CA,Casablanca,2/01/1985,2

Identification			
Ref 20415	**Juridiction** Cour d'appel	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 2
Date de décision 19850102	**N° de dossier** 1790/84	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Loyers, Baux	**Mots clés** Valeur locative, Qualité pour agir, Moyen préjudiciant au fond, Incompétence du juge des référés, Expulsion, Contestation
Base légale	**Source** Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية | Page : 97

Résumé en français

Le moyen portant tiré du défaut de qualité pour agir est un moyen qui préjudicie au fond et échappe à la compétence du juge des référés. L'intention du locataire d'accepter la nouvelle valeur locative loyer figurant dans la lettre de congé conduisant au renouvellemnt du bail ou son intention de la refuser et se désister ainsi de son droit au renouvellement sont des moyens qui relèvent de la compétence du juge du fond.

Résumé en arabe

صفة التقاضي ـ مسالة تتعلق بالموضوع ـ نعم ـ. سومة كرائية ـ تأسيس الإفراغ عليها ام لا، مسالة موضوع ـ نعم ـ. ان الدفع المثار حول الصفة، نقطة موضوعية، تخرج عن نطاق اختصاص قاضي المستعجلات. ان نية المكتري حول قبوله السومة المقترحة عليه في الإنذار طبقا لظهير 24 ماي 1955 يقع تجديد العقد على اساسها، او نيته في رفض السومة المذكور يكون متنازلا عن حقه في التجديد، وبالتالي افراغه، هي مسالة ترجع لقضاء الموضوع.

Texte intégral

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء الغرفة التجارية قرار عدد 2 ـ بتاريخ 02/01/1985 – ملف رقم 1790/84قضية الخياطي ادريس / الكبشي الطيب باسم جلالة الملك وبعد الاستماع إلى مستنتجات النيابة العامة والمداولة طبقا للقانون.فشكلا : حيث تقدم الاستاذ عبد

الرحمان الشعبي لفائدة موكله السيد الخياطي ادريس عبد القادر بمقال استئنافي مؤداة عنه الوجيبة القضائية (30,00درهم بتاريخ 1983/11/16 وتقدم الاستاذ سعيد السقاط أيضا لفائدته بمقال استئنافي اخر مؤداة عنه الوجيبة القضائية (30,00 درهما) بتاريخ 14/11/1983 وانصب الاستئنافات معا على القرار الاستعجالي عدد:4792/271 الصادر عن السيد قاضي المستعجلات بالمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ 10 شوال الأبرك عام 1403 الموافق 21 يوليوز سنة 1983 م. في الملف الاستعجالي عدد:83/1720 والقاضي: 1) بافراغ المدعى عليه ادريس الخياطي هو ومن يقوم مقامه من المحل الذي يحتله بدون سند بساحة التجارة رقم 16 بالدار البيضاء. 2) بتحميله الصائر. وحيث بلغ القرار بتاريخ 1983/11/2حسب غلاف التبليغ فان الاستئناف المقدم بتاريخ 16 منه يكون مقبولا شكلا.وموضوعا : حيث تقدم المدعي السيد الكبشي الطيب بواسطة نائبه الاستاذ عبد الهادي العراقي الحسيني بمقال استعجالي امام ابتدائية البيضاء فقد عرض فيه انه اكرى للمدعى عليه السيد الخياطي ادريس المحل الكائن بساحة التجارة رقم 16 بالدار البيضاء ليستغله كمقهى وبسومة شهرية قدرها 200,00 درهم الا انه نظرا للظروف الاقتصادية ولكون هذه السومة اصبحت زهيدة فانه بعث له بانذار عن طريق قسم التبليغات والتنفيذات القضائية من اجل رفعها إلى 1000,00درهم للشهر وضمن العارض انذاره نص الفصل 27 من ظهير 1955/5/24 ذاكرا له فيه انه في حالة رفضه السومة المقترحة فان عليه اخلاء المحل في اجل ستة اشهر من تاريخ التوصل بالانذار. وقد توصل المدعى عليه بالإنذار بتاريخ 1982/9/24كما يستفاد من تأشيرة التبليغ دون ان يتوصل العارض منه باي جواب في الموضوع مما يعتبر معه ان قد رفض الزيادة المقترحة عليه. كما ان المدعى عليه لم يتقدم بدعوى المصالحة طبقا للفصل 27 من ظهير 1955/5/24سواء داخل اجل 30 يوما او خارجه. وكما هو ثابت من الإنذار فقد مضى على توصل المدعى به اكثر من ستة أشهر وبذلك أصبح محتلا بدون حق ولا سند. والتمس الأمر بإفراغه هو ومن يقوم مقامه من المحل المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200,00 درهم عن كل يوم ابتداء من تاريخ التبليغ بالحكم ومع استعمال القوة العمومية ان اقتضى الامر ذلك. وحيث ذكر السيد قاضي المستعجلات ان المدعى عليه تخلف عن الحضور لجلسة 1983/6/30 رغم توصله بواسطة خادمه اد عبد الله احماد بن محماد فقد اعتمد نسخة الإنذار ذاكرا انه يبدو من ظاهر المستندات التي ادلى بها المدعى ان الإنذار بالإخلاء مستوف للشروط التي يتطلبها الفصلان 6 و 27 من ظهير 1955 وان المدعى عليه لم يحضر لبيان موقفه من شروط التجديد المقترحة عليه، مما يجعل متنازلا عن تجديد العقد، وعدم إقامته بدعوى المصالحة داخل الاجل القانوني يبرر اعتباره محتلا بدون حق ولا سند الشيء الذي يجعل قاضي المستعجلات مختصا للأمر بإفراغه هو ومن يقوم مقامه. واعتمادا على ذلك وعلى مقتضيات الفصل 149 من ق م م اصدر السيد قاضي المستعجلات القرار المستأنف . وقد ورد في مقال الاستئناف للاستاذ سعيد السقاط ان التنبيه بالاخلاء المزعوم توجيهه للعارض باطل لخرقه لاحكامه الفقرة الاخيرة من الفصل 6 من ظهير 1955/5/24 التي تعتبر من النظام العام لان المشرع اوجب ان لا تقبل دعوى الافراغ الا اذا وجه الانذار قبل نهاية العقد بستة اشهر مع التنصيص عليها في التنبيه وذلك بغض النظر عن كل شرط مخالف لما ذكر . ولذلك فالانذار غير متسم بالمشروعية لخرقه مقتضيات الفصول 5 و 6 و 27 من الظهير المذكور. ونازع المستأنف في صفة موجه الانذار السيد الكبشي الطيب ذاكرا انه لا تربطه أية علاقة قانونية لان العلاقة الكرائية بينه وبين السادة تجدي. وقد دأب القضاء باستمرار على انه حين تنقل الملكية من شخص لاخر فانه يجب على الاخر ان يشعر جميع المكترين اشعارا قانونيا حتى يبادروا بتنفيذ مقتضيات العقدة الكرائية ازاء الملاك الجدد ودون هذا الاجراء يكون أي عمل قام به باطل. واشار الى انه بالرجوع الى الانذار تبين انه يتعلق برفع السومة الكرائية ومدلول الفصل 27 من ظهير 1955/5/24 قد فرض ثلاث حالات- وصاحب الحق الذي هو - العارض لم يقل كلمته هل قبل الشروط المقترحة عليه أو لا وقد درج الاجتهاد القضائي على عدم قبول دعوى الافراغ متى كانت مبنية على علة رفع السومة الكرائية. والتمس أخيرا الحكم بعدم مشروعية الإنذار بالإخلاء.واحتياطيا : رفض الطلب لخرقه مقتضيات ظهير حماية الملكية التجارية. وقد ورد في مقال الاستئناف المقدم من طرف الاستاذ الشعبي نفس المنحى فقد التمس في الاخير التصريح بعدم اختصاص قاضي المستعجلات او عدم قبول المقال على حالته. وفي مذكرة تعقيبية اكد ما ورد في مقاله الاستئنافي موردا مراجع قرارات صادرة عن محكمة الاستئناف هذه و المجلس الأعلى. وحيث تقدم الاستاذ الترادي بوشعيب لفائدة موكله السيد سراج محمد بمقال من اجل التدخل الارادي في الدعوى طبقا للفصل 111 من ق م م فقد اشار الى ان المتدخل شريك للسيد الخياطي ادريس (المستانف) في المقهى موضوع التراع كما تشهد بذلك العقدة المرفقة بهذا المقال المؤرخة في 9 دجنبر 1972 والمصادق على صحة التوقيع عليها بنفس التاريخ مشيرا تاكيده لدفوع المستانف (شريكه) والى المستانف عليه عند توجيهه الانذار لم تكن فيه الافراغ وانما كان يهدف الى الزيادة في الكراء فقط. وطبقا للاجتهاد الجاري به العمل فما على المحكمة الا تلبية رغبته في مراجعته السومة الكرائية وذلك بتعيين خبير. واشار الى ان افراغ السيد الخياطي سيضر بمصالحه بصفته شريكا له، وله عائلة تتكون من زوجتين وتسعة اطفال وادلى رفقته بشهادة للحياة الجماعية لاطفاله التسعة. وحيث اجاب نائب المستانف عليه، فقد ذكر ان موكله يستغرب بشدة من ادعاءات المتدخل في الدعوى السيد سراج محمد الذي لا علاقة للعارض به بتاتا والذي ليست له صفة مكتر اذ العلاقة الكرائية كانت قائمة بين العارض والمستأنف عليه فقط، وبالتالي لا صفة له

بالتدخل في الدعوى. وبصفة احتياطية فالقول بمراجعة السومة الكرائية خبير مردود ومتناقض كما ورد في المقال الاستئنافي والمذكرة التعقيبية بالاشهاد على المستانف بقبوله بتجديد عقدة الكراء بالسومة المقترحة. وحتى بالنظر الى القرارات التي تضمنتها مذكرة المستانف فيما يخص السومة الكرائية فانها قد اقرت السومة المقترحة دون تعيين خبير. التمس الحكم وفق مذكرته الجوابية المدلى بها لجلسة 1984/6/12 واحتياطيا اقرار السومة المقترحة. وحيث عقب نائب المتدخل في الدعوى فقد ذكر ان مصلحة موكله مرتبطة تمام الارتباط بمصلحة المستانف السيد الخياطي نظرا لعقد الشركة المشار اليه اعلاه ولذلك فتدخله يعتبر في محله عملا بمقتضيات الفصل 111 من ق م م. وفي الموضوع فانه يلاحظ من مذكرة المستانف عليه اقتناعه بعدم استحقاقه افراغ السيد الخياطي (المستانف) من المقهى فاصبح يطالب باقرار السومة المقترحة من طرفه في الانذار الموجه الى السيد الخياطي ولكن لا حق له في الحصول عليها لان هناك مسطرة اخرى كان عليه الالتجاء اليها بدل اللجوء الى طلب الافراغ. واكد طلباته السابقة.محكمة الاستئناف حيث ان المستأنف اثار دفعين أساسيين هما صفة باعث الإنذار لانه لا يعرف الا المالكين السادة نجدي الذين ارتبط معهم بعلاقة كراء المحل موضوع التراع وان باعث الانذار اذا كان قد اصبح مالكا فانه لم يشعره بذلك كما يتعين قانونا، وكون الانذار مبنيا على مراجعة السومة الكرائية والعارض على فرض توصله بالانذار فان الفصل 27 نص على ثلاث حالات وبالتالي لا يكون السيد قاضي المستعجلات مختصا بالنظر في الافراغ. وحيث انه يقطع النظر عن الدفع المثار حول الصفة والذي هو نقطة موضوعية تخرج عن نطاق قاضي المستعجلات فان الإنذار، بقطع النظر عن الدفوع الاخرى أيضا، حتما كان السبب فيه هو مراجعة السومة الكرائية فان نية المكتري حول قبوله السومة المقترحة عليه في عقد تجديد العقد على اساسها او برفضها فيكون متنازلا عن حقه ويتعين افراغه هي نقطة ترجع لقضاء الموضوع مما يتعين معه التصريح بالغاء الامر المستانف وعدم اختصاص قاضي المستعجلات. وهذا ما سارت عليه هذه المحكمة في اجتهادها. وحيث ان المتدخل في الدعوى يعتمد على عقد الشركة بينه وبين المكتري دون ان يدعي حقا في الكراء ما دامت هذه الدعوى قد استجابت لطلب المستانف وقررت التصريح بعدم اختصاص قاضي المستعجلات فان مقال التدخل يبقى بدون موضوع مما يتعين معه تحميل رافعه الصائر نظرا لظروف النازلة.لهذه الأسباب: ان محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا، حضوريا، انتهائيا، وفي المادة التجارية ومتركبة من نفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.في الشكل : بقبول الاستئناف ومقال التدخل.وفي الموضوع : باعتبار الاستئناف، ثم بالغاء القرار المتخذ عدد : 4792/271 الصادر عن السيد قاضي المستعجلات بابتدائية الدار البيضاء بتاريخ 10 شوال 1403 هـ الموافق 21/7/1983 م. في الملف الاستعجالي عدد : 1729/83 والحكم من جديد بعدم اختصاص قاضي المستعجلات. وبتحميل المستأنف عليه صائر الدعوى ابتدائيا واستئنافيا وبإبقاء صائر مقال التدخل الاختياري على رافعه نظرا لظروف النازلة. وقررت ارجاع تنفيذ في هذا الحكم الى المحكمة التي صدر منها الحكم المستانف. بهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر محكمة الاستئناف بالبيضاء دون ان تتغير الهيئة الحاكمة أثناء الجلسات. الرئيس المستشار المقرر : السيد مبخوث محمد. المحاميان الاستاذان سعيد السقاط، عبد الهادي العراقي الحسيني.