Validité du congé et exclusion du délai de prescription en matière d’expulsion commerciale (Cass. com. 2001)

Identification			
Ref 17542	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 2443
Date de décision 19/12/2001	**N° de dossier** 1329/00	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Bail, Commercial	**Mots clés** مدة السقوط, Congé, Dépôt de l'indemnité, Indemnité d'expulsion, Irrégularités de procédure, Local commercial, Motivation suffisante, Occupation du local, Prescription biennale, Validité du congé, إجراءات مسطرية, Confirmation de l'arrêt, إيداع التعويض, دعوى الإفراغ, سقوط الدعوى, صحة الإشعار, عدم تضرر, قرار استئنافي, قرار المجلس الأعلى, قضاء المحكمة, محل معد للتجارة, مخالفة القانون, تعويض الإفراغ, Action en expulsion
Base légale Article(s) : 33 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal	**Source** Revue : مجلة المحاكم المغربية | Page : 123

Résumé en français

La Cour suprême confirme que l'action en expulsion d'un local commercial, fondée sur un congé dont la validité a été reconnue par la juridiction, ne relève pas des actions régies par le dahir du 24 mai 1955 et n'est donc pas soumise au délai de prescription biennale prévu à l'article 33 de ce texte. Elle valide également le dépôt de l'indemnité d'expulsion effectué avant le jugement de première instance, rejetant ainsi les critiques à cet égard. Par ailleurs, la Cour écarte les moyens relatifs à des irrégularités de procédure, estimant qu'aucun préjudice n'a été démontré. Le pourvoi est dès lors rejeté, confirmant l'arrêt de la Cour d'appel, dont la motivation est jugée claire, suffisante et conforme au droit.

Résumé en arabe

دعوى الإفراغ لاحتلال محل معد للتجارة بعدما صححت المحكمة الانذار المتعلق به ليست من الدعاوي التي تقام عملا بمقتضيات

ظهير24 ماي55 وبالتالي لا تخضع لاجل السقوط عملا بالفصل 33 منه – نعم- .

Texte intégral

قرار عدد : 2443 – بتاريخ : 19/12/2001 – ملف تجاري عدد : 1329/00

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون

بناء على قرار السيد رئيس الغرفة بعدم إجراء بحث طبق الفصل 363 من ق م م.

في شان الوسيلة الاولى :

حيث يستفاد من وثائق الملف المطعون فيه الصادر عن استئنافية الرباط بتاريخ 22/7/99 تحت عدد 6663 في الملف عدد : 7398/98 ان المطلوبين محمد وعبد الرحمان السالمي تقدما بمقال لابتدائية الرباط عرضا فيه ان الطالب التهامي المكناسي يكتري منهما الدكان الكائن بشارع بوقرون رقم 1 ونظرا لاحتياج أحدهما له، وجها إنذارا بالإفراغ في اطار ظهير24 ماي1955 فشلت بشأنه محاولة الصلح، وبعد طعن المكتري فيه انتهت الإجراءات بصدور قرار استئنافي بتاريخ 14/11/91 قضى بصحته ومنحه تعويضا عن الإفراغ قدره 6000 درهم، وصدر قرار عن المجلس الاعلى برفض الطعن فيه بالنقض، ولكون المدعى عليه لا زال يحتل المحل فانهما يلتمسان الحكم بإفراغه منه هو وكل مقيم باسمه وتسجيل استعدادهما لمنحه التعويض المحكوم به.

فاصدرت المحكمة الابتدائية حكمها وفق الطلب، أيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض.

حيث ينعى الطاعن على القرار ضعف التعليل وعدم الارتكاز على اساس قانوني بدعوى ان محكمة الاستئناف عللت قرارها بان الدعوى الحالية لا تنطبق عليها اجال السقوط المنصوص عليها بالفصل 33 من ظهير24 ماي1955 دون تبرير هذا الاستثناء خاصة وان الفصل المذكور نص على ان جميع الدعاوي تسقط بد بمرور سنتين، ولقد أوضح الطالب ان الحكم الصادر بصحة الانذار صدر في 14/11/91 ولم يتقدم المالكان بدعوى الإفراغ الا في شهر ماي97 بعد اكثر من ست سنوات، فتكون دعواهما قد سقطت، ومحكمة الاستئناف حين قضت بعكس ذلك دون تعليل مقنع تكون قد عرضت قرارها للنقض.

