

CA,Casablanca,12/03/1985,488

Identification			
Ref 20671	Jurisdiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 488
Date de décision 19850312	N° de dossier 213/81	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés Opposabilité, Langue française, Congé, Bail commercial, Absence de préjudice		
Base légale Dahir n° 1-80-315 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n° 6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel	Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية Page : 89		

Résumé en français

Le congé, rédigé en langue française dans le cadre du dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux des locaux à usage commercial et artisanal, produit tous ses effets juridiques tant que le locataire qui l'a reçu n'a pas subi de préjudice et a exercé les droits qui lui sont reconnus en vertu dudit dahir.

Résumé en arabe

إنذار - تحريره باللغة الفرنسية - نعم .
ان الإنذار المحرر باللغة الفرنسية، في إطار ظهير 24 مايو 1955 المتعلق بالكراء المحلات التجارية أو الصناعية، لا يعد باطلا، وينتج اثاره القانونية ما دام انه لم يسبب أي ضرر للمكتري الذي توصل به وبأش الحقوق المخولة له بمقتضى الظهير المذكور.

Texte intégral

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء الغرفة التجارية

القرار عدد 488 – بتاريخ 12/03/1985 – ملف تجاري عدد 213/81

قضية شركة بروماندوس ضد شركة سوماكران

باسم جلالة الملك

وبعد الاستماع الى مستنتجات النيابة العامة والمدولة طبقا للقانون

شكلا :

حيث تقدم الاستاذ محمد الودغيري لفائدة موكلته شركة بروماندوس بمقال استئنافي مؤداة عنه الوجيبة القضائية (88,00 درهما) بتاريخ 20 دجنبر 1980 لها بمقتضاه الحكم التجاري عدد 1847 الصادر عن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 9 غشت 1980 في الملف عدد : 8678 والقاضي : من حيث الشكل : بقبول الطلب.

ومن حيث الموضوع : بابطال التنبيه بالافراغ الذي وجهته المدعى عليها للمدعية بتاريخ 9/11/ 1978 والمتعلق بافراغها المحل التجاري الكائن بالبيضاء حي الصخور السوداء (روش نوار) 53 شارع مولاي اسماعيل زاوية زنقة داكس مع تحميل المدعى عليها الصائر. وحيث بلغ الحكم للمدعى عليها بتاريخ 25/11/1980 فان استئنافها المقدم بتاريخ 20/12/1980 يكون مقبولا شكلا. وموضوعا :

حيث تقدمت الشركة المغربية للحبوب (سوماكران) بمقال افتتاحي فقد عرضت فيه انها توصلت من المدعى عليها المالكة بتنبيهه بالاخلاء لغاية شهر مارس 1979 مبني على عدم اداء الكراء والرغبة في الهدم واعادة البناء. ودفعت ببطلان التنبيه بالاخلاء لكونه محرر بالفرنسية ثم لان الاسباب المبني عليها هي التي ترفض الادلاء بالتواصل لما تفرضه الادلاء بحسابها البنكي ومن جهة اخرى ليس لها أي مشروع للبناء. والتمست الحكم ببطلان الانذار الموجه اليها بتاريخ 11 شتنبر 1978 واحتياطيا اجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل عن اصلها التجاري.

واحتياطيا اكثر الحكم لها بتعويض مسبق يساوي كراء ثلاث سنوات أي ما قيمته 9.540 درهم مع بقائها في المحل لغاية الاداء الكلي للتعويض والشروع الفعلي في اشغال الهدم والاشهار لها بقرارها الهادف الى ممارسة حقها في الاسبق من اجل الكراء في العمارة المراد تشييدها.

وحيث أجاب نائب المدعى عليها فقد ذكر ان المدعية امتنعت منذ مدة بعيدة من اداء الكراء ولم تتخذ أي مبادرة من اجل تبيان حسن نيتها في هذا الميدان ومن جهة اخرى فان العارضة اصبحت مضطرة لاخلاء المحل من اجل هدمه واعادة بنائه وان التعويض الذي تستحقه المدعية هو مقابل ثلاث سنوات من الكراء.

وحيث اشارت المحكمة الابتدائية الى ان الانذار مبني على سببين وهما عدم اداء الكراء والرغبة في الهدم واعادة البناء وان الكراء مطلوب لا محمول. والمدعى عليها لم تتقدم بطلب اداء الكراء ولم تبعث لها باي انذار في هذا الموضوع كما لم تدل برخصة الهدم ولا بتصميم البناء وبالتالي فالانذار مبني على سببين غير ثابتين فاصدرت حكمها بابطاله.

وحيث اكد نائب المالكة في مقال استئناف سبب عدم الكراء فقد ذكر بشانه انه كان للمستأنف عليها عدة طرق لاثبات حسن نيتها واعطاء الدليل على انها كانت فعلا تصاب الى اداء واجباتها الكرائية في حينها وهذا كاف ليكون الانذار معللا تعليلا كائنا وأكد أيضا عن السبب الثاني وهو الرغبة في الهدم واعادة البناء طبقا لمقتضيات الفصل 12 من ظهير 1955/5/24 وهو سبب مشروع ولم تكن المحكمة الابتدائية على صواب حين قضت بعدم صحته لعدم الادلاء برخصة البناء مع الاشارة الى ان العارضة بيدها الترخيص بالبناء.

والتمس إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بصحة الإنذار بالإخلاء ومشروعيته الأسباب الواردة فيه.

والحكم بعدم منح المكترية أي تعويض نظرا لصحة أسباب الإنذار وهي أساسا عدم اداء الكراء.

واحتياطيا بناء على مقتضيات الفصل 12 من ظهير 1955/5/24 التصريح بصحة الانذار اعتمادا على عزم العارضة على الهدم واعادة البناء وان التعويض المستحق للمكترية عن الاداء هو مقابل كراء ثلاث سنوات من الواجبات الكرائية. والحكم عليها بالصائر.

وحيث اجاب نائب المكترية المستأنف عليها فقد اكد دفعه المقدمة ابتدائيا ذاكرا انه رغم ذلك فقد ارسلت العارضة المستأنفة اكرية سنة 1978 كما يتجلى من ذلك الرسالة المؤرخة ب 1978/10/10 والتي تحمل في صفحتها الثانية طابع الاستاذ محمد الودغيري نائب المستأنفة، وكان الاداء بواسطة شيك.

وبرسالة لاحقة مؤرخة ب79/3/2 اكدت العارضة رسالتها السابقة وادت الاكزية عن المحكمة اشهر الاولي سنة 1979 .
واشار بالنسبة للسبب الثاني وهو الهدم واعادة البناء الى عدم وجود أي تصميم مصادق عليه من طرف السلطات المختصة وهو ضروري لتأكد المحكمة هل البناء يتضمن تجارة يمكن للعارضة ان تستعمل حق الاسبقية في الكراء في البناء الجديد فالادلاء بالموافقة ليس بكاف لانه يسهل الحصول عليه بمجرد طلب.

والتمس تاييد الحكم الابتدائي واكد ذلك في مذكرته المقدمة لجلسة 1982/4/6 مبينا ان الادلاء برسالة من السيد رئيس جماعة عين السبع بانه لا يرى مانعا في البناء عن القطعة المتضارع فيها ولكن الموافقة لن تتم الا بعد الادلاء بتصاميم البناء والشواهد القانونية.
وحيث عقب نائب المستشارف فقد اشر الى الموافقة موكلته على ما يشير الى المستشارف عليها من كون الافراغ لا يتم الا عند الشروع في عملية الهدم لاعادة البناء لانه ذلك من بين الضمان التي يعطيها المشرع في ظهير 1955/5/24 وتوافق على الضمانات ومنها امكانية امر المحكمة باجراء الخبرة الاحتمالية لتحديد التعويض في حالة عدم صحة السبب وفقا لما استقر عليه اجتهاد المحكمة في نوازل مماثلة مثلما جاء قرارها عدد 2406 الصادر عنها بتاريخ 2/12/1980 في الملف عدد 5290/2 وأشار الى كون العارضة يحق لها ان ترفض تحديد العقد لكونها تريد الهدم واعادة البناء وهي مستعدة مقابل ذلك من تحميل تعويض عن الافراغ اذا ما ارتات المحكمة.
وحيث انه بعد صدور قرار بالتخلي لجلسة 24/5/83 طلب الاستاذ الودغيري التاخير للمرافعة فقد ادلى بمذكرة لجلسة 5/7/83 كبديل عن المرافعة ضمنها موكلته حصلت المصادقة على التصاميم بعد تعديلها وفق التعديل العام لمجموع البنائيات كي تساير التخطيط العام للمدينة.

فاخرت ثلاث مرات آخرها جلسة 1983/10/29 ثم أدلى بعد ذلك بتصميم البناء المصادق عليه من طرف السلطات المختصة تحت عدد18006 بتاريخ 1983/12/20 وبصورة لرخصة البناء بنفس التاريخ على مطابقتها للاصل من طرف المختصة بالجماعة الحضرية لعين السبع بتاريخ 1983/12/21 تحت عدد 11937 .

وحيث عقب المستشارف عليها فقد اكد جميع الدفوع السابقة مشيرا الى انه فيما يتعلق بتصميم البناء ان الطلب قدم للسلطات المختصة بتاريخ 1983/5/16 ولم يشهد على المصادقة على التصميم الرخصة الا بتاريخ 1983/12/20 مما يدل دلالة قاطعة على ان السبب الذي تزعم المستانفة انه السبب الرئيسي المؤسس عليه انذارها المؤرخ ب1978/9/11 غير صحيح ولا تدل عليه القرائن الواردة أعلاه والتمس الحكم وفق ما جاء في مذكرتها السابقة.
محكمة الاستئناف :

حيث ان المستانفة تركز على كون انذاره مؤسسات على الرغبة في الهدم واعادة البناء بينما تدفع المستانف عليها ببطلانه على اساس انه محرر بالفرنسية ومبني على أسس غير جديفة.

وحيث ان تحرير الانذار بالفرنسية لم يسبب في النازلة ضررا للمستانف عليها ما دامت قد توصلت وفهمت مضمونه وباشرت الحقوق المخول لها في نطاق الفصلين 27/32 من ظهير.1955/5/24

وحيث ان المستانفة كانت قد ادلت بصور لتصميم البناء لم تكن قد نالت موافقة السلطات المختصة فانها بعد لذلك ادلت بتصميم جديد مصادق عليه تحت عدد 130062 بتاريخ 1983/12/20 وبرخصة البناء حاصلة لنفس الرقم والتاريخ.

وحيث ان المستانفة كانت قد ادلت ببعض الاجتهادات القضائية حول اعتبار رغبة المالك في الهدم واعادة البناء صادقة لان المكثري له حق البقاء في الاماكن حسب الشروط ومقتضيات العقد الاولي الى حين الشروع الفعلي في الاشغال ومن ذلك ما ورد في قرار محكمة الاستئناف بالرباط - صادر بتاريخ .1959/11/20

وحيث ان الاجتهاد القضائي المعمول به خلال السنوات الاخيرة مركز على ضرورة تعزيز رغبة المالك في الهدم واعادة البناء بتصميم البناء المصادق عليه من طرف السلطات المختصة وكذا برخصة البناء وفي حالة غيابها يعتبر الانذار غير مرتكز على اساس .

وحيث ان المستانفة المالكة قد عززت رغبتها بالتصميم والرخصة المشار اليهما اعلاه فانه يتعين تطبيقا لمقتضيات الفصل 12 من ظهير1955/5/24 المصادقة على الانذار من اجل الهدم واعادة البناء، وافراغ المكثرية تبعا للمقال المضاد المقدم من طرف المالكة.

وحيث ان الفصل المذكور ينص على منح المكثري تعويضا يساوي كراء ثلاث سنوات فانه يتعين الحكم للمستانف عليها به كما ان من حقها البقاء في المحل الى حين الشروع في الهدم واعادة البناء.

وحيث دأب العمل القضائي لهذه المحكمة على ضرورة إجراء خبرة احتمالية من اجل تقويم الأصل التجاري بكل عناصره المادية

والمعنوية للرجوع اليها عند الحاجة فيما لو ظهر من المالكة ما ينم من رغبتها في حرمان المكترية من اصلها التجاري فانها قررت لذلك الأمر بإجراء هذه الخبرة.

لهذه الأسباب:

ان محكمة الاستئناف وهي تقضي عليا حضوريا انتهائيا (1) في المادة التجارية ومتركة من نفس الهيئة التي شاركت في المناقشة :
في الشكل :

بقبول الاستئناف.

وفي الموضوع :

باعتباره تم بالغاء الحكم المتخذ والحكم من جديد برفض طلب بطلان الانذار المقدم من الكرية، وبالمصادقة عليه مع افرار المستأنف عليها من المحل الكائن بزنتقة داكس وشارع مولاي اسماعيل بالصخور السوداء (روش نوار) وباداء المالكة للمكترية مبلغ 9.540,00 درهم المساوي لكراء ثلاث سنوات مع بقائها بالمحل في حين المشروع في اشغال البناء والحصول على كراء ثلاث سنوات او ايداعه بصندوق المحكمة.

تمهيدا :

بإجراء خبرة احتمالية لتقويم الأصل التجاري المذكور تسند للخبير المحلف المقبول لدى المحاكم السيد عبد الحميد مستظرف الذي عليه بعد استدعاء الأطراف طبقا للقانون ان يقوم بما يلي :

إجراء محاولة صلح بين الطرفين.

وفي حالة فشل الصلح عليه ان يقف على عين المكان ويحدد على ضوء مشاهداته والوثائق التي سوف يطلع عليها قيمة الاصل التجاري بعناصره المادية والمعنوية.

وعليه ايداع تقرير خبرته بكتابة ضبط المحكمة في اجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ التوصل بالقرار.

تحديد أتعابه كتسييق في مبلغ 900,00 درهم تودعها المستأنف عليها المكترية في اجل 20 يوما من تاريخ التوصل بهذا القرار.
بحفظ حقوق الطرفين لما بعد الخبرة وكذا البت في الصائر.

الرئيس والمقرر : السيد محمد مبخوت.

المحاميان الاستاذان : النقيب محمد الودغيري وعز الدين العباسي.

* مجلة المحاكم المغربية، عدد 45 ، ص 89.