

CCass,31/12/1986,3052

Identification			
Ref 20846	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3052
Date de décision 19861231	N° de dossier 444/83	Type de décision Arrêt	Chambre Administrative
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Sommation préalable, Local à usage commercial, Congé	
Base légale Article(s) : 27 - 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 Année : 1987 ابريل - مارس Page : 74	

Résumé en français

Le Locataire qui notifie un congé dans le cadre du Dahir du 24 Mai 1955, n'est pas tenu de notifier une sommation préalable.

Résumé en arabe

محل تجاري - افراغه بناء على التماطل ضرورة توجيه انذار اولي بالاشعار بالافراغ - لا - .
ان التماطل عن اداء الكراء كسبب من اسباب افراغ محل تجاري بدون اي تعويض لا يشترط توجيه انذار اولي بالاداء، وبقاؤه بدون مفعول، قبل بعث الاشعار بالافراغ، فظهير 24 ماي 1955 لا يتطلب انذارين اثنين اولهما بالاداء وثانيهما بالافراغ .
قضية فاطنة بنت محمد ضد الدياجي عبد الرحيم بن علي

Texte intégral

المجلس الأعلى

قرار عدد 3052 ، بتاريخ 31/12/1986 ، ملف مدني عدد 444/83

باسم جلالة الملك

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 82/9/14 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة محاميه الاستاذ العلوي المدغري والرامية الى نقض قرار محكمة الاستئناف بالبيضاء الصادر بتاريخ 22/6/82 في الملف عدد 320/82.

وبناء على الاوراق الاخرى المدلى بها في الملف .

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 .

وبناء على الامر بالتخلي والابلاغ الصادر في . 1986/8/21

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ . 86/12/24

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهما .

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عبد العزيز توفيق والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الرحمان مورينو .

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من اوراق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء تحت عدد 953 بتاريخ 1982/6/22 في الملف التجاري رقم 320/82 انه بتاريخ 10/6/1980 تقدم المطلوب في النقض بمقال - بعد فشل محاولة الصلح - امام ابتدائية البيضاء يعرض فيه فيما انه يستغل بالبراءة المحل للمعد للتجارة الكائن بدرب السلامة بلوك 1 رقم 201 مكرر بقرية الجماعة وانه توصل بانذار بالافراغ من المالكة الطاعنة، وانه يطلب اساسا ابطال الانذار لعدم ارتكازه على اساس واحتياطيا تعيين خبير لتقدير التعويض الذي يستحقه عن الافراغ فاصدر القاضي الابتدائي حكما قضى بالغاء الانذار لعدم اعطاء المدعي المكتري مهلة ستة اشهر واستأنفه المدعي امام محكمة الاستئناف التي ايدت الحكم المستأنف بعله ان الانذار بالاخلاء يهدف الى استرجاع المحل دون تعويض بعد انتهاء مدة الكراء وان التماطل غير ثابت لعدم توجيه الطاعنة انذارا بالاداء قبل توجيه الانذار في نطاق ظهير 55/5/24 وهذا هو القرار موضوع الطعن بالنقض.

الوسيلة الثانية عدم الارتكاز على اساس قانوني .

حيث تعيب الطاعنة القرار المطعون فيه بعدم ارتكازه على اساس قانوني ذلك :

(1) ان محكمة الاستئناف صرحت في حثياتها بان الانذار باطل لكونه يرمي الى استرجاع المحل بدون اي تعويض .

(2) التماطل لم يثبت لكون الطاعنة لم توجه انذارا على اساس التماطل في اداء الكراء .

وحيث تبين من القرار المطعون فيه ومن الانذار الموجه من الطاعنة الى المطلوب انها بعثت له الانذار على سببين اثنين : الاول نهاية مدة الكراء والثاني عدم اداء الكراء .

وحيث ان محكمة الاستئناف كانت على صواب حينما قررت بان باعثة الانذار بالاخلاء تهدف منه الى استرجاع محلها دون اي تعويض بعله انتهاء مدة عقد الكراء وهذا الشق من الانذار باطل لاصطدامه مع مقتضيات ظهير . 1955/5/24

لكنها لم تكن على صواب لما صرحت في نفس القرار بقبولها « من حيث انه علاوه على ذلك فان عنصر التماطل غير ثابت في النازلة لعدم توجيه المالكة انذار بالاداء في هذا السياق ويقائه بدون مفعول وذلك قبل بعث الانذار بالافراغ .

وحيث ان الفصل 6 من ظهير 1955/5/24 يشترط لانتهاء عقدة الكراء واعلان رغبة المالك في عدم تجديد عقد الكراء بارساله الى

المكتري انذارا ولم يتطلب انذارين اثنين اولهما بالاداء والثاني بالافراغ في نطاق ظهير . 1955/5/24

وحيث ان محكمة الاستئناف بمنحها هذا تكون قد جردت قضاءها من الاساس القانوني وعرضته للنقض .

لهذه الأسباب

:

قضى المجلس الاعلى بنفض القرار واحالته على محكمة متركبة من هيئة اخرى .
كما قررت اثبات حكمه هذا في سجلات محكمة الاستئناف بالبيضاء اثر الحكم المطعون فيه او بطرته .
وبه صدر الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الاعلى الكائن بساحة الجولان بالرباط .

رئيس الغرفة : السيد محمد حسن .

المستشار المقرر : السيد عبد العزيز توفيق .

المحامي العام : السيد عبد الرحمان مورينو .

المحامي : الاستاذ العلوي المدغري .