Action en éviction : l’irrecevabilité d’une première demande ne fait pas obstacle à une nouvelle instance fondée sur le même congé (Cass. com. 2002)

Identification			
Ref 17545	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 96
Date de décision 16/01/2002	**N° de dossier** 203/3/1/2001	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Bail, Commercial	**Mots clés** نقض وإحالة, Bail commercial, Congé pour non-paiement de loyers, Distinction entre irrecevabilité et rejet au fond, Irrecevabilité pour prématurité, Portée d'une décision d'irrecevabilité, Réutilisation du congé, Vice de motivation, Action en éviction, إعادة استعمال الإنذار, الغاية من الإنذار, تقديم الدعوى قبل الأوان, دعوى الإفراغ, عدم قبول الطلب, فساد التعليل, كراء تجاري, إنذار بالأداء, Absence d'épuisement des effets juridiques du congé
Base légale Article(s) : 27 - 33 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal	**Source** Revue : مجلة القصر | N° : 7 | Page : 169

Résumé en français

En matière de bail commercial, le congé ayant fondé une première action déclarée irrecevable pour prématurité n'épuise pas ses effets juridiques. Il peut donc valablement servir de base à une nouvelle instance une fois l'empêchement procédural disparu.

La Cour suprême casse, pour vice de motivation, l'arrêt d'appel ayant refusé au bailleur le droit de réutiliser son congé. Elle rappelle que seule une décision statuant au fond emporte la consommation des droits tirés de l'acte introductif. Une simple fin de non-recevoir, telle la prématurité, laisse le droit d'agir intact. Le bailleur est ainsi fondé à réitérer sa demande en éviction sur la base du même congé, le preneur n'ayant pas usé de son droit de contestation dans les délais légaux.

Résumé en arabe

بين ورثة المرحوم احمد شروط اليطفتي وعبد الرحمان دوليزال.
عدم قبول دعوى اقيمت على انذار لا يمنع من اعادتها مع اعتماد نفس الإنذار.

Texte intégral

قرار عدد 96 – صادر بتاريخ16/1/2002 – ملف تجاري عدد 203/3/1/2001

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 29/01/2001 تحت عدد 132 في الملف عدد 1008/99 ان مورث الطالبين احمد شروط اليطفتي تقدم بمقال يعرض فيه انه يملك المحل المعد للتجارة الكائن بزنقة معمورة رقم 58 القنيطرة يكتريه منه المطلوب في النقض دوليزال عبد الرحمان وانه وجه لهذا الأخير إنذارا في إطار ظهير 24/5/55 من اجل أداء كراء المدة من 1/9/93 إلى 15/5/98 داخل اجل 15 يوما فتوصل بالانذار بتاريخ 14/11/97 ولم يتقدم بدعوى الصالحة مما يصبح معه محتلا للمحل ملتمسا الحكم بافراغه ومن يقوم مقامه مع النفاذ والصائر فأصدرت المحكمة الابتدائية بالقنيطرة حكما بالإفراغ والصائر ورفض باقي الطلبات استانفه المحكوم عليه دوليزال عبد الرحمان والسيدة لقمان المهنية نيابة عن ابنها القاصر دوليزال حسن فأصدرت محكمة الاستئناف القرار المطعون فيه القاضي بعدم قبول استئناف السيدة لقمان المهنية وقبول استئناف السيد دوليزال عبد الرحمان وبالغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا برفض الطلب.

في شان الوسيلة الأولى :

حيث ينعى الطاعنون على القرار فساد التعليل المنزل منزلة انعدامه ذلك ان القرار المطعون فيه استند إلى ان الإنذار الذي تاسست عليه الدعوى الحالية سبق استعماله في الملف عدد 101/98 الذي قضى بعدم قبولها لكونها قدمت قبل انقضاء الاجلين الواردين بالانذار واللذين كان من المفروض الا ينقضي اقصاها الا في31/5/98 وان الغاية من الإنذار السابق تحققت في الدعوى السابقة وبالتالي لا يمكن استعماله في دعوى أخرى بل كان على المكري ان يوجه إنذارا جديدا، في حين ان الدعوى السابقة موضوع الملف 101/98 انما قضى فيها بعدم قبول الطلب لتقديمه قبل الاوان لا برفضها وبالتالي فان الغاية من الإنذار الذي تاسست عليه لم تتحقق وان اعادة الدعوى بناء على نفس الإنذار بعد زوال السبب الذي أدى إلى عدم القبول أمر مقبول وموافق للقانون، فالدعوى ترمي إلى افراغ المكتري لعدم استعماله حقه في طلب التجديد عن طريق دعوى المصالحة وهي دعوى لم يتحقق سببها الا بعد مرور ستة اشهر من توصل المكتري بالانذار أي بدءا من 15/5/98 اما الدعوى التي اقيمت قبل ذلك فقد اعتبرها القضاء كان لم تكن، وانه لا يوجد نص يمنع اعتماد نفس الإنذار في دعوى أخرى طالما انها اقيمت خلال اجل السنتين من تاريخ التوصل بالانذار عملا بالفصل 33 من ظهير24/5/55 مما يكون معه القرار المطعون فيه فاسد التعليل وعرضة للنقض.

حيث ان الدعوى ترمي إلى افراغ المكتري من المحل موضوع النزاع بعد ان توصل هذا الأخير بالانذار بأداء واجبات الكراء داخل اجل15 يوما تحت طائلة الإفراغ بتاريخ 14/11/1997 ولم يتقدم بدعوى المصالحة فاصبح بعد مرور اجل30 يوما المنصوص عليه في الفصل27 من ظهير24/5/55 قد تنازل عن تجديد العقد وان مورث الطاعنين له الحق في طلب الإفراغ في إطار القواعد العامة لان المكتري اصبح محتلا بدون سند ومحكمة الاستئناف التي قضت برفض طلب الإفراغ الذي قدمه المستأنف عليهم لان الإنذار المعتمد

عليه من اجل الإفراغ قد تحققت الغاية منه في الدعوى موضوع الملف 101/98 وبالتالي لا يمكن استعماله في دعوى أخرى بل كان عليهم توجيه انذار جديد تحترم فيه مقتضيات ظهير 55 جاء قرارها فاسد التعليل باعتبار ان الحكم الصادر في الدعوى الأولى قضى بعدم قبول الطلب لكونه سابقا لاوانه ولم يفصل في الإنذار وعرضة للنقض.

حيث ان حسن سير العدالة ومصلحة الأطراف يقتضيان احالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه، واحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر.

كما قرر اثبات حكمه هذا في سجلات المحكمة المذكورة اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد بناني والمستشارين السادة : الباتول الناصري مقررة وعبد اللطيف مشبال وعبد الرحمان مزور وزبيدة التكلانتي اعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة فاطمة الحلاق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب.

المراجع:

مجلة القصر، عدد7، ص169.

كرونولوجيا الاجتهاد القضائي في ق م م – الطبعة 2