

Bail commercial - Droit de surélévation - Le congé donné au preneur entraîne la suspension du bail et une éviction temporaire (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 52985	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision ...
Date de décision 20150108	N° de dossier ...	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Suspension du bail, Rejet, Plafonnement de l'indemnité, Indemnité d'éviction, Éviction temporaire, Droit de surélévation, Dispositif de l'arrêt, Dahir du 24 mai 1955, Congé, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Il résulte des dispositions du dahir du 24 mai 1955 que le congé donné par le bailleur au preneur en vue de la surélévation de l'immeuble a pour effet de suspendre le bail pour une durée maximale de deux ans et non de le résilier. Par conséquent, justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, saisie d'une demande de validation d'un tel congé, ordonne l'éviction du preneur en contrepartie d'une indemnité plafonnée au préjudice subi sans pouvoir excéder deux années de loyer. La cour n'est pas tenue de mentionner expressément le caractère temporaire de l'éviction dans le dispositif de son arrêt, dès lors que cette nature découle implicitement mais nécessairement de la suspension du bail.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من أوراق الملف و القرار المطعون فيه رقم 482 الصادر بتاريخ 2012/01/26 عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء في

الملف عدد : 2010/1756 ادعاء (م.) كونها تكرري لـ(ط.) محلا تجاريا وأنها اعترفت تعلية العقار الذي يوجد به المحل وأنها أبلغت (ط.) بانذار تشعرها فيه برغبتها في ذلك وأن طبيعة الأشغال تستلزم اخلاء العقار من جميع قاطنيه، ملتزمة المصادقة على الانذار و فراغ (ط.). فتقدمت هذه الأخيرة بمذكرة جوابية مع مقال مضاد أوضحت فيه أن دعوى (م.) القصد منها المضاربة العقارية، ملتزمة بطلان الانذار واحتياطيا اجراء خبرة لتحديد التعويض. فقضت المحكمة التجارية بتأجيل عقد الكراء الرابط بين الطرفين لمدة أقصاها سنتين والمصادقة على الانذار و افراغ (ط.) مقابل حصولها على تعويض يساوي قيمة كراء سنتين حسب السومة المعمول بها عند الافراغ مع بقائها بالمحل الى أن يشرع فعليا في أشغال البناء. بحكم أيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض.

تعيب (ط.) القرار في وسيلة النقض الأولى بخرق القانون وأنه لا دعوى بدون منازعة - هكذا - ذلك أنها تمسكت ابتدائيا واستئنافيا بكون دعوى (م.) تفقد شرط المنازعة وان طلب تعلية البناء محسوم بين الطرفين بمقتضى عقد الكراء الذي يتضمن موافقة صريحة من (ط.) على ذلك والدعوى الحالية الهدف منها فقط استصدار حكم قضائي بالافراغ. والحكم المطلوب نقضه لم يجب على هذا المقتضى القانوني الصريح مما يجعله منعدم التعليل من ناحية و فاسدة من ناحية أخرى حينما اعتمد الانذار للقول باضطرار (م.) لرفع الدعوى رغم أن هذا الانذار في حد ذاته لم يكن ج

(م.) - وجهت لـ(ط.) - (ط.) - انذارا بالافراغ من أجل تعلية البناء بزيادة خمس طوابق توصلت به هذه الأخيرة بتاريخ 2008/11/17 وسلكت بخصوصه مسطرة الصلح انتهت بالفشل، مما دفع بـ(م.) الى سلوك دعوى الفصل 32 للمطالبة بالمصادقة على الانذار وبالتالي فالمنازعة متوفرة ولا سبيل لـ(م.) في الوصول الى تطبيق الاتفاق المنصوص عليه في عقد الكراء الا باللجوء الى القضاء، ومحكمة الاستئناف التي راعت مجمل ما ذكر وردت دفع (ط.) بما مضمونه أن عدم استجابتها للإذار ومنازعتها في سببه تكون (م.) محقة في طلبها الرامي إلى المصادقة على الانذار تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما وبما فيه الكفاية لتبريره ولم تخرق أي مقتضى قانوني وما بالوسيلة على غير اساس.

