

**Bail commercial et congé pour
démolition : Le droit du preneur
au maintien dans les lieux
s'impose de plein droit sans qu'il
soit nécessaire de le mentionner
dans la décision de justice (Cass.
com. 2005)**

Identification			
Ref 19253	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 957
Date de décision 28/09/2005	N° de dossier 670/3/2/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés وسائل جديدة أمام المجلس الأعلى, Congé pour démolition et reconstruction, Droit au maintien dans les lieux jusqu'au début des travaux, Erreur matérielle dans l'acte de congé, Indemnité d'éviction, Moyen nouveau en cassation, Nullité du congé, Permis de construire, Vice de forme, Appréciation des documents par les juges du fond, إنذار بالإفراغ, انتفاء الضرر, تعويض عن فقدان الأصل التجاري, حق البقاء في العين المكراة, خروقات شكلية, خطأ مادي في اسم المكتري, سبب الهدم, وإعادة البناء, صلاحية رخصة البناء, الشروع في الأشغال, Absence de préjudice		
Base légale Article(s) : 12 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal	Source Ouvrage : 50 قرارات الغرفة التجارية الذكري		

Résumé en français

En matière de bail commercial, le congé fondé sur la volonté de démolir pour reconstruire ne saurait être annulé au seul motif d'une erreur matérielle dans l'identification du preneur, dès lors que cette erreur ne lui a causé aucun préjudice et ne l'a pas empêché d'exercer ses droits en temps utile. La Cour de cassation estime qu'en pareille circonstance, l'erreur sur le prénom du preneur dans l'acte de congé est sans incidence sur sa validité, la finalité de la notification ayant été atteinte.

Par ailleurs, la Cour rappelle que les moyens invoqués pour la première fois devant elle sont irrecevables. Ainsi, le preneur ne peut valablement contester en cassation la validité du permis de construire ou la nature du projet de plan de construction produits par le bailleur, s'il n'a pas soulevé ces contestations devant les juges du fond.

Enfin, le droit du preneur au maintien dans les lieux loués jusqu'au commencement effectif des travaux de démolition, prévu par l'article 12 du Dahir du 24 mai 1955, est un droit qui découle de la loi elle-même. Son omission dans le dispositif d'une décision judiciaire n'affecte en rien sa validité ni ne constitue une violation de la loi, ce droit étant acquis au preneur de plein droit.

Résumé en arabe

في مجال الكراء التجاري، لا يؤدي الخطأ المادي الوارد في الإنذار بالإفراغ، كذكر اسم غير صحيح للمكتري، إلى بطلانه طالما لم يلحق هذا الخطأ أي ضرر بالطرف الموجه إليه ولم يمنعه من سلوك المساطر القانونية للدفاع عن حقوقه.

من جهة أخرى، لا يجوز إثارة دفوع موضوعية لأول مرة أمام محكمة النقض، كالتعن في صلاحية رخصة البناء، إذا لم يسبق التمسك بها أمام قضاة الموضوع.

أخيرا، يعد حق المكتري في البقاء بالعين المكراة إلى حين الشروع الفعلي في أشغال الهدم وإعادة البناء حقا مقررا له بمقتضى القانون، وبالتالي فإن عدم التنميص عليه صراحة في منطوق القرار القضائي القاضي بالإفراغ لا ينال من سلامته ولا يمس بهذا الحق المكتسب.

Texte intégral

باسم جلالة الملك

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 23/01/2002 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ عبد القادر (ق) والرامي إلى نقض القرار رقم 3481 الصادر بتاريخ 20/11/01 في الملف رقم 997/2000 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء.

بناء على قرار السيد رئيس الغرفة بعدم إجراء بحث عملا بالفصل 363 من ق م م.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 20/07/2005 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 28/09/05.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة بنديان مليكة والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة.

الوقائع

وبعد المداولة طبقا للقانون، حيث يؤخذ من عناصر الملف والقرار المطعون فيه ادعاء الطاعن ماريو (د. س.) أنه توصل بتاريخ 05/12/90 بإنذار من الشركة العقارية (د) من أجل إفراغ العين المكراة له بسبب الرغبة في هدمه وإعادة بنائه وأنه بعد صدور قرار بعدم نجاح الصلح تقدم بهذه الدعوى مؤكدا أن الإنذار المذكور تشوبه عدة خروقات لعدم تضمينه البيانات الكاملة عن هويتها كشركة

وأخطأت كذلك في تضمين الإنذار اسم خاطئ للطاعن بذكر اسم مايو بدلا من ماريو كما حرفت النص القانوني للفصل 27 من ظهير 24/05/55 وأن السبب الوارد بالإنذار غير جدي، لعدم الإدلاء بالوثائق اللازمة لإثباته لذلك التمس الطاعن الحكم بإبطال الإنذار المذكور واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له عن فقدان الأصل التجاري، وتقدمت الشركة العقارية (د) بمقال التمس في الحكم بالمصادقة على الإنذار وعلى المكثري بإفراغ العين المكراة وبعد ضم الملفين وتقدمت المكثري بطلب مضاد اصدرت المحكمة الابتدائية حكما تمهيديا بتاريخ 16/06/93 استأنفه المكثري أصليا واستأنفته المكثري فرعيا وقضت محكمة الاستئناف بتاريخ 17/03/98 بعدم قبول الاستئنافين المذكورين بعلة أن الاستئناف انصب على حكم تمهيدي قضى بإجراء خبرة احتمالية قضت المحكمة بضم الملفين وقبول الطلبات الأصليين والمضاد شكلا وفي الموضوع وأولا برفض طلب بطلان الإنذار وثانيا بالمصادقة على الإنذار والحكم على المكثري بإفراغ المحل موضوع النزاع هو ومن يقوم مقامه وبأداء المكثري للمكثري تعويضا قدره قيمة كراء 3 سنوات على أساس السومة المعمول بها وقت الإفراغ، وثالثا تصرح بأن الإفراغ لم يتم إلا بعد أداء التعويض المحكوم به وإجراء خبرة ورابعا الأمر بإجراء خبرة احتمالية وذلك بحكم استأنفه الطاعن وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطلوب نقضه.

