

CAC,Casablanca,29/12/2005,1994

Identification			
Ref 20313	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1994
Date de décision 29/12/2005	N° de dossier	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Commercial	Mots clés Renouvellement du contrat de bail après reconstruction, Non respect du congé de 3 mois par le locataire, Délai de forclusion opposable au locataire (Oui), Dahir du 24/05/1955, Bail commercial		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Le locataire dispose d'un délai de 3 mois à partir de la notification du bailleur des nouvelles conditions du renouvellement du contrat de bail pour faire savoir au propriétaire s'il accepte ou non le nouveau bail. Passé ce délai, le propriétaire peut disposer du local, le preneur se trouve forclos et il est réputé soit avoir renoncé au renouvellement ou à l'indemnité d'éviction.

Résumé en arabe

كراء - ظهير 24/05/1955 - تجديد عقد كراء بعد الهدم والبناء - عدم احترام أجل 3 أشهر من طرف المكتري - مواجهة المكتري بسقوط الحق (نعم).

Texte intégral

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

قرار رقم 1994 صادر بتاريخ 29/12/2005

الشركة العامة للأشغال والدراسات « سوجنيت » / ضد بن شقرور عبد الواحد ومن معه
التعليق:

في الشكل : حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لكافة الشروط المطلبة قانونا صفة وأجلا وأداء، مما يتعين معه التصرير بقبوله شكلا.
في الموضوع : حيث تهدف الدعوى المقدمة من طرف شركة سوجنيت إلى الحكم بإرجاعها كمكتوية إلى المحل الكائن بزنقة مصطفى
المعاني رقم 238 وبتجديد العقد الكرائي وفق الشروط القديمة واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد السومة الكرائية الجديدة.

وحيث سبق للمكتوية (المستأنفة حاليا) أن توصلت بإذن لأجل الإفراج الذي تم بصفة فعلية في 1998/4/24.
وحيث بادرت المكتوية في إطار الفصل 13 من ظهير 24/5/1955 إلى توجيه رسالة للمالكين بتاريخ 1998/7/23 تعبّر فيها عن رغبتها
في الرجوع إلى المحل بعد إتمام البناء بنفس السومة القديمة.

وحيث يتعين التذكير بمقتضيات الفصل 13 المذكور « لكي يتسرى للمكتوي الانتفاع بحق الأسبقية المنصوص عليها إما في النصوص
أو في الفصل 12 المذكورين أعلاه، يلزمه أن يخبر رب الملك بذلك، إما وقت خروجه من المكان أو بعد خروجه منه بثلاثة أشهر على
الأكثر، وعليه أن يوجه إعلاما طبق الصور المنصوص عليها في الفصول 55 - 56 - 75 من الظهير المعترض بمثابة قانون للمسطرة
المدنية أو بواسطة رسالة مضمونة مع الإعلام يتبعها مشيرا في نفس الوقت إلى عنوانه الجديد، يتعين عليه أن يخبر المكتوي طبق نفس
الكيفيات كلما انتقل إلى مكان آخر. وعلى رب الملك منمن توصل بمثل الإعلام المذكور أن يعمد قبل كراء المكان المشيد حديثا إلى
إحاطة علم المكتوي حسب نفس الطريقة بأنه مستعد لإبرام عقدة جديدة معه.

ومن الواجب أن يضمن في الإعلام أن للمكتوي أجل 3 أشهر لتبنيه رب الملك هل قبل إبرام عقدة أم لا، وأنه راض على تجديد
العقدة لكنه لا يوافق على شروطها بحيث يمكن في هذه الحالة رفع النازلة إلى المحكمة التي لها النظر في الأمر. وإذا انقضى الأجل
المضروب وكان الإعلام الموجه إلى المكتوي مطابقا للمقتضى السابق فيجوز لرب المكان أن يتصرف فيه كما شاء. »

وحيث وجه الفريق المالك رسالة مؤرخة في 15/4/2002 إلى الشركة المكتوية يعرض عليها محلا تجاريا بمساحة مقارنة للمحل الذي
كانت تشغله مقابل سومة كرائية شهرية قدرها 6.000,00 درهم مع تذكيرها بأن لها أجلا لا يتعدي 3 أشهر من تاريخ التوصل بالتبنيه من
أجل إبداء موقفها من هذا الاقتراح والجواب تحت طائلة فقدان حق الأولوية في الكراء.

وحيث توصلت المكتوية بالرسالة المذكورة بتاريخ 22/4/2002 وكذا محضر تبليغ إنذار به رفقة الإنذار المذكور من طرف نائبة المستأنف
ضدهم وذلك بجلسة 22/12/2005.

وحيث بادرت المكتوية بدورها إلى توجيه إنذار مؤرخ في 13/6/2002 للفريق المالك تعرب فيه عن رغبتها في العودة إلى العقار الذي تم
إفراغها منه مع استغرابها لكيفية تحديد السومة الكرائية الجد مغالي فيها دون تحديد المساحة الوارد كرأوها، ملتمسة تحديد العين
المخصصة لها شريطة ألا تقل مساحتها عن التي تم إفراغها منها.

وحيث أجاب المالكون بواسطة دفاعهم عن الإنذار المذكور برسالة مؤرخة في 21/6/2002 يقررون بمقتضاهما شقة تبلغ مساحتها 70 مترا
بسومة كرائية قدرها 6.000 درهم توصلت بها المكتوية بتاريخ 24/6/2002 حسب ما جاء في رسالة الأستاذة بسمات ومن معها والمؤرخة
في 28/9/2002 هذا التوصل الذي لم تنازع فيه المكتوية.

وحيث لم يصدر أي رد فعل عن المكتوية إلى أن بادر المالكون إلى توجيه رساله بتاريخ 28/9/2002 إلى الأستاذ بريو النائب عن
المكتوية يخبرونه بمقتضاهما بسقوط حق موكلته في الرجوع إلى المحل لعدم جواهها على رسالة 21/6/2002 خلال الآجال القانونية.

وحيث أجبت المكتوية بتاريخ 8/10/2002 بمقتضى رساله تؤكد فيها من جديد تمسكها بالرجوع إلى المحل موضوع التراع مع الاحتکام
إلى خبير لتحديد السومة الكرائية المناسبة...»

وحيث يتضح بعد هذا السرد المستفيض للوقائع والمراسلات التي تمت بين الطرفين أن الفريق المكري احترم مقتضيات الفصل 13 من ظهير 24/5/1955 الذي أوجب تضمين الإنذار الموجه للمكتري ببيانات إلزامية تحت طائلة عدم إمكانية الاحتجاج ضده بسقوط الحق، وهي تحديد المحل موضوع التعاقد وشروط العقد الجديد من مساحة وثمن ثم التنصيص على أجل ثلاثة أشهر لإبداء موقفه من الشروط المقترحة عليه.

وحيث لم تبادر المكترية إلى تحديد موقفها النهائي بعد توصلها برسالة 21/6/02 قبل انتظرت إلى غاية 8/10/02 كي تبعث بجواب تؤكد فيه تمسكها بالرجوع إلى المحل مع الاحتكام إلى خبير لتحديد السومة المناسبة وبالتالي فإن جوابها جاء بعد مرور أكثر من 3 أشهر عن تاريخ توصلها بآخر إنذار (24/6/02).

وحيث إن المشرع لم يأت بهذه الآجال عبثا بل لحكمة بلغة وغاية سامية وحماية منه لحقوق الطرفين: للمكتري من سوء نية المكري، وللمكري حتى لا يبقى تحت رحمة المكتري.

وحيث تبقى بذلك الأسباب المعتمدة في الاستئناف غير قائمة على أساس مما يتعين معه عدم اعتبارها.

وحيث إن الحكم الابتدائي المستأنف صادف الصواب مما يتعين معه التصرير بتأييده وترك الصائر على رافعته.
لهذه الأسباب:

إن محكمة الاستئناف وهي تقضي علينا حضوريا انتهائيا:
شكلا: قبول الاستئناف.

وموضوعا: برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل الصائر للطاعنة.