

CA,18/02/1986,378

Identification			
Ref 20917	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 378
Date de décision 18/02/1986	N° de dossier 999/84	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Locataire, Discussion ultérieure (Non), Défaut d'action en contestation des motifs du congé, Congé, Bail commercial	
Base légale		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية Page : 69	

Résumé en français

A défaut d'introduction d'une action en contestation des motifs du congé adressé dans le cadre du dahir du 24 Mai 1955, le locataire n'est plus admis à invoquer lesdits motifs et perd le bénéfice de la protection prévue par ledit dahir.

Résumé en arabe

ان عدم إقامة المكتري لدعوى المنازعة في صحة أسباب الانذار بالإفراغ في إطار ظهير 24 ماي 1955 يجعله مجردا من أية صفة تبرر له مناقشة تلك الأسباب وبالتالي لا يحظى بالحماية بالواردة في الظهير المذكور.

Texte intégral

محكمة الاستئناف الغرفة التجارية

القرار عدد 378 – بتاريخ 18/02/1986 – ملف عدد: 999/84

قضية أبو عام إبراهيم

ضد

لحسن زواد

باسم جلالة الملك

وبعد الاستماع الى مستنجات النيابة العامة والمدولة طبق القانون.

حيث انه بتاريخ 84/1/18 استأنف السيد ابو عام إبراهيم وبواسطة محاميه الأستاذ طير بوجمعة الحكم الصادر عن ابتدائية البيضاء بتاريخ 83/10/27 تحت عدد 12728 القاضي بالمصادقة على الانذار بحي مبروكة شارع ش رقم 87 بالبيضاء تحت غرامة تهديدية قدرها 40درهما عن كل يوم تاخير ابتداء من تاريخ التبليغ.

شكلا :

حيث ان المستأنف لم يتوصل بالحكم المطعون فيه الا بتاريخ 4/1/84 حسبما يتجلى من طي التبليغ – وكان الاستئناف بتاريخ 13/1/84 فيكون بذلك قد راعى الاجل القانوني مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

وموضوعا :

حيث انه بتاريخ 83/1/26 تقدم السيد زواد لحسن بمقال مؤدى عنه يعر فيه ان له بيد المدعى عليه محلا يشغله على سبيل الكراء ويمارس فيه مهنة الرياضة البدنية، وانه بلغ له انذار حسب الفصل 27 من ظهير 55/5/24 وقام برفع دعوى الصلح وصدر فيها حكم بعدم نجاح الصلح بتاريخ 30/6/82 الذي بلغ للمدعى عليه بتاريخ 30/9/82 وانه لم يقم بما يفرضه عليه القانون بعد مرور الاجل المنصوص عليه في الفصل 32 من ظهير 55/5/24 (اجل ثلاثين يوما) مما اصبح معه محتلا بدون سند ولا قانون، لذا يلتمس الحكم بطرده هو ومن يقوم مقامه تحت غرامة تهديدية قدرها 200 درهم.

حيث اجاب المدعى عليه السيد ابو عام ابراهيم بمذكرة جاء فيها على ان الفصل 2 من القانون التجاري استبعد الأماكن الرياضية والثقافية ولو كانت بمقابل. اذ ان عناصر المحل التجاري وجود الربح والمضاربة والتوريد. لذلك يلتمس الحكم برفض الطلب.

حيث انه بناء على ذلك اصدر قاضي الدرجة الاولى الحكم المستأنف بعلة ان المدعى عليه بعدم قيامه بالمنازعة في اسباب الانذار وبعد فوات الاجل القانوني يعتبر محتلا للمحل بدون سند ولا قانون.

حيث جاء في المقال الاستئنافي على ان الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب لان المدعي اعتمد اساسا على ظهير 55/5/24 المتعلق بالمحلات والمشروعات التجارية التي يكون القصد منها الربح والمضاربة وذلك اعتمادا على استثمار رؤوس اموال كبيرة.

حيث ان الفصل الثاني من القانون التجاري المغربي استبعد الأماكن الرياضية والأندية الثقافية ولو كانت مقابل ان تكون تجارية وتخضع لأحكام القانون التجاري طبقا لمقتضيات ظهير 55/5/24 يكون المحل ليس محلا تجاريا ولا تطبق عليه قواعد القانون التجاري ومعلوم من العناصر التجارية الربح والمضاربة والتوريد من اجل البيع والشراء اما المحلات المعدة للنشاط الثقافي وممارسة التمارين الرياضية وغيرها من النشاطات التي لا تدخل في اطار العناصر المشار اليها اعلاه فانها لا تعتبر محلات تجارية ولا تطبق عليها قواعده. حيث ان الحكم لم يعلل تعليلا كافيا، أي ناقص التعليل، ونقصان التعليل كفقده انه ولم يجب على دفعات العارض بكيفية قانونية كافية، وخالف ما صار عليه الاجتهاد في هذا الميدان.

حيث انه لا يمكن التعليل ان العارض سبق له ان تقدم بدعوى محاولة الصلح لان توجيه الانذار اليه كان خطأ وتنبه لهذا الخطأ وفضل الا يسير فيه، وان غرض الملاك هو افراغه العارض لكراء المحل بسومة مرتفعة – أي مضاربة – لذا يلتمس العارض الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من المصادقة على الانذار والافراغ والحكم من جديد في الشكل بعدم قبول الطلب وفي الموضوع برفض الطلب لعدم ارتكازه على اساس.

حيث اجاب المستأنف عليه بواسطة محاميه الاستاذ التراضي جاء فيها على ان المحل موضوع التراجع يعد تجاريا لان الاشخاص الذين يترضون فيه يؤدون واجبات تفرض عليهم من طرف المستأنف الذي يحقق من وراء ذلك ربحا ظاهرا.

حيث ان ما جاء في مقال الاستئناف لا يستند على أي اساس منطقي وبالتالي يتعين استبعاده.

حيث ان العارض عندما وجه الى المستأنف انذارا في اطار ظهير 55/5/24 كان قد نهج المسطرة الواجب اتباعها قانونيا. حيث ان ظهير المذكور واضح لا غموض فيه وان المحل المتنازع فيه بحكم الاعمال المخصص لها فهو محل تجاري وتنطبق عليه مقتضيات ظهير 55/5/24.

حيث ان طلب المستأنف الرامي الى اجراء خبرة لتجديد التعويض الذي يستحقه بعد افرأغه من المحل المتنازع عليه مردود لعدم وجاهته ولخرقه القانون. اذ كان عليه عندما بلغ اليه الحكم بعدم نجاح الصلح ان يقوم بالمسطرة الواجب اتباعها داخل 30 يوما وبذلك اصبح محتلا بدون سند.

لذا يلتمس العارض تايبيد الحكم المطعون فيه وتحميل المستأنف الصائر.

حيث عقب المستأنف بواسطة محاميه بمذكرة جاء فيها على ان المحلات التجارية تخضع لقاعدة الربح والمضاربة بعكس هذا المحل الذي يؤدي فيه المتمرنون مقابلا زهيدا جدا لانه في الواقع هو محل لمجموعة من الشباب والاصدقاء يتمرنون فيه مقابل ادائهم لواجبات الكراء والماء. وان كانت التواصيل تسلم بيد شخص واحد وهو العارض.

هذا يعني انه ليس قطعاً محلاً تجارياً يخضع لقواعد القانون التجاري المتعارف عليها – لذا يلتمس العارض الحكم وفق مقاله الاستثنائي.

وبناء على اعتبار القضية جاهزة قررت المحكمة ادراجها بجلسة 86/2/4 للنطق بها يوم 86/2/18.

محكمة الاستئناف :

حيث انه يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه ان السيد زراد الحسن بصفته مالكا للعقار الذي يشغل منه الطاعن محلا تجاريا على سبيل الكراء – وجه انذار بالاخلاء في اطار الفصلين 6/27 من ظهير 24/5/55 بسبب حاجته الماسة لاسترجاعه واستغلاله شخصيا.

حيث ان المكثري (الطاعن) تقدم بمقال للصلح انتهى بتحرير محضر بعدم نجاح الصلح بتاريخ 82/6/30 والذي بلغ لهذا الاخير بتاريخ 82/9/30 حسب ملف التبليغ عدد 4/82-2757 .

حيث ان الطاعن ليم يقدم اية دعوى من اجل المنازعة في اسباب الانذار بالاخلاء طبقا لمقتضيات الفصل 32 من ظهير 55/5/24 وداخل الاجل المنصوص عليه في هذا الفصل مما اعتبره قاضي الدرجة الاولى على انه اصبح محتلا دون سند وقضى بافرأغه – وهذا هو الحكم المستأنف.

حيث ان الطاعن يدفع على ان المحل المكثري له يستغله للاعباب الرياضية وان هذه المحلات استبعدها الفصل الثاني من القانوني التجاري، ولو كانت بمقابل من ان تكون تجارية وتخضع لاحكام القانون التجاري.

حيث انه لا جدال في ان عدم قيام الطاعن بدعوى المنازعة في صحة اسباب الانذار يجعله مجردا من اية صفة تبرر له مناقشة تلك الاسباب وبالتالي ترفع عنه الحماية التي كان يتمتع بها بمقتضى الظهير المشار اليه اعلاه.

حيث انه بناء على ذلك ليكون قاضي الدرجة الاولى قد صادف الصواب فيما سار عليه مما يتعين تايبيد الحكم المستأنف وبالتالي رد هذا الطعن لعدم ارتكازه على اساس.

لهذه الأسباب:

ان محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا سرىا بغرفة المشورة حضوريا وغيابيا انتهائيا في القضايا التجارية وبنفس الهيئة التي حضرت المناقشة :

في الشكل :

بقبول الاستئناف .

وفي الموضوع :

برده بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل الصائر للطاعن.

وقررت ارجاع تنفيذ هذا الحكم الى المحكمة التي صدر منها الحكم المستأنف.

الرئيس : السيد عبد اللطيف مشبال رئيس غرفة.

المستشار المقرر: السيد احمد الحراث.

المحاميان : الأستاذان طير بوجمعة وبوشعيب التراذي.