

Bail commercial : le preneur est forclos de son droit de contester le congé s'il n'engage pas la procédure de conciliation dans le délai de 30 jours, la preuve d'une conciliation relative à un autre congé étant inopérante (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 60730	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2557
Date de décision 20230412	N° de dossier 2022/8206/1195	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Forclusion, Baux		Mots clés Procédure de conciliation, Obligations du preneur, Forclusion, Expulsion, Délai de 30 jours, Déchéance du droit de contestation, Dahir du 24 mai 1955, Congé pour modification des lieux, Confirmation du jugement, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de bail commercial soumis au dahir du 24 mai 1955, la cour d'appel de commerce se prononce sur la déchéance du droit du preneur de contester un congé pour travaux non autorisés. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'éviction du preneur, la considérant fondée. L'appelant soutenait avoir respecté la procédure de conciliation préalable, contestant ainsi la déchéance de son droit de s'opposer aux motifs de l'éviction. La cour relève que la procédure de conciliation invoquée par le preneur concernait un précédent congé pour défaut de paiement de loyers, et non le congé pour travaux non autorisés fondant la présente action. Dès lors, la cour retient que le preneur n'a pas contesté le congé litigieux dans le délai de trente jours prévu par l'article 27 du dahir du 24 mai 1955. Faute d'avoir initié la procédure de conciliation requise pour ce motif spécifique, le preneur est déchu de son droit de contester les causes du congé. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد عبد الحميد (ل.) بواسطة دفاعه بمقال استئنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 14/02/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/01/2016 تحت عدد 771 ملف عدد 7169/8206/2015 و القاضي في الشكل : بقبول الطلب و في الموضوع بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه بتاريخ 23/11/2014 و بإفراغه هو و من يقوم مقامه من المحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء و بتحميله الصائر و رفض باقي الطلبات

وحيث ان الثابت من وثائق الملف ان الطاعنة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 01/02/2022 وبادرت إلى استئنائه بتاريخ 14/02/2022 أي داخل الأجل القانوني مما يكون معه استئنافها وستوف لشروطه صفة واجلا وأداء و يتعين التصريح بقبوله

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة دفاعهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والذي يعرضون فيه أنهم يملكون العقار الكائن بالعنوان أعلاه وأنهم يكرون للمدعى عليه المحل الثالث على اليمين بالعنوان أعلاه وأن المدعى عليه عمد الى احداث تغييرات باحداث سدة بالاسمنت المسلح دون اذن و موافقة العارضين ، وأنه تم توجيه انذار اليه في اطار ظهير 24/5/1955 توصل بواسطة ابنه محمد (ل.) بتاريخ 23/11/2014 وذلك من أجل الافراغ لذلك يلتزمون الحكم بالمصادقة على الانذار بالافراغ الموجه للمدعى عليه وافراغه هو و من يقوم مقامه من المحل تحت طائلة غرامة تهديدية 1000 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع استعمال القوة العمومية و بجعل الحكم مشمولاً بالنفاذ المعجل و تحميله الصائر

و تم الادلاء برسالة الادلاء بالوثائق و هي صورة مصادق عليها من شهادة الملكية و للانذار مع اصل محضر التبليغ

و بناء على اشعار المدعى عليه قصد الجواب بواسطة محام

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بأن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب فيما قضى به ويتعين التصريح بإلغائه وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب ، و يعيب العارض عن الحكم المستأنف أنه أسس على عدم سلوك العارض لمسطرة الصلح، وبالتالي فان حقه سقط في المنازعة في الإنذار، ملتصقا شكلا بقبول الاستئناف وموضوعا بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد برفض الطلب وعن مقال بطلان الإنذار بالإفراغ الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي ببطلان الإنذار بالإفراغ المتوصل به بتاريخ 20/11/2014 مع تحميل باعته الصائر.