أسباب الطعن

في الوسيلة الأولى: خرق القانون وانعدام التعليل والأساس القانوني

حيث يعيب الطاعن على المحكمة في وسيلته الأولى خرق القانون وانعدام التعليل والأساس القانوني. ذلك أن المحكمة لم تجب على دفع الطاعن والمتمثلة في أن الإنذار موضوع الدعوى تشوبه عدة إخلالات شكلية منها على الخصوص عدم ذكر الهوية الكاملة للمكثري وأنه ورد بالإنذار اسم مخالف لاسمه غير أن المحكمة ردت على ذلك بأنه لم يترتب على هذا الخلل أي ضرر للطرف الذي أثاره وهي بذلك قد جانبت الصواب لأن الدفع المثار يتعلق بالنظام العام تطبيقا لظهير 24/05/55 ولا مجال لإعمال مقتضيات الفصل 49 ق م م مما يعرض القرار للنقض.

موقف محكمة النقض

لكن من جهة حيث إنه بالرجوع إلى المقال الاستئنافي المقدم من طرف الطاعن يتبين أن هذا الأخير من بين ما أثاره هو أن الإنذار لم يبين الهوية الكاملة للطرف المكثري وليس المكثري وبذلك فإن ما ورد بالوسيلة بخصوص عدم بيان الهوية الكاملة للمكثري قد أثير بشكل مخالف لما أثير أمام محكمة الاستئناف ويكون هذا الشق من الوسيلة غير مقبول. وبخصوص الدفع بذكر اسم مخالف للطاعن في الإنذار فإن محكمة الاستئناف لما تبين لها بأن الإشارة إلى اسم مايو بدلا من ماريو لا يعدو أن يكون مجرد خطأ مادي لا تأثير له وأن توصل الطاعن بالإنذار وسلوكه جميع المساطر الواجبة عليه قانونا لحماية حقوقه وبالتالي لم يتضرر من الخطأ المذكور ردت عن صواب الدفع المذكور بعد أن عللت ما ذهبت إليه بما يكفي وركزته على أساس.

في الوسيلة الثانية: انعدام التعليل والأساس القانوني وخرق القانون

ويعيب عليها في الوسيلة الثانية انعدام التعليل والأساس القانوني وخرق القانون: ذلك أن المحكمة عللت ما قضت به بأن المكثري لم يطعن في الوثائق المستدل بها وهي تصميم ورخصة للبناء والواقع أن الطرف المكثري أدلى فقط بمشروع تصميم البناء ونسخة لرخصة بناء غير مشهود على مطابقتها للأصل وهي عبارة عن حجج لا يمكن اعتمادها وعلى فرض أن طالب النقض لم يطعن فيها فإن المحكمة حسب الفصل 3 من ق م م ملزمة بتطبيق القانون الواجب، فضلا على أنه حسب التاريخ الذي تحمله نسخة رخصة البناء الذي يرجع إلى سنة 91 فإنها أصبحت غير صالحة طبقا لقانون التعمير. وبذلك فإن المحكمة تجاوزت القانون وعرضت قرارها للنقض.

موقف محكمة النقض

لكن حيث إن محكمة الاستئناف عللت قرارها بما مضمونه: « بأن بمراجعة وثائق الملف يتبين أن الإنذار موضوع الدعوى أسس على

سبب الرغبة في الهدم وإعادة البناء وأن المكترية أدلت بتصميم ورخصة للبناء وأن المكترية لم يطعن بمطعن قانوني في الوثائق المستدل بها « وأن الحكم المستأنف صدر في إطار الفصل 12 من ظهير 24/05/55 وردت دفوع المستأنف وأيدت الحكم المذكور بعد أن عللت ما قضت به بما يكفي. وأن ما أثير بشأن التصميم بأن ما أدلى به هو فقط مشروع تصميم وأن الرخصة أصبحت غير عاملة بعد مرور المدة القانونية هي دفوع لم يسبق إثارها أمام محكمة الاستئناف وإثارها أمام المجلس الأعلى غير مقبولة. وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

في الوسيلة الثالثة: خرق القانون وانعدام التعليل والأساس القانوني

ويعيب عليها في الوسيلة الثالثة خرق القانون وانعدام التعليل والأساس القانوني: ذلك أن المحكمة اكتفت فقط بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ وبعد أداء المكترية التعويض للمكترية والحال أن الفصل 12 من ظهير 24/05/55 ينص صراحة بأن المكترية محق في البقاء بالعين المكراة إلى حين الشروع في الأشغال المؤدية إلى إعادة البناء. ومن تم فإن المحكمة تجاوزت تطبيق النص المذكور وعرضت قرارها للنقض.

موقف محكمة النقض

لكن حيث إن حق البقاء بالعين المكراة إلى حين الشروع في أشغال الهدم وإعادة البناء هو حق مضمون للمكترية بمقتضى القانون وأن عدم الإشارة إلى هذه المقتضيات في منطوق القرار لا ينال من سلامته. فكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

منطوق القرار

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمن مزور والمستشارين السادة: بنديان مليكة مقررة وجميلة المدور ولطيفة رضا وسليم الطاهرة أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.