

# **TPI, Casablanca, 15/10/1975, 2065**

Identification			
Ref 20612	Juridiction Tribunal de première instance	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2065
Date de décision 19751015	N° de dossier 587	Type de décision Jugement	Chambre Néant
Abstract			
Thème Congé, Baux	Mots clés Délai, Contestation, Conciliation		
Base légale Article(s) : 27 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)	Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية   Page : 74		

## Résumé en français

Le locataire qui entend soit contester les motifs du congé ou le refus de renouvellement invoqués par le bailleur, soit demander le paiement d'une indemnité ou qui n'accepte pas les conditions proposées pour le nouveau bail, doit saisir le président du tribunal de première instance dans le délai de 30 jours à compter de la réception du congé ou de la réponse du propriétaire.

## Résumé en arabe

انه طبقا لمقتضيات الفقرة الثالثة من الفصل 32 من ظهير 55/5/24 فان اجل 30 يوما الممنوح للمكتري من اجل المنازعة في الاسباب الداعية الى رفض تجديد العقدة او على المطالبة بالتعويض عن الافراغ يحسب ابتداء من يوم اعلامه بتقرير عدم نجاح الصلح او من يوم الاعلام الموجه له من طرف المكتري على ان يشار في الاعلامين بصفة حتمية الى الاجل المذكور.

## Texte intégral

المحكمة الابتدائية بالبيضاء حكم تجاري عدد 2065 - بتاريخ 15/10/1975 ملف عدد 587 ان المحكمة: بعد الاستماع الى تقرير

القاضي المقرر السيد وبعد المداولة طبقا للقانون حيث تقدم الجانب المدعى بواسطة محاميه الاستاذ عفريت بناني بمقال مؤدى عنه الوجيبة القضائية بصندوق هذه المحكمة ومسجل بكتابة ضبطها بتاريخ 75/2/25 يعرض فيه انه يملك العقار المسمى " فندق بن جدية" ذا الرسم العقاري 10244 حرف س الكائن بالبيضاء 1038 طريق مديونة الذي يشغله المدعي عليه بتاريخ 74/7/29 انذره العارض بضرورة افرار المحل المذكور لعزمهم على بناء عمارة وقيصرية في المكان المذكور وسجل المدعى عليه دعوى استعجالية بتاريخ 74/8/20 ملتزمة اجراء محاولة صلح واصدر السيد قاضي الامور المستعجلة قراره بتاريخ 74/2/3 بعدم نجاح المحاولة وبلغ الاطراف في الجلسة وفي الاجل المنصوص عليه في الفصل 32 من ظهير 55/5/24 يتقدم العارضون بدعواهم الرامية الى افرار المدعى عليه لذلك فانهم يلتمسون الحكم بافراغه وكل من يقوم مقامه من العقار السابق بالتنفيذ المعجل وبالصائر مع تحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى. وحيث اجاب المدعى عليه بواسطة محاميه الاستاذ فيطاليس ذاكرا ان قرار عدم الصلح الصادر بتاريخ 75/2/3 في الملف الاستعجالي عدد 4677 لم يبلغ بعد الى العارض ان ملاحظة التبليغ الواردة في نسخة القرار الاستعجالي المدلى بها بواسطة مذكرة المدعون الخاصة بجلسة 75/6/10 مخالفة لما جاء في محضر التبليغ المسجل على ظهر الملف الاستعجالي المذكور وان العارض طلب بتاريخ 75/6/24 من السيد رئيس كتابة ضبط هذه المحكمة تبليغه القرار المشار له سابقا، وانه نظرا لخطورة الامر يتعين ضم الملف الاستعجالي عدد 6477 الى الملف الراهن. ومن جهة ثانية يتعين الذكر بان العارض وضع بتاريخ 75/4/21 مقالا يطلب بمقتضاه التعويض عن الاخلاء (ملف تجاري عدد 809 القاضي السيد الخمال)، وانه يتعين ضم الملف اليه، وانه يتضح من ذلك العارض لازال يتمتع بحقه في الملكية التجارية ومن ثم يكون الطلب بدون اساس والتمس الاشهاد بان ملاحظة التبليغ الواردة في نسخة القرار الاستعجالي عدد 6477 مخالفة لما جاء في محضر التبليغ المسجل على ظهر الملف مع امر بضم الملف للتأكد من ذلك وضم الملف الراهن الى الملف التجاري عدد 809 والحكم بان الطلب يستند على اساس. وحيث حضر الأستاذ عفريت بناني نائب الجانب المدعي بجلسة 75/7/14 وصرح للمحكمة بانه لا يمانع في ضم الملف الاستعجالي الى عدد 6477 اما فيما يتعلق بالملف التجاري عدد 809 فانه مستقل عن هذه القضية لان موضوعه بطلب التعويض عن افرار من اجل الهدم بينما اكد الاستاذ الغرباوي عن الاستاذ فيطاليس نائب الجانب المدعى عليه بانه الملف المذكور له ارتباط بالقضية الحالية ويتعين ضمه لتجنب أي تناقض محتمل في الاحكام. وحيث وان اختلف موضوع الدعوى الحالية في موضوع الملف التجاري عدد 809 فان المحكمة قررت ضمها للارتباط بينهما اطرافا وسببا عملا بمقتضيات الفصلين 49 - 110 من ق م ونظرا لان المصلحة تدعو شمول الدعويين بحكم واحد خشية أي تناقض محتمل في احكامها خصوصا وانه من الثابت قضاء وفقها ان الارتباط لا يستلزم اتحاد الموضوع او السبب او الخصوم ( انظر قواعد المرافعات للعشماوي طبعة 1958 - ص 260 مع الهامش الذي يشير الى قائمة الاجتهادات القضائية الصادرة في الموضوع). وحيث يتبين من الاطلاع على الملف التجاري عدد 809 المضموم ان المدعى السيد بيمنا تقدم بواسطة الاستاذ فيطاليس بمقال مؤدى عنه بصندوق المحكمة بتاريخ 75/4/21 يعرض فيه انه مكر للملح التجاري الكائن بطريق مديونة رقم 1038 بالبيضاء وان مالكي العقار وجهوا له انذارا بالاخلاء لغاية 75/1/31 وان العارض رفع دعواه امام السيد رئيس المحكمة الابتدائية لمحاولة الصلح ( ملف استعجالي 6477 ) وان السيد قاضي المستعجلات اصدر قرارا بعدم الصلح بتاريخ 75/2/3 لم يبلغ للعارض لحد الآن وان المالكين يزعمون بأنهم يرغبون في هدم الفندق الذي تقع فيه الامكنة المكزية من طرف العارض واعادة بنائها من جديد دون أن يدلوا بتصميم العقار المطلوب تجديده ولا برخصة الهدم او اعادة البناء وان اسباب الافراغ ان لم تكن ثابتة فانها تعتبر غير صادقة مما يترتب عنه بطلان التنبيه وبالتالي من حقه المطالبة بالتعويض النهائي. لذلك فانه يلتمس الحكم بان السبب الذي يرتكز عليه التنبيه بالاخلاء المبلغ للعارض غير مبرر والحكم بالتالي بان من حقه المطالبة بتعويض عن الاخلاء وقبل البت في الجوهر تعيين خبير لتقديم مبلغ التعويض مع حفظ حقه في تقدير مبلغ التعويض النهائي بعد الخبرة. واحتياطا الحكم بانه سيكون من حقه المطالبة بتعويض احتمالي عن الطرد في حالة وقوع التدليس بحقوقه والاشهاد بانه يحتفظ بحقه في ان يتقدم بطلبه في هذه الحالة بعد انجاز الخبرة والحكم على المدعى عليهم بالصائر. وحيث حضر الاستاذ عفريت بناني نائب المدعي بجلسة 75/9/3 وصرح امام المحكمة بانه فيما يتعلق بالملف عدد 809/75 فان مذكرته المؤرخة في 10/6/75 المضافة بالملف التجاري 75/387 والتي ادلى بواسطتها بنسخة من القرار الاستعجالي الصادر في الملف الاستعجالي 6477 بتاريخ 75/2/3 انه تشير الى ان التبليغ بقرار عدم الصلح تم بالجلسة الى الاطراف وبالتالي فان المدعي فرط في حقه بعد فوات الاجل المنصوص عليه في الفصل 32 من ظهير 55/5/24 يمكن اعتباره كمذكرة جوابية تخص الملف التجاري عدد 75/809 وحيث أدلى المدعى عليه في الملف 387 السيد بيمنا المدعي في الملف عدد 809 بمذكرة خاصة بجلسة 75/9/24 يذكر فيها انه يتجلى من محضر

التبليغ المسجل على ظهر الملف الاستعجالي 6477 ان العارض لم يحضر بجلسة 75/2/3 التي صدر فيها القرار بعدم الصلح. وان المحكمة ان لم تقتنع بذلك فانه يتعين الامر بايقاف البت الى ان يصدر قرار المحكمة الاستئنافي فيما يتعلق باستئناف العارضين للقرار المذكور. والتمس الحكم وفق مذكرته واحتياطيا ايقاف البت الى حين صدور قرار الاستئناف. وحيث صرح الاستاذ عفريت بناني المدعى بنفس الجلسة بان قرار عدم الصلح غير قابل للطعن فيه للاستئناف واسند الطرفان النظر للمحكمة. وحيث عضد المدعى طلبه في الملف التجاري 387 بالحجج الآتية: (1) قرار السيد عامل الدار البيضاء مؤرخ في 2.75/4/9 (2) تصميم البناء المعد من طرف المهندس المعماري ديبلني. (3) صورة شمسية من شهادة التقييد بالسجل العقاري محررة من طرف المحافظ العقاري في 4.75/1/22 (4) نسخة لمنطوق القرار الصادر في الملف الاستعجالي 6477. وحيث ادلى المدعى في الملف التجاري 809 بالحجج الآتية لمساندة طلبه: (1) الانذار بالاخلاء مع محضر التبليغ القضائي عدد 2.9081/2 (2) نسخة لمقال محاولة الصلح. (3) ستة تواصيل كرائية عن شهور نوفمبر 74 الى تم ابريل 75 ) تتعلق بالملك المتنازع حوله صادرة عن المكتب العقاري بنون. وحيث انه طبقا لمقتضيات الفقرة الثالثة من الفصل 32 من ظهير 55/5/24 فان اجل 30 يوما الممنوح للمكثري من اجل المنازعة في الاسباب الداعية الى رفض تجديد العقدة او على المطالبة بالتعويض عن الافراغ يحسب ابتداء من يوم اعلامه بتقرير عدم نجاح الصلح او من يوم الاعلام الموجه له من طرف المكثري على ان يشار في الاعلامين بصفة حتمية الى الاجل المذكور. وحيث ان الفصل المذكور لا يشير الى الكيفية التي يتم بها التبليغ لكنه يحيل على الفصل 31 الذي يوضح كيفية التبليغ مشيرا الى انها تتم طبق الفصول 5655.75 ( ق م م القديم - 37-38-39 ق م م الحالي) او بواسطة رسالة مضمونة يشار فيها الى اجل 30 يوما المنصوص عليه في الفصل 32 من نفس الظهير. وحيث انه بذلك فان التبليغ يكتسي صبغة خصوصية ولا يمكن باي حال ان تسري عليه مقتضيات الفصل 50 ق م م فان مقتضيات الفصلين 32 - 31 من ظهير 55/5/24 هي نصوص خاصة قصد المشرع من وضعها الى حماية المكثري بكيفية اضمن، وان تقع احاطته علما بمقتضيات اجل 30 يوما المذكور ومن ثم يتعين التصريح بقبول الطلب في الملف التجاري عدد 809 لتقدمه في الاجل. وحيث ان المدعى عليه في الملف 809 ادلى بقرار السيد عامل الدار البيضاء الذي كان بالموافقة على منحه رخصة البناء في المحل المتنازع حوله كما ادلى بتصميم للبنية التي سيقع تشييدها، وبالتالي يكون التنبيه بالاخلاء مبررا وقائما على اساس. وحيث ان المكثري والحالة هذه له الحق في الحصول على تعويض من اجل الإخلاء دون ان يتجاوز ثمن كراء ثلاث سنوات يحسب على اساس المقدار المعمول به وقت الافراغ ( الفصل 12 من الظهير المذكور) ومن تم لا محل هناك لتعيين خبير لتقرير التعويض. وحيث يتجلى من الاطلاع على التوصل الكرائية المدلى بها المتعلقة بالمحل المتنازع حوله ان المكثري كان يؤدي سومة كرائية بمبلغ 120,00 درهم شهريا ومن تم فان التعويض الذي يستحقه هو 36 شهرا 120,00 × درهم = 4320,00 درهم . وحيث ان الدعوى موضوع الملف قائمة على اساس يتعين الحكم بإفراغ المكثري على ان يعلق هذا الافراغ الى ان يؤدي المكثري له مبلغ التعويض المذكور طبقا لمقتضيات الفصل 21 من ظهير 55/5/24. وحيث انه لا موجب هناك لشمول الحكم بالتنفيذ المعجل لعدم توفر شروط ( 147 ق م م). وعملا بمقتضيات الفصول 92-31-31-27-19-12 من ظهير 24/5/55. لهذه الاسباب: فان المحكمة وهي تقضي في النوازل التجارية حكمت ابتدائيا وحضوريا وعلنيا تصرح بضم الملفين عدد 809 - 387 وبقبول الطلب فيهما شكلا. وفي الموضوع أولا : بأداء السادة : مغفور محمد وبن السي محمد، وبن السايح احمد الى السيد بونمطا سالومو (1) مبلغ اربعة الاف وثلاثمائة وعشرين درهم كتعويض عن الاخلاء (2) الصائر ثانيا: بإفراغ السيد بيمنطا سالومو من الفندق " بن جدية" ذا السجل العقاري 106244 الكائن بالبيضاء رقم 1038 طريق مديونة وكل من يقوم مقامه. ويعلق تنفيذه على اداء اصحاب الملك له مبلغ التعويض المذكور. ثالثا: رفض شمول الحكم بالتنفيذ المعجل. رابعا: بتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى. وبه حكمت المحكمة في جلستها العلنية في اليوم والشهر والسنة المشار اليها اعلاه بقصر العدالة الكائن بساحة الامم المتحدة بالقاعة العادية وكانت الهيئة متركبة من السادة: مشبال عبد اللطيف رئيسا وبمحضر السيد الدويب ممثل النيابة العامة وبمساعدة السيد أبو الدهاج العربي كاتب الضبط الرئيس العضو المقرر كاتب الضبط