

CCass,12/04/2000,600

Identification			
Ref 19702	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 600
Date de décision 20000412	N° de dossier 402/1/4/96	Type de décision Arrêt	Chambre Néant
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Sanction, Lettre de congé, Délai, Absence de recours à la procédure de conciliation	
Base légale Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Le locataire qui reçoit une lettre de congé, et qui ne recourt pas à la procédure de conciliation dans les délais légaux à partir la notification, perd le bénéfice de discuter les motifs du congé.

Texte intégral

المجلس الأعلى

قرار رقم 600 صادر بتاريخ 12/04/2000

ملف تجاري رقم 96/4/1/402

التعليل:

حيث يستفاد من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن استئنافية وجدة بتاريخ 22 نوفمبر 1994 تحت عدد 2455 في الملف 92/860 أن السيد معافي موسى تقدم بمقال استعجالي للسيد رئيس المحكمة الابتدائية بوجدة بتاريخ 19 يونيو 1991 يعرض فيه أنه يؤجر للسيد حريز محمد دكانا يقع بالحي الجديد زنقة مكناس رقم 632 بتاوريرت يستعمله المدعى عليه لبيع البنادق التقليدية بسومة كرائية قدرها 70 درهما شهريا منذ سبع سنوات وأن السومة المذكورة التي لم تراجع طيلة تلك المدة لم تعد تتلاءم والظروف الاقتصادية

التي عرفت ارتفاعاً في الأسعار وغلاء في المعيشة وتزايداً في الضرائب، وأن العارض وجه للمدعى عليه إنذاراً يشعره فيه بضرورة الزيادة في السومة الكرائية من 70 إلى 300 درهماً وإلا فالعقد يعتبر مفسوخاً ومنحه أجلاً للإفراغ وفقاً لمقتضيات الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955، إلا أن المدعى عليه لم يتقدم بمسطرة المصالحة طبقاً للفصل المذكور مما يجعله محتلاً للدكان بدون سند ملتصق بالحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغ المدعى عليه من الدكان موضوع التراع من شخصه وماله وكل من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الحكم.

وتقدم السيد حريز محمد بمقال استعجالي مقابل يعرض فيه أن المدعى أصلياً حاول مراجعة السومة الكرائية حبيبا ففشلت المحاولة وكان عليه أن يسلك المسطرة القضائية فلم يفعل مما يجعله غير محتل للمحل بدون سند ولا قانون وأن العارض يعتمر المحل بعدما اشترى أصله التجاري من مكتريه السابق بمقتضى عقد عرفي مصحح الإمضاء وكان يؤدي واجبات الكراء بانتظام لتاريخ 6 فبراير 1991 إلا أن المدعى عليه رفض التوصل بواجبات الكراء حسبما هو ثابت من صورة الحوالة الموجهة له من العارض وأنه ينوي المطالبة بالنقض من السومة ملتصقا برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المقابل إصدار حكم تمهيدي بإجراء خبرة لتحديد السومة الكرائية الجديدة للمحل.

فأصدر السيد رئيس المحكمة أمراً قضى على المدعى عليه حريز محمد بإفراغ المحل موضوع التراع هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم يومياً ابتداءً من تاريخ الامتناع من التنفيذ وفي الطلب المقابل رفضه على حالته استأنفه المكتري فقضت المحكمة الاستئنافية بمقتضى قرارها المطعون فيه بإلغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول طلب الإفراغ.

