

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

Texte intégral

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

قرار رقم 1994 صادر بتاريخ 29/12/2005

الشركة العامة للأشغال والدراسات « سوجنيت » / ضد بن شقرون عبد الواحد ومن معه

التعليل:

في الشكل : حيث قدم المقال الاستئنافي مستوفيا لكافة الشروط المتطلبة قانونا صفة وأجلا وأداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع : حيث تهدف الدعوى المقدمة من طرف شركة سوجنيت إلى الحكم بإرجاعها كمكترية إلى المحل الكائن بزئقة مصطفى المعاني رقم 238 وبتجديد العقد الكرائي وفق الشروط القديمة واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد السومة الكرائية الجديدة.

وحيث سبق للمكترية (المستأنفة حاليا) أن توصلت بإنذار لأجل الإفراغ الذي تم بصفة فعلية في 1998/4/24.

وحيث بادرت المكترية في إطار الفصل 13 من ظهير 1955/5/24 إلى توجيه رسالة للمالكين بتاريخ 1998/7/23 تعبر فيها عن رغبتها في الرجوع إلى المحل بعد إتمام البناء بنفس السومة القديمة.

وحيث يتعين التذكير بمقتضيات الفصل 13 المذكور « لكي يتسنى للمكترية 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 75 -56- 55 من الظهير المعبر بمثابة قانون للمسطرة المدنية أو بواسطة رسالة مضمونة مع الإعلام بتبليغها مشيرا في نفس الوقت إلى عنوانه الجديد، يتعين عليه أن يخبر المكري طبق نفس الكيفيات كلما انتقل إلى مكان آخر. وعلى رب الملك ممن توصل بمثل الإعلام المذكور أن يعمد قبل كراء المكان المشيد حديثا إلى إحاطة علم المكترية حسب نفس الطريقة بأنه مستعد لإبرام عقدة جديدة معه.

ومن الواجب أن يضمن في الإعلام أن للمكترية أجل 3 أشهر لتبنيه رب الملك هل قبل إبرام عقدة جديدة أم لا، وأنه راض على تجديد العقدة لكنه رلا 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 المكترية مطابقا للمقتضى السابق فيجوز لرب المكان أن يتصرف فيه كما شاء. »

وحيث وجه الفريق المالك رسالة مؤرخة في 2002/4/15 إلى الشركة المكترية 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 يتعدى 3 أشهر من تاريخ التوصل بالتبنيه من أجل إبداء موقفها من هذا الاقتراح والجواب تحت طائلة فقدان حق الأولوية في الكراء.

وحيث توصلت المكترية بالرسالة المذكورة بتاريخ 02/4/22 وكذا محضر تبليغ إنذار به رفقة الإنذار المذكور من طرف نائبة المستأنف ضدهم وذلك بجلسة 2005/12/22.

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

وحيث أجاب المالكون بواسطة دفاعهم عن الإنذار المذكور برسالة مؤرخة في 02/6/21 يقترحون بمقتضاها شقة تبلغ مساحتها 70 مترا بسومة كرائية قدرها 6.000 درهم توصلت بها المكترية بتاريخ 02/6/24 حسب ما جاء في رسالة الأستاذة بسمات ومن معها والمؤرخة في 02/9/28 هذا التوصل الذي لم تنازع فيه المكترية.

وحيث لم يصدر أي رد فعل عن المكترية إلى أن بادر المالكون إلى توجيه رسالة بتاريخ 2002/9/28 إلى الأستاذ بربو النائب عن المكترية يخبرونه بمقتضاها بسقوط حق موكلته في الرجوع إلى المحل لعدم جوابها على رسالة 2002/6/21 خلال الآجال القانونية.

وحيث أجابت المكترية بتاريخ 2002/10/8 بمقتضى رسالة تؤكد فيها من جديد تمسكها بالرجوع إلى المحل موضوع التراع مع الاحتكام إلى خبير لتحديد السومة الكرائية المناسبة...

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

وحيث لم تبادر المكترية إلى تحديد موقفها النهائي بعد توصلها برسالة 02/6/21 بل انتظرت إلى غاية 02/10/8 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 بأخر إنذار (02/6/24).

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

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 التصريح بتأييده وترك الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

:

إن محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا حضوريا انتهائيا:

شكلا: قبول الاستئناف.

وموضوعا: برده وبتأييد الحكم المستأنف وتحميل الصائر للطاعنة.