خالف القانون وجاء تعليقه ناقصا، وكان على المحكمة إما أن تقضي بعدم قبول الدعوى لكونها سابقة لأوانها أو توقف البت إلى حين انتهاء مسطرة الصلح وعدم سلوك مسطرة المنازعة المنصوص عليها في الفصل 32 من ظهير 24/05/1955 خصوصا وأن دعوى الصلح صدر بشأنها أمر بإجراء خبرة. حقا، لقد صح ما نعتة الطاعنة على القرار. ذلك أنها أثارت بمقتضى الإستئنافي كونها تقدمت بدعوى الصلح أمام السيد رئيس المحكمة التجارية وأدلت بنسخة للمقال المؤرخ في 11/08/2004 الرامي إلى إجراء الصلح بشأن الإنذار الذي توصلت به بتاريخ 22/07/2004، وأن محكمة الإستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه لما علته « بأنها عملت على إشعار نائب الطاعنة بما يفيد مآل مسطرة الصلح المدعى بتقديمها وتوصل بجلسة 27/04/2006 بواسطة محل مخابراته... لكنه تخلف ولم يدل بالمطلوب وبالتالي يكون الدفع غير منتج... » ورتبت على عدم إدلاء الطاعنة بمآل المسطرة المذكورة عدم اعتبار دفعها بشأن سلوكها لمسطرة الصلح مع أن مجرد تقديم هذه الدعوى يحول دون مباشرة المكري دعوى المصادقة على الإنذار فجاء قرارها فاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه وعرضة للنقض. وحيث إن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين تقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة لتبت فيه طبقا للقانون.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض المصاريف .