وتعيب (ط.) القرار في وسيلة النقض الثانية بخرق مفهوم عقد الكراء وتحميل مضمونه ما لا يحتمل يعتبر خرقا للقانون، ذلك أن الفصل 461 من ق ل ع ينص على أنه اذا كانت عبارات العقد واضحة امتنع البحث عن قصد صاحبها، وعقد الكراء توجد به فقرة عبارة 3 و 6 و 9 كمدة كرائية يستفاد منها أنه تجدد كل ثلاث سنوات وفيه فقرة أخرى كون السومة تجدد كل ثلاث سنوات دون اشارة الى 3 و 6 و 9 بل أطلقها بوجه عام مما يدل أن مدة العقد مطلقة، والقرار الذي اعتبره العقد غير محدد المدة ومسترسل ولا ينبغي تمتيع (ط.) بمدة ثلاثية بعد نهاية 6 هو مفهوم غير قانوني يوجب النقض. كما استبدل القرار عبارة عند انقضاء العقد كل مدة ثلاثية بعبارة تنتهي سنة 1996 فخرق العقد مخالفا القانون، و(ط.) تؤكد أن الانذار الذي وقع تبليغه لها توصلت به خلال المرحلة الثلاثية وعقد الكراء لازال ساري المفعول قانونا الى غاية 2011/06/18 الامر الذي يعرضه للنقض.

لكن حيث ان الثابت من عقد الكراء الذي كان معروضا على قضاة الموضوع انه نص في فقرته الثالثة أنه منح وتم قبوله لمدة ثلاث أو ست أو تسع سنوات متتابعة يبتدئ سريانها من شهر يوليوز 1987 لتنتهي في 30/06/1990، 1993، 1996 والقابلة للفسخ عند انقضاء كل مدة ثلاثية، أي أنه بعد سنة 1996 استرسل العقد ولا يمكن كما تتمسك بذلك (ط.) أن يتأبد عقد الكراء بتكرار نفس المدد. ومحكمة الاستئناف التي راعت في قضائها مجمل ما ذكر واعتبرت عن صواب أن العقد قد استرسل بعد آخر مدة انتهت في يونيو 1996 وان (م.) ملزمة فقط باحترام مهلة الستة أشهر المنصوص عليها في الظهير وهو ما تم احترامه من طرفها تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما ولم تخرق المقتضى المحتج به وما بالوسيلة على غير اساس.

وتعيب القرار في وسيلة النقض الثالثة بخرق القانون في شأن طلب مضاد يتعلق بتقويم الأصول التجاري بواسطة خبرة، ذلك أن المحكمة عللت قرارها بكون طلب الخبرة سابق لأوانه بسبب النقض مما يتوجب النقض.

لكن حيث ان الإنذار بالافراغ وجه لـ(ط.) في اطار الفصل 15 من الظهير الذي يعطي الحق لرب الملك أيضا تأجيل تجديد العقدة لمدة قصوى تحدد في سنتين ان اعترز رفع بنايات الملك وكانت أشغال البناء تتطلب من (ط.) افراغ المكان مؤقتا وفي هاتين الحالتين

يستحق (ط.) تعويضا يعادل ما لحقه من أضرار من غير أن يفوق قدره قيمة كراء سنتين حسب الثمن المعمول به وقت الافراغ. وأما الخبرة التي تطالب بها (ط.) منصوص عليها في الفصل 20 من نفس الظهير لتقويم التعويض عن الضرر اذا استعمل (م.) الحقوق المخولة له بموجب الفصل 11 وما يليه لا لشيء سوى حرمان (ط.) من حقوقه ومحكمة الاستئناف التي ردت طلب (ط.) مراعية في تعليلها ما ذكر تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما ولم تخرق ما تمسكت به (ط.) وما بالوسيلة على غير أساس.

وتعيب القرار في وسيلة النقض الرابعة بخرق مقتضيات الفصل 15 من ظهير 1955 بعدم ذكر كلمة مؤقتة في منطوقه، ذلك أنها طالبت بتعديل الحكم جزئيا بالتنصيص على أن الافراغ ينبغي أن يكون مؤقتا لا يتجاوز سنتين الا أن المحكمة أجابت بأن التصريح بالصفة الوقتية للافراغ من اجل التعلية مستفاد من كون تأجيل عقد الكراء لمدة سنتين ليس نهائيا معتبرا أن الصفة الوقتية التي قررها المشرع لا فائدة منها ولا فائدة من اثباتها في منطوق قرارها وأصبح بذلك يقوم بدور التشريع بدلا من تطبيق القانون مما يتعين نقضه.

لكن حيث ان القرار المطعون فيه المؤيد للحكم الابتدائي الذي قضى بدوره بتأجيل تجديد عقد الكراء لمدة أقصاها سنتين مع افراغ (ط.) حين تم الشروع في عمليات البناء انما التزم ما يقتضيه الفصل 15 من الظهير ولم يخرق مقتضياته التي ليس فيها ما يلزم المحكمة بالتنصيص ضمن منطوقها على الصفة الوقتية للافراغ مادام قد تم تأجيل تجديد عقد الكراء وطالما أن غاية المشرع بقاء عقد الكراء ساريا وعدم فسخه وما بالوسيلة على غير أساس.

وتعيب القرار في وسيلة النقض الخامسة بنقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه، ذلك أنها تمسكت بخرق روح مقتضيات ظهير 1955/05/25 وظهير 1953/01/15 المتعلق برفع السومة الكرائية وكذا ظهير 1955/05/24 بسبب عدم توفر مرور ثلاث سنوات على تملك (م.) لمحل النزاع مما يجعل طلبها مخالفا للقانون يتوجب رفضه. والقرار علل قضاءه بخلاف ذلك يكون قد جانب الصواب وخرق القانون ولم يقرر لما انتهى اليه أية نتيجة مما يجعله ناقص التعليل يستوجب نقضه.

لكن وخلافا لما تمسكت به (ط.) فإن القرار رد وعن صواب ما تمسكت به بخصوص عدم احترام (م.) لاجل ثلاث سنوات من التملك قبل رفع دعاواها بأن ذلك رهين بتطبيق مقتضيات لم يصبح بعد نهائيا، ذلك أن الحكم الاداري القاضي بالغاء قرار الغاء رخصة الهدم والتعلية لم يصدر في مواجهة (ط.) بل ضد مجلس مدينة البيضاء ولا تواجه به (ط.) لعدم حضورها فيه ولصدوره في غيبتها وأنها طعنت فيه بتعرض الغير الخارج عن الخصومة مدلية رفقة مقال الطعن بالنقض بنسخة من عريضة التعرض وأن القرار المطعون فيه قد جانب الصواب وخرق القانون حينما اعتمد القرار الاداري رغم أنه ما يزال موضوع طعن قضائي مما يتعين نقضه.

لكن حيث لم يسبق لـ(ط.) أن تمسكت أمام قضاة الموضوع بعدم نهائية الحكم الاداري وكونها طعنت فيه بتعرض الغير الخارج عن الخصومة حتى يبدو رأيهم فيه، وأن اثارها لذلك لأول مرة أمام محكمة النقض وادلائها بنسخة من عريضة التعرض غير مقبول لما يخالطه من الواقع المتمثل في التأكد من نهائية الحكم الاداري من عدمه والوسيلة غير مقبولة.

وتعيب القرار في وسيلة النقض الأخيرة بخرق مقتضيات الفصل 406 من ق ل ع والفصل 55 من ق م م، ذلك أنها تمسكت كون المحل يتمتع بالصفة الأثرية ولا يمكن تغيير واجهته وأن من شأن التعلية تضرر المنطقة العمرانية التي تتواجد بها العمارة وان (م.) سلمت بهذه المعطيات مما يعتبر اقرارا بمفهوم الفصل 406 من ق ل ع والقرار لم يلتزم الحياد وتجاوز ذلك وقرر خلافا للقانون، ومن جهة أخرى فإن المسطرة المدنية تعطي للمحكم حق اجراء خبرة طبقا للفصل 55 للوقوف على صحة تصريحات أحد الأطراف والمحكمة عندما لم تطبق ذلك خرق القانون وعرضت قرارها للنقض.

لكن حيث ان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه حينما ردت ما تمسكت به (ط.) من كون العقار المتواجد به المحل المكري أثري أما عللت قرآن هم بأنه لا يوجد بالملف ما يفيد ذلك وأنه لو كان كذلك لما حصلت (م.) على رخصة التعلية ولمنعها السلطات المختصة في ميدان التعمير وهو تعليل لم تنتقه (ط.) كما أنه أمر لا يتوقف إثباته على إقرار (م.) بل ان إثباته موكول الى الجهة التي لها سلطة تحديد وتعيين الأماكن المعتبرة تراثا وطنيا أثريا وما كان لها اجراء خبرة للتأكد من ذلك طالما أن الأماكن الأثرية لا تعتبر كذلك الا بقرار اداري تشرف على مراقبته السلطات المكلفة بميدان التعمير مما تبقى معه الوسيلة كذلك على غير اساس ./.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل (ط.) الصائر. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة.