

Un bailleur ne peut délivrer un second congé pour le même motif après l'échec de la conciliation sur le premier, celui-ci ayant déjà mis fin au bail commercial (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 53150	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 385/2
Date de décision 20150604	N° de dossier 2013/2/3/1479	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Validité, Second congé, Procédure de conciliation, Pluralité de congés, Notification, Fin du contrat de bail, Congé pour démolition et reconstruction, Cassation, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Dès lors que le locataire a reçu un premier congé pour démolir et reconstruire et que la procédure de conciliation a été engagée, le contrat de bail est considéré comme terminé. Par conséquent, le bailleur ne peut notifier un second congé fondé sur le même motif pour mettre fin à la même relation locative. Encourt la cassation l'arrêt d'appel qui valide le second congé en le considérant comme un acte indépendant du premier.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه أن عبد الرحيم (ب.) (الطالب) تقدم بمقال للمحكمة التجارية مفاده : أن علي (ص.) (المطلوب) بعث له بإنذار بسبب الهدم وإعادة البناء فتقدم بدعوى الصلح فصدر قرار بعدم نجاحه بتاريخ 9-9-2010 ؛ إلا أن المكري عدل عن متابعة الإجراءات و وجه إليه من جديد إنذارا في نفس الموضوع وفي نفس السبب ونفس الأطراف وهو موضوع هذه الدعوى ؛

علما أن المسطرة في الإنذار الأول لم تنته ولا زال ينتظر تبليغه بمقرر عدم نجاح الصلح ؛ وأنه ورغم ذلك فقد تقدم بدعوى الصلح فصدر مقرر بعدم نجاحه بتاريخ 24_2_2011 وأنه ينازع في الإنذار لسبقية البت لتوجيه إنذارين في نفس السبب ونفس الموضوع وبين نفس الأطراف ؛ وأن من اختار لا يرجع مما يتعين معه إبطال الإنذار الثاني موضوع هذه الدعوى ؛ وأن السبب غير جدي لعدم الاستدلال برخصة البناء والتصميم وقت المنازعة تثبيتا لصحة أسباب الإنذار وإلا كان الطلب غير مقبول ؛ كما أن المكري غير جاد في طلبه ذلك أنه يكتري المحل منذ 44 سنة و يؤدي الواجبات الكرائية بانتظام وكذا واجبات الضريبة ؛ و يتوفر على سجل تجاري و أن المالك اشترى المحل منذ أمد لا يتجاوز السنتين مما يكون معه السبب الحقيقي المضاربة في العقار ؛ استثنائيا التمس إعمال مقتضيات الفصل 10 من الظهير وانتداب خبير لتحديد قيمة الأصل التجاري ؛ و أجاب المدعى عليه بمذكرة مع طلب مضاد بأنه مجرد بعث إنذارين يوضح تنازله عن الإنذار الأول و أنه ليس هناك مانع قانوني وأن حق المكري مضمون قانونا ؛ وأنه مستعد لعرض محل بنفس مساحة المحل الحالي على المكري بعد إعادة بناء العمارة الجديدة مما يتعين معه رفض طلب الإنذار ؛ و في المقال المضاد فإنه يلمس إفراغ المدعى عليه بسبب هدم العقار وإعادة بنائه و انه مستعد لأداء التعويضات التي يستحقها ؛ وبعد إتمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما برفض الطلب الأصلي ؛ و في الطلب المضاد بإفراغ المدعى عليه شريطة

التعليل بخصوص الدفع بسبقية (هكذا) بمثابة انعدام التعليل بدعوى أن المالك سبق أن وجه إليه إنذارا من أجل الهدم وإعادة البناء و أن دفاع المطلوب حضر جلسة الصلح وتمسك بإنذاره فصدر قرار بعدم نجاح الصلح و بواسطة نفس دفاعه عاد من جديد بتوجيه إنذار جديد معتمدا على نفس السبب الوارد في الإنذار الأول ؛ وأن ذلك يشكل سبقية البت و قاعدة من اختار لا يرجع و قاعدة أن الدعوى في موضوع واحد ومن أجل سبب موحد لا يمكن تقديمه إلا مرة واحدة ؛ وأن المطلوب لم يتنازل عن إنذاره و تمسك به و التمس عدم نجاح الصلح (هكذا) وبالترعية تعتبر المسطرة سارية المفعول وملزمة للطرفين لأن من اختار لا يرجع ؛ وأن القرار المطعون فيه علل رفضه للدفع بسبقية البت بكون الإنذار الحالي بلغ للطاعن بتاريخ 4_1_2011 والإنذار الأول بلغ له بتاريخ وبذلك فلكل إنذار استقلاليته ؛ رغم أن المطلوب أسس الإنذارين بنفس السبب ومن تم فالمالك يتقاضى بسوء نية وبالتالي وجب التعامل معه بنقيض قصده مما يتعين معه نقضه .

حقا حيث إن الطالب تمسك بأن المطلوب وجه إليه إنذارا في إطار ظهير 24_5_1955 من أجل الإفراغ لسبب الهدم وإعادة البناء و أن دفاع المطلوب حضر أمام قاضي الصلح وتمسك بإنذاره فصدر قرار بعدم نجاح الصلح ؛ فوجه المطلوب للطالب إنذار جديدا معتمدا على نفس السبب الوارد في الإنذار الأول و الذي تقدم الطالب بطلب من أجل إبطاله ؛ وأن محكمة الاستئناف مصدره القرار المطعون فيه استبعدت هذا الدفع بعلّة أن الإنذار المنازع فيه بلغ للطاعن بتاريخ 4_1_2011 و الإنذار الأول بلغ له في 15_7_2010 وبذلك فإن لكل إنذار استقلاليته رغم انه لا يجوز المطلوبين توجيه إنذار ثان من أجل إنهاء نفس العلاقة الكرائية لأنه بتوصل المكري بالإنذار الأول وممارسة المسطرة الواجبة بشأنه يصبح عقد الكراء منتهيا فجاء قرارها فاسد التعليل الموازي لانعدامه عرضة للنقض .

وحيث أن حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضي إحالة الملف على نفس المحكمة مصدره القرار المطعون فيه ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه و بإحالة القضية و الأطراف على نفس المحكمة مصدرته لتبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون و بتحميل المطلوب في النقض الصائر . كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدره له ؛ أثر الحكم المطعون فيه أو بطرته .