CA,Casablanca,30/04/1969,

Identification			
Ref 20728	**Juridiction** Cour d'appel	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 0
Date de décision 30/04/1969	**N° de dossier**	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Civil		**Mots clés** Validation congé (Oui), Notification, Non paiement des loyers, Lettre recommandée conforme, Bail à usage d'habitation	
Base légale		**Source** Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية | Page : 35	

Résumé en français

Le président du tribunal est compétent pour prononcer la validation du congé adressé par le bailler pour motif de non paiement des loyers. La notification du congé par lettre recommandée n'a valeur légale que si le locataire ait reçu ladite lettre ou a refusé de la recevoir.La notification ne peut être conforme que si le pli de notification est retourné avec la mention « non réclamée ».

Texte intégral

تبليغ الإنذارات بالإخلاء بواسطة الرسائل المضمونة

قرار صادر عن محكمة الاستئناف بتاريخ 30 ابريل 1969

حيث ان السيدة سوزان بورسيو نكولة، الساكنة بالدار البيضاء 17 زنقة مليرب التي اختارت السيد بول شابوي وكيل العقارات موطنا قانونيا لاجل تسيير عمارjjا وعنوانه بالبيضاء 34 شارع محمد الخامس

نائباها الأستاذان بيير فيلمان وجواد بن كيران بالبيضاء استأنفت القرار الصادر بتاريخ 28 جوي 1967 عن قاضي المستعجلات بإقليمية البيضاء في الملف الاستعجالي رقم 4266 القاضي بانه غير مختص بالنظر في الطلب الرامي الى صحة التنبيه بالإخلاء الذي قدمت به المستأنفة ضد السيد بالوالي عبد الحميد بالدار البيضاء 19 زنقة كالي الوقائع في الطور الابتدائي.

حيث إن المقال الابتدائي يتضمن ان المكتري إنما أدى طرفا من كراء الشهر الأول وهو شهر ماي 1965 عن الشقة من العمارة 19 زنقة كالي بالبيضاء لأنها كانت فارغة في أواخر ابريل1965 وقدر ما قدمه هو خمسون درهما من 106 دراهم الكراء الشهري ثم لما انتقل إلى الشقة لم يتم شيئا من بعد ذلك سواء الباقي من شهر ماي والشهور التي بعده وبذلك لا يعتبر كمكتر حسن النية ويجب إفراغه بصفة مستعجلة وان ظهير 5ماي 1928 أوجب تنبيها الإخلاء مسببا لأجل إنهاء الإيجار لرئيس المحكمة البث في صحة التنبيه ولذلك وجهت المالكة رسالة ضمونة مع إشعار بالتوصل بتاريخ 10 ماي 1967 تتضمن التنبيه بالإخلاء لغاية آخر يونيو 1967 فلم يسحبها المكتري رغم تقديمها له مرتين وانه يكفي لصحة التنبيه تقديم الرسالة المضمونة في حالة رفض المستأجر لسحبها فليراجع الفصل 690 من العقود والالتزامات وانه في حالة بطلان التنبيه او عدم وجوده فان الدعوى المقدمة في صحة التنبيه تعتبر كتأكيد له كاف.

فليراجع الفصل المذكور.

وحيث إن قاضي المستعجلات على قراره السابق بقوله لم يحضر المدعى عليه رغم توصله بالاستدعاء وان القضية لا يتوفر فيها عنصر الاستعجال وعملا بمقتضى الفصل 3 من المسطرة المدنية.

الطور الاستئنافي :

فان المستأنف عليه في القرار بان قاضي المستعجلات مختص في صحة التنبيه بالإخلاء من محل السكنى وهو المطلوب في مقال الدعوى حسب الفقرة الثانية من ظهير 5 ماي 1928 ويؤكد هذا الاختصاص الفقرة الثانية من الفصل 17 من ظهير 30 جوان 1955 وحدد هذا الاختصاص المرسوم الملكي المؤرخ بتاريخ 1965/12/21 وهذا علاوة على سوء النية التي اتصف بها المكتري.

وحيث إن المستأنف عليه رغم توصله بمقال الاستئناف لم يجب ولم يحضر بعد استدعائه محكمة الاستئناف.

بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث إن القرار لم يبلغ للمستأنف فسيكون الاستئناف مقبول.

في الجوهر :

حيث إن طلب الإفراغ لعدم أداء الكراء إذا لم يكن مصحوبا مع طلب الأداء فان رئيس المحكمة الابتدائية هو المختص بالمصادقة عل التنبيه بالإخلاء بوصف كونه رئيس المحكمة ولا بوصف كونه قاضي المستعجلات لأنه يبث طبقا لظهير 5 مايو 1928 بصفة نهائية في صحة الإشعار أو عدم صحته ويأمر طبقا لذلك بالإخلاء إن الإشعار قانونيا، وحيث انه لأجل أن يكون الإشعار قانونيا فلابد من توصل المدعى عليه

او رفضه وحيث ان الغلاف انما كتب على ظهره غير مطلوب ولم يسجل عليه الرفض وان المحكمة لا بد من ان تحقق من توصل المدعى عليه أو رفضه.

وحيث إن لاختصاص قاضي المستعجلات فان هذه المحكمة ستتعدى وتحكم بإلغاء الطلب بعد إلغاء الحكم بعدم الاختصاص.

وحيث إن الحكم الذي سيصدر لا يضر بمصالح المستأنف عليه ومن ثم فلا حاجة لوصفه بكونه غيابيا.

لهذه الأسباب:

فان المحكمة الاستئنافية وهي تبث في مادة ايجابية تقضي علنيا حضوريا :

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع : تصرح بان الاستئناف ينبني على أساس فيما يرجع لكون قاضي المستعجلات مختصا.

تحكم بالغاء الحكم بانه غير مختص الصادر بتاريخ 21 جويي 1967.

تحكم بعد التصدي بإلغاء الطلب.

تحمل المدعي بالصائر.

تشكيل المحكمة:

الحاج محمد العربي حجي، رئيسا.

عمر المعدني، مستشار.

رضوان التازي، مستشار.

المحاميان الأستاذان: بيير فيلمان وجواد بن كيران.