لكن حيث ان دعوى الافراغ لاحتلال محل معد للتجارة بعدما صححت المحكمة الإنذار المتعلق به، ليست من الدعاوي التي تقام عملا بمقتضيات ظهير24 ماي1955 حتى تخضع للسقوط طبقا للفصل 33 منه ومحكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه التي اعتبرت ان الدعوى الحالية لا تنطبق عليها آجال السقوط المنصوص عليها بالفصل 33 المذكور، تكون قد أبرزت ما اعتمدته بمسايرتها المقتضى المحتج بخرقه، فجاء قراره مبنيا على اساس ومعللا بما فيه الكفاية والوسيلة على غير اساس.

في شان الوسيلة الثانية :

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق القانون، واضطراب التعليل بدعوى ان المالكين لم يقوما بإيداع التعويض المحكوم به رغم هزالته، الا بعد إثارة هذا الدفع امام محكمة الاستئناف، فتم اعتماده رغم انه لم يتم في المرحلة الابتدائية ودون ذكرها لتاريخه وهو ما يؤكده تأييدها الحكم الابتدائي المتضمن استعداد المالكين لأداء معتبرة ان الإيداع تم في المرحلة الابتدائية وهو امر غير صحيح، مما يتعين نقض قرارها.

لكن خلافا لما أوردته الوسيلة فالإيداع المرحلة الابتدائية حسبما اكده القرار الاستئنافي المطعون فيه المؤيد للحكم الابتدائي والمدعم بحيثياته التي أوردت » انه بعد رفض المكتري مبلغ التعويض ثم إيداعه بصندوق المحكمة « وهو ما ثبت لمحكمة الاستئناف من خلال اطلاعها على شهادة الإيداع عدد 28239 التي بالرجوع إليها يلفي ان الإيداع كان بتاريخ 31/36/98 أي قبل صدور الحكم الابتدائي الذي كان بتاريخ 20/5/98 فلم يكن هناك أي اضطراب في التعليل ولم تبين الوسيلة الفصول القانونية التي تم خرقها، فهي غير مقبولة.

في شان الوسيلة الثالثة :

حيث ينعي الطاعن على القرار خرق الإجراءات المسطرية والقصور في البيانات الأساسية، بدعوى إيراده حضور الطرفين بجلسة 15/7/99 وحجز القضية للمداولة في حين ان حجزها للمداولة كان بعد اصدار المقرر امره بالتخلي بتاريخ 22/6/99.

كما انه لم يشر لعنواني المستانف عليهما ولتاريخ صدوره بالتقويم الهجري، ولتاريخ الأمر بالتخلي، ولا يوجد به ما يفيد ان المستشار المقرر تلا تقريره او اعفي من ذلك، مما يعرضه للنقض.

لكن حيث ان القضية اجري فيها بحث ومن طرف المستشار المقرر، وصدر أمر بالتخلي حسبما اشير لذلك صدر القرار، ثم أدرجت بجلسة 17/7/99 التي بها حضر دفاع الطرفين واسندا النظر فتقرر حجزها للمداولة، ولم يتضرر الطالب من عدم ذكر عدم ذكر عنوان المطلوبين بديباجته بعد إشارته لعنوانهما المختار، وبخصوص عدم ذكر تاريخ صدور القرار بالتقويم الهجري، وعدم ذكر تاريخ صدور الأمر بالتخلي، فهما ليسا من البيانات الإلزامية اما تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر فلم تعد من مستلزمات الفصل 342 من ق م م بمقتضى تعديل 10/9/93، فلم يخرق القرار أي مقتضى والوسيلة على غير اساس فيما عدا ما لم يتضرر منه فهو غير مقبول.

لهذه الاسباب

قضى المجلس الاعلى برفض الطلب وإبقاء صائره على رافعته.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الاعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد بناني والمستشارين السادة : عبد الرحمان المصباحي مقررا وعبد اللطيف مشبال والباتول الناصري وعبد الرحمان مزور وبمحضر المحامي العام السيدة فاطمة الحلاق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب.