

Bail commercial - Pluralité de congés - Absence de réponse au moyen tiré de l'invalidité d'un second congé délivré pendant une procédure relative à un premier congé (Cass. com. 2016)

Identification			
Ref 53229	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 369/2
Date de décision 20160728	N° de dossier 2013/2/3/831	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Forclusion, Baux		Mots clés Validité du second congé, Refus de renouvellement, Procédure de conciliation, Pluralité de congés, Instance pendante, Défaut de motivation, Congé, Cassation, Bail commercial, Absence de réponse à conclusions	
Base légale		Source	

Résumé en français

Encourt la cassation, pour défaut de motivation confinant à son absence, l'arrêt d'une cour d'appel qui prononce l'éviction d'un preneur à bail commercial pour ne pas avoir engagé la procédure de conciliation à la suite d'un congé, sans répondre aux conclusions du preneur qui soulevait l'invalidité de ce second congé au motif qu'une procédure relative à un premier congé, dans laquelle le bailleur avait déjà manifesté son refus de renouveler le bail, était toujours pendante.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن رحمة (س.) تقدمت بمقال للمحكمة التجارية بالرباط مفاده : أن عزيز (ل.) و حميد (ل.) يكتريان منها محلا تجاريا بسومة 2000 درهم بمقتضى عقد تم الاتفاق فيه على استغلال المحل للتجارة فقط إلا أنهما قاما بتحويل المتجر إلى مصنع للنجارة ؛ و أنها أنذرتهما في إطار ظهير 24_5_1955 ولم يمارسا دعوى الصلح؛ و أصبحا محتلين للمحل

بدون حق ولا سند ؛ و التمسست الحكم عليهما بالإفراغ وبأدائهما لها مبلغ 34000 درهم عن واجب الكراء من 1_5_2007 إلى متم شتنبر 2008 ؛ وأجاب المدعى عليهما بأنهما يستغلان المحل فيما أعد له بمقتضى العقد ؛ و أن المدعية لم تثبت خلاف ذلك ؛ وبخصوص الإنذارين فإن زعم بعثتهما فيه تدليس لكونها بعثت لهما إنذارا توصلتا به 10_10-2007 وسلكا بشأنه مسطرة الصلح ؛ أما فيما يتعلق بواجبات الكراء ولغاية أكتوبر صدر حكم بتاريخ 30_10_2008 بالإشهاد على وقوع الأداء ؛ فأصدرت المحكمة التجارية حكما بإفراغ المدعى عليهما و بأدائهما لها واجبات الكراء عن المدة من 1_11_2008 إلى فبراير 2009 ؛ ألغته محكمة الاستئناف وقضت برفض الطلب ؛ تم الطعن فيه بالنقض فأصدرت محكمة النقض قرارا بنقض القرار الإستئنافي بعلته (أنه بمقتضى الفصل 27 من ظهير 24_5_1955 فإن المكتري العازم أما على المنازعة في الأسباب التي يستند المكري لإفراغ المكان أو لرفض تجديد العقد و إما على المطالبة بأحد التعويضات المنصوص عليها في الجزء الثالث من هذا الظهير أو كونه لا يقبل الشروط المقترحة عليه لإبرام العقد الجديد يجب عليه أن يرفع النازلة لرئيس المحكمة الابتدائية للمكان الموجود فيه الملك وذلك في ظرف 30 يوما تحسب من يوم توصله بالإعلام المطالب فيه بالإفراغ أو من تاريخ جواب الملك المنصوص عليه في الفقرة الأولى من الفصل 8 ؛ وإن انقضى الأجل المذكور فيسقط حق المكتري و يعتبر إذ ذاك إما تنازل على العقد أو عدل عن المطالبة بالتعويض عن الإفراغ أو لكونه قبل الشروط المقترحة عليه لإبرام العقد الجديد ... الخ الفصل ؛

العين المكراة بعلته أنه لم يثبت لها تحويل المحل إلى مصنع للنجارة و أن سبب الإنذار غير مبرر قانونا و أن المكتري في هذه الحالة غير ملزم بسلوك مسطرة الصلح يكون قد علقت قرارها تعليلا فاسدا في منزلة انعدامه مما يستوجب نقضه (وبعد إحالة الملف و إتمام الإجراءات أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارا بتأييد الحكم المستأنف بمقتضى القرار المطلوب نقضه .

حيث يعيب الطاعنان القرار في وسيلتي النقض الأولى والثانية بعدم الارتكاز على أساس و انعدام التعليل وخرق الفصول 369 و 3 و 345 ق م م و الفصلين 404 و 410 ق ل ع بدعوى أن اللجوء إلى قاضي الصلح عملا بالفصل 27 من ظهير 24_5_1955 قد أصبح غير ذي موضوع بعد إقرار المطلوبة بتجديد العلاقة الكرائية كتابة عندما تقدمت بجلسة 26_2_2009 بمذكرة جوابية مع مقال إضافي طلبت فيها الحكم لها بواجبات الكراء وقد تمت الاستجابة لطلب المدعية و المحتل يطالب بالتعويض عن الاحتلال ولا يطالب بأداء الكراء ؛ وقد شهد القرار الإستئنافي المنقوض بكون طلب الأداء لواجبات عن المدة من 1_11_2008 إلى فبراير 2009 قد حازه دفاع المستأنف عليها بدون تحفظ بشأنه وبالتالي يصبح تراجع وعدول و إلغاء المطلوبة للإنذار المتحدث عنه ثابتا قانونا لأن العمل اللاحق يلغي العمل السابق ؛ و أن النقض والإحالة يترتب عنه خلاف ما جاء بالقرار المطعون فيه نقضا واستشهد بقرارات صادرة عن محكمة النقض ؛ وأنهما تمسكا بمقال الاستئناف بأنهما سبق لهما أن توصلتا بإنذار و مارسا مسطرة الصلح وبدلا من تبليغ الأمر بعدم نجاح الصلح دلست عليهما المدعية و وجهت لهما إنذارين جديدين إلا أن المحكمة لم تناقش دفوعهما وعللت حكمها بشأن الإنذار الأول بأنهما لم يتقدما بدعوى الصلح وهو تعليل فيه خرق لمقتضيات ظهير 24_5_1955؛ وبخصوص واجبات الكراء فذمتها فارغة لسلوكهما مسطرة العرض العيني و الإيداع و التمسك بإلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم برفض الطلب ؛ و أنه بالرجوع إلى جلسة 8_10-2009 المذكورة بالقرار المنقوض يتضح للمحكمة أن نائب المستأنف عليها حضر وتسلم نسخة من المذكرة المرفقة بمحضر قبول العرض العيني وبدون إبداء أي تحفظ ورغم ذلك قضى القرار المطلوب نقضه بتأييد الحكم الابتدائي رغم أن العلاقة الكرائية ثابتة لأن المطلوبة أقرت بوجود العلاقة الكرائية بتاريخ لاحق عن الإنذار لما طالبت بواجبات الكراء عن مدة لاحقة فخرق القرار الفصل 369 من ق م م و لأن ذلك يعتبر تنازل منها على الإنذار ولأن الإقرار يعتبر من وسائل الإثبات عملا بالفصل 404 ق ل ع و أن الإقرار القضائي يعتبر حجة قاطعة على صاحبه و ورثته وخلفائه ؛ و أنه طبقا للفصل 3 ق م م فإن محكمة الموضوع ملزمة بأن تكييف الموضوع حسب الوقائع الثابتة أمامها و تطبق عليها النص الواجب التطبيق و أن القرار جاء ناقص التعليل بمثابة انعدامه .

1_2_2008 إلى 1_9_2008؛ وتم اللجوء بشأنه إلى قاضي الصلح وتم تقديم دعوى المنازعة في الإنذار و دعوى المصادقة عليه وعبرت صراحة عن تمسكها برفض تجديد العقد مع المطلوب وبالتالي يكون قد تم فسخ العقد بإرادتها ولم يعد بوسعها بعث إنذار جديد بالأداء و الإفراغ في إطار نفس العقد مبني على عدم أداء واجبات الكراء من 1_2_2008 إلى 30_5_2011؛ وأن القرار المطعون فيه لما علل ما ذهب إليه أمه مما يتعين نقضه .

لكن حيث الثابت من وثائق الملف كما هي معروضة على قضاة الموضوع أن الطالبين تمسكا خلال المرحلة الابتدائية والإستئنافية وبعد النقض بأن الإنذار الذي تزعم المطلوبة بعته لهما وتوصلهما به بتاريخ 18_2_2008 بعلة إخلالهما ببنود العقد وذلك بتغيير النشاط المزاول بالمحل من التجارة إلى مصنع للنجارة ؛ عديم الأثر قانونا و أن قصدها هو التدليس عليهما إذ بعثته لهما أيام معدودة لصدور قرار بعدم نجاح الصلح بعد توصلهما بإنذار آخر في اطار ظ 55/5/24 بتاريخ 10_10_2007؛ وعبرت صراحة عن تمسكها برفض تجديد العقد مع المطلوب ولم يعد بوسعها بعث إنذار جديد بالأداء و الإفراغ في إطار نفس العقد طالما أن المسطرة المتعلقة بالانذار الأول لم يتم الادلاء بما يفيد الحسم فيها؛ وأن محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه لما علته بما مضمونه (بأن استنكاف المستأنفين عن اللجوء إلى قاضي الصلح بعد توصلهما بالإنذار يعد تنازلا عن تجديد العقد و أن توأجهما في المحل أصبح غير مبني على أي سند قانوني) واستبعدت ما تمسك به الطالبين كونهما توصلا بإنذار سابق لانتهاء العقد رغم أن المطلوبة عبرت صراحة عن تمسكها برفض تجديد العقد مع المطلوبين ولم يعد بوسعها بعث إنذار جديد في إطار نفس العقد ؛ ولم تجب عن كل ذلك رغم ما قد يكون لذلك من آثار على قضائها فجاء قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه عرضة للنقض .

وحيث أن حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة مصدرة القرار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه و بإحالة القضية و الأطراف على نفس المحكمة مصدرة لتبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون و بتحصيل المطلوب في النقض الصائر . كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له ؛ اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته .