CA,16/02/1982,237

Identification			
Ref 20912	**Juridiction** Cour d'appel	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 237
Date de décision 16/02/1982	**N° de dossier** 948/81	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Bail, Commercial	**Mots clés** Doit être adressé personnellement au locataire (Oui), Dahir de 1955, Congé, Bail commercial
Base légale	**Source** Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية | Page : 57

Résumé en français

Le congé adressé par le propriétaire d'un local à usage commercial au preneur dans le cadre du dahir du 24 mai 1955, doit être adressé personnellement au locataire et non à son mandataire. Car le mandat de représentation en justice est un mandat spécial qui délimite les actes mandatés.

Résumé en arabe

انه إذا كان الإنذار بالإخلاء الموجه من طرف مالك المحل المعد للتجارة الى مكتريه يعد بمثابة الخطورة الأساسية في التقاضي فانه لا جدال في ضرورة توجيه هذا الإنذار الى المكتري مباشرة لا الى وكيله في التقاضي، فوكالة التقاضي وكالة خاصة لا تجيز للوكيل صلاحية العمل سوى بالنسبة للأعمال التي تعينها بالتحديد.

ان تحديد مدى وإطار الوكالة الخاصة هي مسالة واقع تستقل بها محكمة الموضوع على هدى ظروف وملابسات كل نازلة على حدة مع وجوب عدم التوسع في تفسيرها.

Texte intégral

محكمة الاستئناف الغرفة التجارية
القرار رقم 237 – بتاريخ 16/02/1982 – ملف تجاري عدد: 948/81
باسم جلالة الملك

الطاهري محمد النائب عن ابنه الطاهري ابراهيم
ضد
الشركة المدنية العقارية ليفولسي
وبعد الاستماع الى مستنتجات النيابة العامة والمداولة طبقا للقانون.
حيث تقدم المستانف بواسطة محاميه ذ/ الدحماني بمقال مؤدى عنه بتاريخ 81/5/14 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن ابتدائية البيضاء بتاريخ 81/2/26 في الملف المدني 80989 القاضي عليه بادائه للمستأنف عليها تعويضا قدره ثلاث سنوات من الكراء بالسومة المعمول بها وقت الافراغ تدفع له قبل خروجه وافراغه من المحل المكرى له.
فمن يحث الشكل :
فان الحكم المستانف تم للطاعن بتاريخ 5/5/81 حسبما هوة ثابت من طي التسليم المدلى به المتعلق بملف التبليغ عدد 2/497/81 فيكون الاستئناف الحاصل بتاريخ 81/5/14 قد راعى الاجل القانوني ولما كانت صحيفة الاستئناف مستوفية لباقي الشروط الشكلية فانه يتعين قبول الاستئناف شكلا .
ومن حيث الجوهر :
فانه يتحصل من الاطلاع على اوراق الملف الابتدائي ان المستانف (المدعي) تقدم بتاريخ 80/5/17 بمقال يعرض فيه انه توصل بانذار بالاخلاء بتاريخ 8/3/79 الذي بلغ به العارض بتاريخ 24/3/80 وعلى اثر سلوك مسطرة الصلح صدر قرار بعدم نجاح الصلح بتاريخ.80/5/10
وان العارض يقدح في الانذار بكونه باطل لكونه وجه الى المكتري في شخص ابنه بدعوى ان الاب توفي في حين ان المكرية لم تثبت باية حجة وفاة العارض فيكون الادعاء مجرد وينبغي رده.
اما فيما يتعلق بسبب الانذار وهو الهدم واعادة البناء فانه لا يقوم على اساس لان المسطرة تتطلب في مثل هذه الحالة اجراء خبرة على العقار ومعرفة ما اذا كان معرضا للهدم، والانذار نفسه يشير الى رغبة المدعى عليها في القيام باشغال البناء واصلاحات وتغييرات وبالتالي فان العقار صالح والهدم ناتج عن مجرد رغبة المدعى عليها فيكون الانذار باطلا.
والانذار لا يشير الى انه بعد الهدم يحق للعارض الرجوع للمحل بل انما اجل ستة اشهر للهدم وهذا غير معقول لان حالة الهدم لا تتطلب مرور كل هذه المدة وهدف المدعى عليها هو افراغ العارض بدعوى الهدم في حين انه اذا كان عليها ان تعرض مقابل الكراء وان تتعهد بارجاع العارض بعد التثبت من ضرورة هدم العقار تحت طائلة الانذار.
وفي حالة توفر عناصر صحة الانذار فقد التمس تعيين خبير لتحديد التعويض المناسب عن الافراغ مع الاشهاد له بالرجوع الى العقار عند الانتهاء من الاشغال المزمع القيام بها.
لذلك التمس توفر عناصر صحة الانذار الموجه بتاريخ 79/3/8 لعدم توجيهه للمكتري الحقيقي والحكم بتجديد العقد الرابط بينه وبين المدعى عليها واحتياطيا انتداب خبير لتقويم التعويض المناسب عن الافراغ والاشهاد له بحقه في الرجوع الى المحل المكترى منه او المحل المقام مكانه بنفس الشروط وحفظ حقه في التعقيب على الخبرة.
وتقدمت المدعى عليها بمقال مضاد مؤدى عنه الوجيبة القضائية بتاريخ 80/12/23 جاء فيه انها تملك العقار الكائن بزنقة ابن المعلم رقم11 بحي بوركون بالبيضاء يشغله المدعي الاصلي بالكراء ووجهت انذارا بالاخلاء للمكتري السيد الطاهري ابراهيم باعتباره خلفا عاما للمكتري الاول الهالك الطاهري محمد وانها سلكت الطرق القانونية في هذا الصدد خاصة وانه يتضح من المعاينة القضائية ومن القرار

الاستعجالي الصادر بتاريخ 80/3/24 ان المكتري الحقيقي قد توفي وان المدعى عليه (في المقال المضاد) هو الذي يعتمر المحل ويقوم مقام والده الهالك.

وان الخبرة العقارية التي امرت بها المحكمة بقرار صادر بتاريخ 79/2/20 المنجزة من طرف السيد ريش تثبت استحالة القيام بعملية البناء سوى بعد افراغ العقار من جميع الشواغل مما يثبت شرعية طلب الافراغ من العقار الذي اصبح بعضه فارغا والاخر مهدما وقد الشروع في اشغال البناء ومتابعتها متوقف على افراغ المدعي الاصلي من العقار موضوع التراع الذي يعمد الى عرقلتها.

والعارض اثبتت وجوب هدم العقار لان السلطة الادارية اعلنت كونه وخيم ومخالف للمبادئ الصحية.

لذلك يلتمس قبول الانذار المصادقة عليه والحكم بفسخ عقد الكراء والامر بافراغ المحل المشار اليه سابقا من المدعى عليه ومن معه وشاغله مع شمول الحكم بالتنفيذ المعجل تحت طائلة غرامة بمبلغ مائة درهم عن كل يوم تاخير والترخيص باستعمال القوة العامة عند الاقتضاء وتحميله الصائر ومسؤوليات البناء وعواقب التاخير.

وعزز المدعى طلبه بالحجج التالية :

1) قرار عدم نجاح الصلح.
2) غلاف التبليغ .
3) نسخة ن رسالة الانذار مع اشعار التسليم.
4) وكالة عدلية.

وعززت المدعى عليها طلبها المضاد بالحجج التالية :

1) تصميم البناء.
2) صورة من شهادة العدم.
3) صورة لرخصة البناء.
4) صورة لشهادة تفيد خطورة العقار.
5) صورة من الانذار.
6) صورة من تقرير الخبرة.
7) صورة من قرار المحكمة بانتداب الخبير.
8) صورة من شهادة من المكتب المغربي للدراسات الهندسية.
9) صورة من شهادة من المحافظة العقارية مؤرخة في 79/1/31تهم الرسم العقاري عدد 1574.
10) صورة من محضر معاينة مؤرخة في 78/12/23.
11) صورة من وثيقة الجبايات البلدية بالبيضاء تحت عدد 3120 وتحت عدد 6809.
12) صورة من مقال استعجالي مؤرخ في 79/3/20.

وحيث اصدر القاضي الابتدائي حكمه المستانف بعلة ان الطلب يرمي الى ابطال الانذار المؤرخ في 79/3/8 وتبين انه مستوفي للشروط القانونية ومطابق لظهير 55/5/24 فيكون الدفع بانه لم يوجه الى المكتري الاصلي السيد الطاهري محمد لا اساس له باعتبار ان هذا ومصالح متجره رقم 11 بوركون زنقة كولونج وبالتالي فالانذار المبعوث له كان صحيحا (الوكالة الضمنية عدد 772 صحيفة 273 كناش 2 عدد23 بتاريخ 1977/5/25 عن توثيق تافروات).

وفي الطلب المقابل فانه يتوفر على الشروط القانونية مما يكون مقبولا شكلا، وان مقدمته اثبتت وجوب الهدم الملك واعادة بنائه وعملا بالفصل 12 من ظهير 55/5/24 فان المالك عازم على الهدم لاعادة البناء فان من الواجب عليه اعطاء تعويض ثلاث سنين من الكراء حسب السومة الاخيرة للمكتري عند افراغه.

حيث يقدم الطاعن في الحكم الابتدائي بعدم ارتكازه على اساس لان المكتري هو والد العارض الطاهري محمد ولذلك كان ينبغي توجيه الانذار اليه خاصة وان المستانف عليها ادعت غير ما مرة ان المكتري قد توفي دون ان تثبت ذلك، وحتى في حالة وفاته فانه يتعين ادخال جميع ورثته في الدعوى والا كانت غير مقبولة.

واحتياطيا فان سب الهدم هو مجرد ارادة المستانف عليها في اعادة البناء الذي مازال جيدا وبه عدة سكان ومحلات اخرى والمحل

التجاري هو مصدر رزق العارض وابنائه وافراغه منه يضر به ضررا بليغا فيكون الحكم المستانف في غير محله.
لذلك التمس الغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد ببطلان الانذار الموجه لغير المكتري واحتياطيا ببطلان الانذار لكون سبب الهدم لا يقوم على اساس.
وحيث اجابت المدعى عليها بمذكرة ادلت بها بكتابة ضبط المحكمة بتاريخ 81/10/20 جاء فيها انه نظرا لكون المستانف السيد الطاهري ابراهيم يؤكد ا ن المكتري هو الطاهري محمد وموجود على قيد الحياة وان هذا الاخير اناب عنه ابراهيم الطاهري لينوب عنه ويقوم مقامه ويتكلم دونه في شؤون ومصالح المتجر موضوع التراع حسب الوكالة المدلى بها مما يجعل العارضة محقة في توجيه الانذار للمحكوم عليه.
والعارضة اثبتت وجوب هدم الملك واعادة بنائه حسب شهادة المصالح المختصة بالهندسة المعمارية ورخصة البناء وبقاء المستانف وحده يعتبر عائقا امام بناء العقار في حين ان ظهير 55/5/24 يعطي المالك حق التصرف في ملكه بالمحافظة عليه وصيانته واحداث مرافق وطبقات مناسبة دون ان يستطيع المستانف الممانعة في ذلك، فضلا عن انه في امكانه الحصول على التعويض المنصوص عليه في الفصل 12 من الظهير المذكور وهو موضوع رهن اشارته.
والمستندات التي ادلت بها العارضة تبين حسن نيتها وجدية طلبها وبالتالي يعتبر الانذار صحيحا ويتعين اذن الحكم للمستانف القائم على اساس والمعلل بما فيه الكفاية .
وعقب الطاعن بمذكرة ادلى بها نائبه بكتابة ضبط المحكمة بتاريخ 81/12/5جاء فيها ان الانذار بالاخلاء الموجه له لا يرتكز على اساس لانه لا تربطه علاقة بالمستانف عليها التي لم تسلك الطرق القانونية لافراغ محل تجاري طبقا لظهير .55/5/24
لذلك التمس الحكم على وفق المقال الاستئنافي.
وحيث أدرجت القضية في المداولة بجلسة 2/2/82 للنطق بالقرار بجلسة 16/2/82 .
محكمة الاستئناف :
من حيث ان الثابت من خلال تصفح اوراق الدعوى ان المستانف عليها وجهت الانذار بالاخلاء المؤرخ في 79/3/9 الى السيد ابراهيم الطاهري ابن المكتري (محمد الطاهري). وعللت هذا المنحى في توجيه هذه الوثيقة المحورية في التراع لكونه ركيزته وترسم اطاره – بمقولة ان المكتري قد توفي وان المرسل اليه التنبيه الاخلائي هو مستغل المحل والمستفيد منه فضلا عن انه خلف عام للمكتري معززا هذه المقولة بمعاينة قضائية منجزة في .78/12/23
وان المستانف عليها اكدت خلال المرحلة الاستئنافية ان المكتري اناب عنه ابنه الطاهري ابراهيم النائب عنه في شؤون ومصالح المتجر موضوع التراع المسجلة بالوكالة المنجزة بتاريخ .77/5/25
من حيث لا محل للخلاف في ان الحكم المستانف لم يصادف الصواب باعتباره الانذار الموما اليه صحيحا بتوجيهه لابن المكتري استنادا على مضمون الوكالة والحال ان وكالة التقاضي هي وكالة خاصة بالارتكاز على احكام الفصل 892 ق أ ع فلا تجيز للوكيل صلاحية العمل سوى بالنسبة للاعمال التي تعينها بالتحديد.
وانه لا محل للخلاف كذلك في ان تحديد مدى واطار الوكالة هي مسالة واقع تستقل بها محكمة الموضوع على هدى ظروف وملابسات النازلة مع وجوب عدم التوسع في تفسيرها لان الامر يتعلق بوكالة خاصة كما سبق القول.
من حيث انه ثبت للمحكمة بالاطلاع ومعرفة مضمون التوكيل المدلى به من طرف المستانف عليها ان المكتري منح فعلا لابنه ابراهيم توكيلا للتقاضي نيابة عنه وحق اداء اليمين والاقرار بالنسبة للتراعات التي تهم المحل المعد للتجارة موضوع التراع فضلا عن امكانية بيع المنقول المعنوي المنشا فيه واستخلاص الارباح.
من حيث انه من البين من فحوى هذا التوكيل انه لا يعطى الصلاحية للوكيل في التقاضي نيابة عن الموكل بمناسبة مخاصمة الاخير كمدعى عليه.
من حيث انه اذا كان الانذار بالاخلاء الموجه من طرف مالك المحل المعد للتجارة الى مكتريه يعد بمثابة الخطوة الاساسية في التقاضي فانه لا جدال في ضرورة توجيه هذا الانذار الى الموكل مباشرة لا بالقفز عنه مرورا الى وكيله والا ساغ توجيه التنبيه حتى الى محاميه في هذه الظروف.
من حيث انه اذا ثبت – من جهة اخرى – صحة دفع المستانف عليها بوفاة المكتري فان هذا يعتبر عاملا يؤدي الى انقضاء الوكالة

استنادا على احكام الفقرة الخامسة من الفصل 929 ق ل ع مما يترتب عنه في هذه الحالة ضرورة توجيه التنبيه بالاخلاء الى ورثة المكتري وهم خلفه العام الامر الذي لم يقع مراعاته كذلك.

من حيث انه يكون من المقرر قانونا اعمالا لهذا النظر ان الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب في منحاه المرسوم اعلاه باعتباره صحة التنبيه بالاخلاء المؤرخ في 79/3/9 رغم ما شاب بروزه وتوجيهه من البداية من عيوب جوهرية.

من حيث انه لا مندوحة اذن هناك – في هذه الظروف – من الاستجابة الى عريضة الاستئناف والحكم بالتالي بابطال التنبيه بالاخلاء المذكور مع ما يترتب عنه من وجوب رفض الطلب المضاد القائم على اساس انذار باطل.

وعملا باحكام الفصول ،335 ،329 ،328 ،142 ،134 ،24 ق م م892، 929 وما يليه ق أ ع 6،27 من ظهير .55/5/ 24

لهذه الأسباب:

ان محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا، حضوريا انتهائيا من نفس الهيئة التي حضرت اثناء حجز القضية للمداولة حكمت.

من حيث الشكل :

بقبول الاستئناف.

من حيث الجوهر :

باعتباره وبالغاء الحكم المستانف الصادر عن ابتدائية البيضاء بتاريخ 81/2/26 في الملف التجاري 80989 وتحكم من جديد بابطال التنبيه بالاخلاء المؤرخ في 79/3/9برفض الطلب المضاد مع تحميل صائره وكذا باقي الصائر الى المستانف عليها.

الرئيس : السيد حمو مستور.

المستشار المقرر : عبد اللطيف مشبال.

المحامي : الاستاذ بوشعيب الدحماني.