

Bail commercial - Refus de renouvellement - L'inaction du preneur dans le mois suivant la non-conciliation entraîne la déchéance de tous ses droits (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 53154	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 395/2
Date de décision 20150611	N° de dossier 2013/2/3/1427	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Forclusion, Baux		Mots clés Siège social, Rejet, Refus de renouvellement, Propriété commerciale, Procédure de conciliation, Notification, Indemnité d'éviction, Expulsion, Délai de forclusion, Déchéance du preneur, Congé, Bail commercial, Action en contestation	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant constaté que le preneur à bail commercial n'avait pas saisi le tribunal d'une action en contestation des motifs du congé ou en paiement d'une indemnité d'éviction dans le délai d'un mois suivant la notification de l'ordonnance de non-conciliation, une cour d'appel en déduit à bon droit que le preneur est déchu de l'ensemble de ses droits découlant du dahir du 24 mai 1955. Par ailleurs, c'est à juste titre qu'elle écarte l'argument tiré de l'irrégularité de la notification, dès lors que, conformément à l'article 522 du Code de procédure civile, la notification faite au siège social de la société preneuse est valable.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن الشركة (ع. ب.) تقدمت بمقال للمحكمة التجارية مفاده : أنها تكري لشركة (إ.).

محلا تجاريا بسومة 2500 درهما بمقتضى عقد كراء مؤرخ في 1_1_1988؛ وقد وجهت إليها إنذارا في إطار ظهير 24_5_1955 من أجل الاستعمال الشخصي توصلت به بتاريخ 1_12_2010؛ وسلكت مسطرة الصلح فصدر أمر بتاريخ 28_3_2011 بعدم نجاحه بلغ للمدعى عليها بتاريخ 15_7_2011 ولم تتقدم بالدعوى المنصوص عليها في الفصل 32 من الظهير رغم مرور شهر؛ والتمست الحكم بإفراغ المدعى عليها؛ وأجابت هذه الاخيرة بمذكرة مع مقال مضاد بأن السبب المعتمد عليه من طرف المدعية للإفراغ هو الاستعمال الشخصي وفيه ضرر كبير لأنه سيفوت عليها استغلال أصلها التجاري الذي اكتسبته منذ 1_1_1988؛ وأن مقتضيات الفصل 32 من الظهير ليست من النظام العام وأوضحت الفقرة الثانية منه بشكل صريح حالات ممارسة دعوى الفصل 32 وهي المنصوص عليها في الفصل 30 من الظهير ونص الفصل 33 على أجل السقوط بمرور سنتين وبالتالي فإن الظهير حدد صراحة أجل السقوط واستثنى من ذلك فقط الدعوى المتعلقة بالفصل 30 ولم يشير إطلاقا للأجل المنصوص عليه في الفصل 32؛ وبخصوص الطلب المضاد فإن الإنذار جاء مخالفا لمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 6 من الظهير لتضمين المدعية سببا وحيدا غير مشروع وغير مبرر لسبقية مطالبة المدعية بتجديد العقدة الكرائية والزيادة في السومة؛ والتمست الحكم برفض الطلب الأصلي؛ وفي الطلب المضاد ببطلان الإنذار؛ واحتياطيا بإجراء خبرة لتقدير التعويض المستحق عن فقدان الأصل التجاري؛ وبعد إتمام الإجراءات أصدرت المحكمة حكما في الطلب الأصلي بإفراغ المدعى عليها وفي الطلب المضاد برفضه استأنفته المكترية فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

عدم صحته بحيث أن الإنذار تضمن العنوان التالي (...) (...) والحال أن عقد الكراء يتضمن العنوان التالي (...))؛ وأنه ما دامت الصفة من النظام العام يمكن إثارتها ولو لأول مرة أمام محكمة النقض؛ وأن القرار المطعون فيه لما قضى بسقوط الأجل المنصوص عليه في الفصل 32 من الظهير يكون قد جاء متناقضا مع ما ورد بالحكم الابتدائي الذي ورد فيه (وحيث إن المنازعة في أسباب الإنذار تختلف عن المنازعة في صحة الإنذار لأن دعوى عدم صحة الإنذار يظل الحق في إقامتها قائما ولا يسقط بفوات الأجل المنصوص عليه في الفصل 32 لأن ما يسقط بمقتضى هذا الفصل هو المنازعة في أسباب الإنذار أو المطالبة بتعويض عن رفض تجديد العقد)؛ وأن منازعتها انصبت بشكل أساسي على عدم صحة الإنذار المتوصل به وبطلانه لأنه يتعلق بمحل تجاري ليس هو نفسه المنصوص عليه في عقد الكراء؛ وبناء على ذلك فإن الطالبة تبقى محقة في إثارة الدفع بعدم صحة الإنذار وبطلانه لأنه يندرج ضمن مقومات الصفة التي تعتبر من النظام العام؛ وأن القرار المطعون فيه يكون قد جانب الصواب لما قضى بتأييد الحكم الابتدائي مما يكون معه من المناسب نقضه.

بقرار عدم نجاح الصلح بتاريخ 15_7_2011 وكذا بطلب تبليغه وفق الفصل 32 من ظهير 24_5_1955 و يعتد بالتبليغ المذكور لسريان أجل شهر لإقامة الدعوى المنصوص عليها في الفصل المذكور أعلاه وهو الشيء الذي لم تحترمه الطاعنة لما تقدمت بدعواها بتاريخ 20_12_2011 خارج الأجل المحدد في شهر وبالتالي فقد سقط حقها في كافة الحقوق الناشئة عن الظهير بما فيها المطالبة بالتعويض (...) لم تخرق المقتضيات المتمسك بها لأنه يستفاد من مقال الادعاء أن المطالبة أسست دعوى الإفراغ على سقوط حق الطالبة في المنازعة في الإنذار لعدم تقديم الدعوى داخل الأجل المنصوص عليه في الفصل 33 المذكور أعلاه واستبعدت المحكمة عن صواب الدفع بكون المشرع لم يرتب أي جزاء على عدم إقامة الدعوى لأن النص واضح وأكد على سقوط حق المكترية في كافة الحقوق الناشئة عن الظهير، وبخصوص ما أثارته الطالبة كون تبليغ الإنذار تم بالمقر الاجتماعي وليس بالمحل التجاري المكترية فإنه بمقتضى الفصل 522 ق م م فإن موطن الشركة هو المحل الذي يوجد به مركزها الاجتماعي ما لم تكن هناك مقتضيات قانونية تنص على خلاف ذلك، وعليه فإن الإنذار بلغ بموطن الطالبة ويبقى ما أثارته بهذا الخصوص غير مؤثر والمحاكمة غير ملزمة بالجواب على ما لا أثر له، فجاء قرارها معللا تعليلا كافيا لتبرير قضائها ويبقى ما جاء بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.