

**Bail commercial - Nullité du
congé - La déchéance du droit du
preneur au bénéfice du statut ne
le prive pas d'invoquer la nullité
du congé délivré avant
l'expiration du bail (Cass. com.
2011)**

Identification			
Ref 52135	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 171
Date de décision 20110127	N° de dossier 2010/2/3/1334	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés قرارات محكمة النقض, Validité du congé, Terme du bail, Rejet du pourvoi, Nullité, Moyen de défense, Loyer, Droit d'invoquer la nullité, Déchéance du droit au statut, Congé prématuré, Congé avec offre de renouvellement, Bail commercial, Augmentation de loyer		
Base légale	Source		

Résumé en français

Ayant constaté qu'un congé avec offre de renouvellement moyennant un loyer augmenté avait été délivré au preneur avant l'expiration du bail judiciairement renouvelé, une cour d'appel en déduit à bon droit que ce congé est nul. Elle retient exactement que le preneur est fondé à invoquer cette nullité pour s'opposer à la demande en validation du congé, nonobstant la décision antérieure constatant la déchéance de son droit au statut des baux commerciaux.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2010/1/12 في الملف 09/4716 تحت عدد 2010/124 أن الطالبة (ع. غ.) تقدمت بمقال مفاده : أنها تملك العقار الكائن به المحل (...)، والمدعى

عليه يشغله على وجه الكراء بمشاهدة قدرها ألف درهم ، وبتاريخ 02/4/29 بعثت له بانذار في اطار ظهير 55/5/24 تعلمه برغبتها في رفع السومة الكرائية للمحل التجاري من ألف درهم الى 3000 درهم ابتداء من فاتح يونيو 02، وتقدم بمقال من أجل إجراء الصلح فصدر قرار بسقوط الحق في الانتفاع بما يخوله له اياه الظهير المذكور طبقا لمقتضيات الفصل 29 منه ، ملتزمة المصادقة على الانذار والحكم برفع السومة الكرائية الى المبلغ المطلوب ابتداء من فاتح يونيو 02، وبعد جواب المدعى عليه بصدر حكم عن رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2001/12/20 ملف عدد 01/515 قضى بتجديد العقد بنفس الشروط السابقة ، صدر الحكم القاضي بالمصادقة على الانذار المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 2002/5/23 والحكم تبعا لذلك برفع السومة الكرائية للمحل موضوع الدعوى من مبلغ الف درهم الى 3000 درهم ابتداء من فاتح يونيو 02، استأنفه المطلوب فأيد استئنافا بمقتضى القرار عدد 07/2426 طعن فيه بالنقض من المطلوب فصدر عن المجلس الأعلى قرار تحت عدد 769 قضى بنقض القرار المذكور بعلة " أن الطاعن تمسك في سائر مراحل الدعوى بأن عقد الكراء الرابط بين الطرفين جدد بمقتضى الأمر الاستعجالي الصادر بتاريخ 01/12/20 في الملف 01/515 لمدة ثلاث سنوات ابتداء من 01/9/17 تاريخ توصله بالانذار مع الإبقاء على باقي الشروط للقيمة الكرائية المحددة في الف درهم ودعم دفعه بالأمر المذكور والانذار المطلوب المصادقة عليه بمقتضى الدعوى الحالية والذي وجه له بتاريخ 02/4/29 وتوصل به بتاريخ 02/5/23 وجه قبل انتهاء مدة العقد الجديد ، وأن المحكمة لم يتركز قرارها على أساس لما استبعدت الدفع المثار المتعلق أساسا بصحة الانذار الموجه في اطار ظهير 55/5/24 والذي لا يمكن أن يترتب عنه الاثر القانوني الا اذا كان مطابقا للقانون من حيث ضرورة احترامه مدة العقد وأنه لا يوجد في القانون ما يمنع المكتري من إثارة الدفع بطلان الانذار الموجه في الوقت غير المناسب ضد دعوى المكري الرامية الى المصادقة على الانذار والذي يظل الحق قائما فيه للمكتري ما لم يصرح القضاء باعتباره صحيحا ترتب عليه جميع آثاره القانونية " وبعد الإحالة قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب بمقتضى القرار المطلوب نقضه بعلة أساسية مفادها " أنه بمراجعة وثائق الملف تبين أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين جدد بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 01/12/20 في الملف 2001/515 لمدة ثلاث سنوات ابتداء من 2001/9/17 تاريخ توصل المكتري " الطاعن " بالانذار مع الإبقاء على باقي الشروط للقيمة الكرائية المحددة في 1000 درهم . وان الانذار المطلوب المصادقة عليه بمقتضى الدعوى الحالية والذي وجه للطاعن بتاريخ 2002/4/29 وتوصل به بتاريخ 02/5/23 وجه قبل انتهاء مدة العقد الجديد وبالتالي فهو انذار باطل لعدم احترامه مدة العقد ، وأن ما تمسكت به المستأنف عليها من كون المحكمة لا يمكنها مناقشة الانذار الذي بني عليه قاضي الصلح سقوط الحق لنهائيته غير جدير بالاعتبار لأن الدفع المثار من الطاعن يتعلق أساسا بصحة الانذار الموجه في اطار ظهير 55/5/24 والذي لا يمكن أن يترتب عنه الآثار القانوني الا اذا كان مطابقا للقانون من حيث ضرورة احترامه مدة العقد "

حيث تنعى الطاعنة على القرار في وسيلتي النقض الأولى والثانية مجتمعين : الخرق الجوهري للقانون خرق مقتضيات الفصل 29 من ظهير 55/5/24 بدعوى أنه تأسيسا على مقتضيات الفصل 27 من ظهير 55/5/24، ومادام المطلوب قد صدر في حقه حكم بسقوط حقه في حماية الظهير فانه يعتبر اما أنه تنازل عن تجديد العقد أو عدل عن المطالبة بالتعويض أو كونه قبل الشروط المقترحة عليه أي رفع السومة الكرائية الى مبلغ 3000 درهم ، وأنه في الحالة التي نحن بصدها فانه بمجرد صدور حكم في مواجهته بسقوط حقه في الحماية التي يخولها له الظهير المذكور يكون حسب نص الفصل 27 قد قبل الشروط المقترحة عليه لتجديد العقد ، وأن السومة أصبحت بقوة القانون هي 3000 درهم ، وأن محكمة الاستئناف بإهمالها تطبيق مقتضيات الفصل 27 وكذا الفصل 29 من الظهير تكون قد أساءت تطبيق القانون . كما أنه بعدم ممارسة المطلوب الدعوى الصلح وفق القانون يكون قد ارتضى ما اقترحه المكري ولا يتجدد العقد إلا وفق السومة المطلوبة ، وان القرار تعسف في تطبيق مقتضيات الفصل 29 من الظهير بإعطائه للمكتري الحق في مناقشة الانذار من عدمه، وحق مناقشة دعوى المصادقة مما يكون معه خارقا للظهير معرضا للنقض .

لكن لما كان المكتري المواجه بدعوى المكري بالافراغ لكونه سقط حقه إما في طلب التجديد أو في المنازعة في أسباب الانذار أو هما معا من حقه إثارة الدفع بطلان الانذار أو تقديم دعوى.

فإن محكمة الاستئناف كمحكمة إحالة التي اعتبرت ما جاء في قرار المجلس الاعلى والتي تبين لها من الأمر الصادر بتاريخ 01/12/20 ملف 01/515 أن عقد الكراء الرابط بين الطرفين جدد لمدة ثلاث سنوات ابتداء من 01/9/17 ، ومن الانذار موضوع النزاع أنه وجه

للمطلوب بتاريخ 02/4/29 توصل به بتاريخ 02/5/23، مستخلصة من ذلك ان الانذار المذكور وجه قبل انتهاء مدة العقد الجديد وأثناء مدة سريانه، معتبرة أنه انذار باطل لعدم احترامه لمدة العقد، وردت الدفع " بعدم مناقشة الانذار الذي بنى عليه قاضي الصلح سقوط الحق لنهائيته " " بكون الدفع المثار يتعلق بصحة الانذار الموجه في اطار ظهير 55/5/24 والذي لا يمكن أن يترتب عنه الآثار القانونية إلا اذا كان مطابقا للقانون من حيث ضرورة احترامه لمدة العقد، وانه لا يوجد في القانون ما يمنع المكثري من اثاره الدفع ببطان الانذار في دعوى المكثري الرامية الى المصادقة عليه ما لم يصرح القضاء باعتباره صحيحا " فلم تخرق المقتضيات المحتج بها وركزت قرارها على اساس قانوني سليم ، وتكون الوسيلتان على غير اساس ./.

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتمويل الطالبة المصاريف .