CA, 15/11/1983,1004

Identification			
Ref 20590	**Juridiction** Cour d'appel	**Pays/Ville** Maroc / Settat	**N° de décision** 1004
Date de décision 19831115	**N° de dossier** 95/83/6	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Néant

Abstract	
Thème Congé, Baux	**Mots clés** Motifs malfondés, Conformité à la destination des lieux, Activité bruyante
Base légale Article(s) : 11 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)	**Source** Non publiée

Résumé en français

Le motif invoqué dans la lettre de congé notifée dans le cadre du Dahir du 24 Mai 1955 n'est pas fondé dés lors que bailleur a donné à bail son local pour une activité de ferronnerie qui est une activité bruyante et ne peut ivoquer les bruits occasionnés et un trouble de jouissance.

Résumé en arabe

يعتبر السبب المبني عليه الإنذار بالإخلاء ـ في إطار ظهير 24/5/1955 غير جدي ، متى استند إلى كون الاتفاق المبرم بين الطرفين يخول للمكتري بأن يمارس عمل "لحام" ، غير أنه يحترف فيه حرفة الحدادة ويثير الضجيج المقلق لراحة المالك وذلك اعتبارا من جهة لكون حرفة "اللحام والحداد" هي حرفة واحدة تستعمل فيها نفس الوسائل ، اعتبارا من جهة أخرى لانعدام أي شرط في العقد الرابط بين الطرفين ، يمنع صراحة المكتري من استعمال المطرقة ، أو غيرها من الأدوات التي تحدث الضجيج ، حتى يتمسك المكري بمخالفة المكتري للعقد ، ويتذرع بهذا السبب لمنع المكتري من الاستفادة من تعويض الإخلاء.

Texte intégral

محكمة الاستئناف سطات قرار عدد : 1004 بتاريخ 1983/11/15ملف رقم : 95/83/6 باسم جلالة الملك أصدرت محكمة الاستئناف بسطات ، بتاريخ 9 صفر عام 1404 موافق 15 نوفمبر سنة 1983 وهي تبت في المادة المدنية وبحضور السيد احمد بنيوسف الوكيل الممثل للنيابة العامة وبمساعدة السيد الخالدي مصطفى كاتبا للضبط القرار التالي : بين السيد الشيخ بن بوشعيب بن علي الساكن بسطات.الكائن موطنه المحتار بمكتب الأستاذ محمد رشيد المحامي بهيئة المحامين بسطات بوصفه مستأنفا من جهة :وبين السيد نصيب مصطفى بن الميلودي الساكن بالزريبة الكائنة بسطات.الكائن موطنه المختار بمكتب الأستاذين الجرموني عبد الرحيم والناصري بوشعيب المحامين بهيئة المحامين بسطات ، بوصفه مستأنفا عليه من جهة أخرى.بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف وبناء على تقرير السيد المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الطرفين وتطبيقا لمقتضيات الفصل 134 وما يليه والفصل 328 وما يليه والفصل 429 من قانون المسطرة المدنية.وبعد الاستماع إلى مستنتجات النيابة العامة والمداولة طبق القانون.بناء على مقال الاستئناف المقدم من طرف الأستاذ محمد رشيد نيابة ـ عن السيد الشيخ بن بوشعيب ضد الحكم الصادر عن ابتدائية سطات بتاريخ 29/10/1982 تحت عدد 683 في الملف المدني عدد 1389/1982 القاضي بإبطال الإنذار المؤرخ في 5/11/1981 وتحميله الصائر ، المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 19/1/1983 بوصل عدد 332.وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها من طرف الأستاذين الناصري والجرموني عن المستأنف عليه بجلسة 18/10/1983.وبناء على إدراج القضية بجلسة 1/11/1983 لتعقيب الأستاذ البوفريسي فلم يعقب من حيث الشكل : حيث أن الحكم المستأنف بلغ للمستأنف بتاريخ 5/1/1983 حسب غلاف التبليغ الموجود بالملف. وحيث أن الاستئناف على هذا الأساس جاء وفق القانون أجلا وصفة وأداء ويتعين التصريح بقبوله. من حيث الموضوع : حيث أن المستأنف عليه تقدم بدعوى إبطال الإنذار الموجه إليه من طرف المستأنف، والرامي إلى إفراغ المحلين التجاريين الكائنين بسطات وذلك بسبب أن المكتري (المستأنف عليه) استعمل المحل لغير ما اتفق عليه ، أي أن عقد الكراء كان يخول للمكتري بأن يمارس عمل "السدور" غير أنه أخذ يحترف فيه حرفة حداد ، ويثير الضجيج إلى درجة إقلاق راحة المكري (المستأنف) الذي يسكن في الطابق العلوي فاستجاب قاضي النازلة لطلبه.وحيث أن المستأنف على لسان محاميه أثار في أسباب استئنافه أن المستأنف بلغ بقرار عدم نجاح الصلح بتاريخ 25/5/1982 ولم يقدم مقاله الرامي إلى إبطال الإنذار إلى كتابة الضبط إلا بتاريخ 7/7/1982 أي خارج أجل ثلاثين يوما المنصوص عليها في الفصل 32 من ظهير 24/5/1955 وبالتالي غير مقبول شكلا.لكن حيث بالرجوع إلى المقال الافتتاحي يتضح بأنه سجل بكتابة الضبط بتاريخ 7/6/1982 وليس التاريخ المتمسك به من طرف المستأنف وعليه يكون الدفع خلاف الواقع.وحيث أن المستأنف لاحظ أيضا بأن المتفق عليه بينه وبين المستأنف عليه ، هو استعمال المحل المكري "للسدور" أي لحام وأن المستأنف عليه لا ينكر أنه أصبح يستعمله للحدادة.وحيث أن حرفة اللحام والحداد هي حرفة واحدة تستعمل فيها نفس الوسائل. وحيث ليس في العقد الرابط بين الطرفين ما يمنع صراحة المكتري من عدم استعمال المطرقة وغيرها من الأدوات التي تحدث الضجيج حتى يتمسك المكري بأن مقتضيات العقد الرابط بينهما حتى يتذرع بهذا السبب لمنع المكتري من الاستفادة من تعويض الإخلاء.وحيث أنه بإمكان المكري أن يرفض تجديد عقد الكراء وأن يندر المكري في إطار الفصل 27 من ظهير 55 بغية استرجاعه لأغراضه الشخصية وفي هذه الحالة يستفيد المكتري من تعويض الإخلاء. وحيث أن المكري إذا أورد في الإنذار سببا من الأسباب المنصوص عليها في الفصل 11 من الظهير المذكور أراد بذلك أن يحرم المكتري من تعويض الإخلاء.لكن حيث أنه إذا ظهر أن السبب الوارد في الإنذار والذي كان من شأنه حرمان المكتري من التعويض كان سببا غير جدي يبقى مع ذلك الإنذار صحيحا ومنتجا لآثاره فيما يتعلق برغبة المكري في رفض تجديد عقد الكراء ويبقى الحق للمكتري في الاستفادة من تعويض الإخلاء.وحيث يتعين الحكم من جديد وذلك بالتصريح أن السبب الذي انبنى عليه الإنذار هو سبب غير جدي وبالتالي إلغاء الحكم المتخذ لهذه الأسباب إن محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا وانتهائيا : شكلا : قبول الاستئناف. موضوعا : باعتباره جزئيا. ثم بإلغاء الحكم المتخذ والحكم من جديد بأن السبب الذي انبنى عليه الإنذار هو سبب غير جدى ، ولا يحرم المستأنف عليه من المطالبة بالتعويض عن الإخلاء ، وإبقاء الصائر على المستأنف. بهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه ، بالقاعة العادية للجلسات بمقر محكمة الاستئناف بسطات دون أن تتغير الهيئة الحاكمة أثناء الجلسات.الهيئة الحاكمة : الأطراف الهيئة الحاكمة السيد حمو مستور الرئيس الأول رئيس ابوشعيب

البوعمري مستشارا مقررالحسن فايدي مستشارا