حيث ينعى الطاعن على القرار المطعون فيه خرق القانون (الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1995) ونقصان التعليل وعدم ارتكازه على أساس قانوني وخرق مقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية بدعوى أنه أسس دعواه على مقتضيات ظهير 24 ماي 1995 وليس ظهير يناير 1953 وأنه بعث للمطالبة بإنذار يشعره فيه بضرورة الزيادة في السومة الكرائية من 70 درهماً إلى 300 درهماً شهرياً وإلا اعتبر العقد مفسوخاً وسيطالبه بالإفراغ ومنحه أجل ستة أشهر وأشعره بمقتضيات الفصل 27 من ظهير 1955 إلا أن المطلوب الذي توصل بالإنذار لم يلجأ لقاضي الصلح للمطالبة بتجديد العقد وتقدم في إطار دعوى إفراغه بطلب مضاد عبر فيه صراحة عن رفضه للسومة المقترحة من طرف العارض مما يصبح معه محتلاً للدكان بدون سند قانوني والقرار الاستئنافي القاضي بإلغاء الحكم الابتدائي ورفض طلب الإفراغ يكون مخالفاً للقانون خاصة الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955، وذلك هو ما أكده المجلس الأعلى في اجتهاداته وكذا الفقه إضافة إلى أنه أسس دعواه على ظهير 24 ماي 1955 كما بنى دعواه الرامية لإفراغ المطلوب على توصله بالإنذار بالإفراغ في إطار الفصل 27 من ظهير 1955 وعدم إقامته لدعوى الصلح ورفضه للسومة المقترحة من طرفه في حين أن المحكمة الاستئنافية قضت برفض طلب الإفراغ معللة بقرارها بمقتضيات ظهير 5 يناير 1953، وبأن هذا الأخير ينص على أنه في حالة عدم رد المكتري على الكراء المقترح فإنه يصبح قابلاً له ولا يحق للمكتري مطالبة المكتري بالإفراغ وذلك التعليل ناقص وغير مرتكز على أساس قانوني لأن الظهير الواجب التطبيق هو ظهير 1955 ولأن ظهير 1953 لا ينص على الإفراغ وإنما على الزيادة في الكراء فضلاً عن أن المطلوب عبر عند رفضه للسومة المقترحة وطالب بالإنقاص منها ولم يعد هناك مجال للقول بأن أصبح قابلاً للسومة المقترحة من طرف العارض مما يجعله محتلاً للمحل بعد رفضه لتلك السومة، وأن القرارات يجب أن تكون معللة تعليلاً قانونياً والمحكمة تكون قد خرقت مقتضيات الفصل 345 من ق.م.م، ولم تعلل قرارها تعليلاً قانونياً وسليماً.

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وإن أشارت في قرارها لظهير 1953 خطأ فإن مضمون الفصل المطبق من طرفها هو الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955 الموجه في إطاره الإنذار والمستند إليه من الطاعن، وبخصوص ما أثير من أن عدم قيام المطلوب بمسطرة المصالحة ورفضه للسومة المقترحة بمقتضى مقاله المقابل يجعله محتلاً للمحل بدون سند، ((فإن الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955)) أو يجب على المكتري العازم على المنازعة في الأسباب التي يستند إليها المكتري للإفراغ أو لرفض تجديد العقد أو على المطالبة بأحد التعويضات أو كونه لا يقبل الشروط المقترحة عليه لإبرام العقدة الجديدة رفع النازلة للسيد رئيس المحكمة الابتدائية في ظرف أجل 30 يوماً من تاريخ توصله بالإعلام بالإفراغ أو من تاريخ جواب الملاك، ورتب على عدم إقامة مسطرة المصالحة المذكورة سقوط حق المكتري الذي يعتبر آنذاك إما كونه تنازلاً عن تجديد العقدة إن كان عازماً على المنازعة في الأسباب، أو عدل عن المطالبة بالتعويض عن الإفراغ إن كان عازماً عليها، وإما كونه قبل الشروط المقترحة عليه لإبرام العقدة الجديدة إن كان عازماً على عدم قبولها، والطالب لم ينازع في مقاله المقابل في أسباب الإنذار ولا أبان عن رغبته بالتعويض وإنما لم يقبل الشروط المقترحة عليه

وبسقوط حقه هذا يعتبر قابلا لهذه الشروط وهو ما رمى إليه القرار في تعليقه المنتقد الذي ساير مقتضيات الفصل 27 المذكور فيكون غير خارق لأي مقتضى ومعللا كافيا ومرتكزا على أساس والوسيلتان على غير أساس.

لهذه الأسباب

:

· قضي المجلس الأعلى برفض الطلب، وتحميل رافعه الصائر.