وارفق المقال باصل طي التبليغ مع نسخة تبليغية من الحكم ونسخة عادية من الأمر الإستعجالي.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيها بجلسة 20/04/2022 جاء فيها انه يتأكد للمحكمة بالرجوع

إلى ملف النازلة أن المستأنف قد باشر إجراءات الصلح المنصوص عليها في ظهير 24 ماي 1955 بعد إدلاء المستأنف بنسخة عادية من الأمر الاستعجالي القاضي بعدم نجاحه ، وان العارضين لا يسعهم والحالة هذه إلا أن يسندوا النظر للمحكمة لترتيب الأثر القانوني اللازم الذي تراه ملائما طبقا للقانون ، وانه بالإضافة إلى ذلك تلاحظ المحكمة أن المستأنف تقدم بطلب من أجل إبطال الإنذار المبلغ له بدعوى أن التغييرات المحدثة بالمحل موضوع النزاع ليست تغييرات جوهرية ، وإلا أنه لا يخفي على المحكمة الموقرة أن المشرع قد نص في مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 على أن التغييرات في المحل التجاري تنهض كسبب للمطالبة بالإفراغ ، وان التغييرات جاءت ثابتة بتقرير الخبرة وأنه لا يوجد أي نص في ظهير 24 ماي 1955 يشترط أن تكون التغييرات جوهرية لكي تكون سببا من أسباب الإفراغ، و بذلك يبقى ما ذهب إليه المستأنف غير مرتكز على أساس ، ملتمسين تأييد الحكم المستأنف

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 05/04/2023 تخلف المستأنف عليهم رغم التوصل فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 12/04/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم الابتدائي عدم مصادفته للصواب بخصوص ما قضى به من افراغه من المحل موضوع النزاع بعلة سقوط حقه في المنازعة في الإنذار مادام انه قد سلك مسطرة الصلح المنصوص عليها بموجب الفصل 30 من ظهير 24 ماي 1955 و انه لم يدخل أي تغييرات على المحل موضوع النزاع.

لكن حيث ان الثابت للمحكمة من وثائق الملف ان المستأنف عليه قد أسس الإنذار الموجه للمستأنف على أساس التغييرات التي ادخلها على العين المكتراة دون موافقته و هو الإنذار الذي توصل به بتاريخ 23/11/2014 و محكمة البداية قد اعتبرته محتلا بدون سند بسبب عدم ممارسته لمسطرة الصلح امام قاضي الصلح خلال الاجل القانوني و ان ما ادلي به امام هذه المحكمة لأثبات ممارسته لدعوى الصلح امر رقم 47 بتاريخ 15/01/2015 ملف رقم 1589/8108/2014 يلفي من خلاله انه يتعلق بإنذار من اجل عدم أداء الواجبات الكرائية توصل به بتاريخ 20/11/2014 و هو غير الإنذار موضوع المطالبة الحالية المتعلق بإحداث تغييرات و مادام ان مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 باعتباره القانون الواجب التطبيق مادام ان الحكم المستأنف صدر بتاريخ 27-01-2016 اي قبل دخول القانون 16-49- حيز التنفيذ الشيء الذي يستوجب معه على هذه المحكمة تطبيق مقتضياته استنادا للفصل 38 من القانون المذكور فان المادة 27 من الظهير 24 ماي 1955 تنص على ان المكترى العازم اما على المنازعة في الأسباب التي يستند عليها المكري لإفراغ المكان او لرفض تجديد العقد و اما على المطالبة بأحد التعويضات المنصوص عليها في الجزء الثالث من الظهير او كونه لا يقبل الشروط المقترحة عليه لإبرام العقد الجديد يجب عليه ان يرفع النازلة الى رئيس المحكمة الابتدائية للمكان الموجود فيه الملك و ذلك في ظرف اجل 30 يوما تحسب من يوم توصله بالإعلام المطالبة فيه بالإفراغ-انذار- او من تاريخ جواب الملاك المنصوص عليه في الفقرة الأولى من الفصل الثامن و انه بانقضاء الاجل المذكور يسقط حق المكترى و يعتبر ان ذلك اما تنازل عن تجديد العقد او عدل عن المطالبة بالتعويض عن الافراغ او لكونه قبل شروط المقترحة عليه لإبرام العقد الجديد الخ الفصل و في هذا الاطار لكي يتسنى للمكترى رفع دعوى المنازعة في أسباب الإنذار لا بد له من سلوك مسطرة الصلح داخل اجلها القانوني و محكمة البداية لما نحت وفق هذا المنحى و اعتبرت ان المكترى قد سقط حقه في المنازعة في أسباب الانذار لعدم ادلائه بما يفيد سلوكه لمسطرة الصلح تكون قد طبقت القانون التطبيق السليم و جاء حكمها معللا تعليلا كافيا و ما جاء بالنعي على غير أساس و يتعين رده مما يتعين معه رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف مع تحميل رافعه الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ، علنيا و حضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعن الصائر.