

Bail commercial : Fin de la relation locative par jugement définitif de non-contestation du congé et inapplicabilité du délai biennal de prescription (CA. civ. Casablanca 1993)

Identification			
Ref 21081	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3543
Date de décision 09/11/1993	N° de dossier non spécifié	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés علاقة كرائية, Bail des locaux à usage commercial, Congé, Contestation de congé, Dahir du 24 mai 1955, Délai de prescription, Fin de la relation locative, Intervention volontaire, Jugement définitif, Occupation sans droit ni titre, Bail commercial, Rejet de la demande en annulation du congé, إبطال الإنذار, إفراغ محل تجاري, إنهاء العلاقة الكرائية, احتلال بدون سند, تدخل اختياري, حكم نهائي, شراء الأصل التجاري, عدم قبول طلب Rupture du bail (Oui), Acquisition de fonds de commerce.	
Base légale Article(s) : 195 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C) Article(s) : 33 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal		Source Non publiée	

Résumé en français

La Cour d'appel de Casablanca a statué sur la fin d'une relation de bail commercial. Elle a précisé l'application du Dahir du 24 mai 1955 suite à un jugement définitif de non-réception d'une demande de contestation de congé.

La Cour a jugé que la relation locative prend fin dès qu'un jugement de non-réception de la contestation de congé devient définitif. Dans ce cas, l'occupation des lieux par le locataire est considérée comme sans droit ni titre. Dès lors, la situation est régie par le droit commun et non plus par le Dahir de 1955. La cour a infirmé le jugement de première instance qui avait appliqué le délai de prescription de deux ans de l'article 33 du Dahir de 1955 pour une action en expulsion. Elle a ainsi validé la demande d'expulsion du bailleur.

Quant à l'intervention d'un tiers ayant acquis le fonds de commerce, la Cour l'a jugée irrecevable. L'acquisition ayant eu lieu après la fin de la relation locative principale, le tiers ne pouvait prétendre à aucun droit sur les lieux.

Résumé en arabe

انتهت العلاقة الكرائية بين الطرفين بمجرد صدور الحكم الابتدائي القاضي بعدم قبول طلب المكتري الرامي إلى التصريح ببطلان الإنذار، وحيازته الصفة النهائية. وبذلك، لم يعد الفصل 33 من ظهير 24 ماي 1955، الذي ينص على سقوط جميع الدعاوى المقامة بموجب هذا الظهير بمرور سنتين، ساري المفعول على هذه العلاقة.

Texte intégral

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

قرار رقم 3543 صادر بتاريخ 09/11/1993

التعليق:

حيث من الثابت من وثائق الملف أن المدعية وجهت إنذاراً في إطار ظهير 55/5/24 للمكتري الذي لجأ إلى مسطرة الصلح انتهت بالفشل، وتقدم بدعوى المنازعة في أسباب الإنذار صدر بشأنها حكم قضى بعدم قبول الطلب أصبح نهائياً، وعلى ضوء ذلك تقدمت بطلبها الحالي الرامي إلى إفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من المحل موضوع النزاع.

وحيث تنعى المستأنفة على الحكم المستأنف كونه قضى بعدم احترامها لأجل سنتين المنصوص عليها في الفصل 33 من ظهير 55/5/24 رغم أن العلاقة أصبحت منتهية بينها وبين المستأنف ضده.

وحيث أن العلاقة الكرائية انتهت بين المستأنفة والمستأنف بعده بعد صدور الحكم الابتدائي بتاريخ 81/6/08 تحت عدد 1700 الذي قضى بعدم قبول طلب المكتري الرامي إلى التصريح ببطلان الإنذار والذي أصبح نهائياً. وتبعاً لذلك فإن السيد ميشال (ن.) أصبح محتلاً للمحلات المذكورة بدون سند ولا قانون ملتزمة الإشهاد بأن السيد ميشال (ن.) قد أصبح محتلاً وبالتالي الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحلات التجارية الموجودة ب 160 زنقة أوجني رقم 160 البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300,00 درهم ابتداء من تاريخ الحكم والإكراه في الأقصى.

وحيث تقدم السيد باني (ع.) بمقال مؤدى عنه بتاريخ 86/12/22 رام إلى التدخل الاختياري في الدعوى جاء فيه أنه اشترى الأصل التجاري للمحل المذكور من المدعى عليه بواسطة عقد عرفي، وأنه قام بإخبار الشركة بعملية الشراء وقام بجميع العمليات القانونية من تسجيل وإشهار، وبما أنه يتواجد بالمحل بصفة قانونية، ملتزماً بقبول تدخله الاختياري والقول بأنه هو المكتري القانوني للمحل المطلوب إفراغه. وأن دعوى المدعية في غير محلها ويتعين رفضها.

فصدر الحكم المستأنف بعلّة أن الفصل 33 من ظهير 55/5/24 ينص على أن جميع الدعاوى التي ستقام عملاً بهذا الظهير تسقط بمرور

سنتين. وبذلك فإن الحكم القاضي بعدم قبول الطلب الرامي إلى المنازعة في الإنذار المقدم من طرف المدعى عليه ميشال (ن.) صدر بتاريخ 81/6/08، وأن المقال المقدم من طرف المدعية كان بتاريخ 84/5/11 أي بعد مضي أجل سنتين المنصوص عليه في الفصل المذكور.

فالمستأنفة الشركة (م.م) بواسطة محاميها ذ. (ع.) مستندة في استئنافها بأن العلاقة الكرائية التي تخضع لظهير 55/5/24 انتهت بحلول أجل متم دجنبر 1980 كما أنها انتهت وفي جميع الحالات بصدور حكم 81/6/08 الذي قضى بعدم قبول طلب المكثري الرامي إلى المنازعة في التنبيه بالإخلاء. وبذلك لم تعد توجد أية علاقة تعاقدية ولا قانونية بينها وبين المكثري الذي وجه إليه التنبيه بالإخلاء وأنه لا موجب لتطبيق ظهير 55/5/24 ولا على الدعوى التي أقيمت ضده من أجل إفراغه ومن يقوم مقامه لكونه أصبح محتلاً بدون سند، كما أن صفة المتدخل والدعوى مستمدة من انعدام صفته لعدم توصلها بأي تبليغ لعقد شراء الأصل التجاري حسب الصيغة القانونية التي يشترط إتباعها الفصل 195 من ق.ل.ع الأمر الذي تلتزم معه إلغاء الحكم المستأنف والحكم بإفراغ السيد ميشال (ن.) والسيد باني (ع.) وكل من يقوم مقامهما من المحل المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم ابتداء من تاريخ القرار المنتظر صدوره وبرفض طلب التدخل الإرادي في الدعوى.

وحيث أن تمسك المستأنف ضده بمقتضيات الفصل 33 من ظهير 24 ماي 55 لا يرتكز على أي أساس بمجرد أن أصبح الحكم الابتدائي الموماً إليه أعلاه نهائياً. وأصبحت بالتالي العلاقة الكرائية بين الطرفين تخضع للقواعد العامة.

وحيث أن المستأنف ضده السيد ميشال (ن.) بالاستناد لما ذكر أعلاه أصبح محتلاً للمحل المذكور. مما يتعين التصريح بالاستجابة لطلب المستأنف الرامي إلى الإفراغ.

وحيث أن المستأنف ضده السيد باني (ع.) اشترى الأصل التجاري من السيد ميشال (ن.) بعد أن أصبحت العلاقة الكرائية منعقدة بين هذا الأخير وبين المستأنفة مما يجعل تدخله في الدعوى لا يستند على أي أساس ويتعين التصريح برده.

لهذه الأسباب:

إن محكمة الاستئناف وهي تقضي علنياً انتهائياً.

شكلاً: قبول الاستئناف.

موضوعاً: باعترابه وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بقبول الطلب وإفراغ المستأنف ضده ميشال (ن.) هو ومن يقوم مقامه من المحل الكائن بزقة أوجني باراطون رقم 160 البيضاء تحت طائلة غرامة تهديدية بمبلغ مائة درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ التبليغ ورد التدخل الإرادي مع تحميل الصائر للمستأنف ضدهما.