

Bail commercial : la preuve du sérieux du congé pour démolition et reconstruction n'est pas subordonnée à la validité du permis de construire (Cass. com. 2011)

Identification			
Ref 52120	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 132
Date de décision 20110120	N° de dossier 2010/2/3/1234	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Preuve, Permis de construire, Motif légitime et sérieux, Expiration du permis de construire, Droit au maintien dans les lieux du preneur, Congé pour démolition et reconstruction, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel retient le caractère sérieux du motif de démolition et reconstruction justifiant un congé, en se fondant sur la production par le bailleur de plans de construction et d'un permis de construire, même expiré. L'expiration d'un tel permis n'exclut pas la possibilité de son renouvellement, et le droit du preneur de se maintenir dans les lieux jusqu'au commencement effectif des travaux, qui ne peuvent être entrepris sans une nouvelle autorisation, constitue une garantie suffisante de la réalité du projet du bailleur.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

تفيد الوقائع التي انبنى عليها القرار المطعون فيه ان (ب.) عبد الله < > قدم مقالا أمام تجارية الرباط عرض فيه أنه يكتري من المدعى عليهم المحل الكائن (...) الذين اندروه من أجل الافراغ لرغبتهم في هدم المحل واعادة بنائه، وأن دعوى الصلح التي باشرها انتهت

بالفشل بلغ بمقرره يوم 2004/06/28، وينازع في الانذار لعدم ثبوت صفة باعثيه وكون السبب المؤسس عليه غير مبرر ويفتقد لوسائل اثباته ، ملتصقا اساسا التصريح ببطلان الانذار واحتياطيا أحقيته في التعويض الكامل والاستفادة من حق الأولوية، وأجراء خبرة لتحديد التعويض الذي يستحقه ، وقدم المدعى عليهم مقالا مضادا يرمي الى الحكم بإفراغ المكثري، وأدلووا بشهادة المحافظة، ورخصة بناء، وصورة أداء حقوق الترميم وصورة طبق الأصل للتصميم ، فقضت المحكمة التجارية ببطلان الانذار ar رفض الطلب المضاد، بحكم استأنفه المكرون فألغته محكمة الاستئناف التجارية وقضت برفض طلب بطلان الانذار وبالمصادقة عليه وافراغ المستأنف عليه من العين المكراة هو ومن يقوم مقامه ، بمقتضى قرارها المطلوب نقضه بعلّة <

في شأن الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين :

حيث يعيب الطاعن القرار بخرق قاعدة مسطرية أضر به، وبنقصان التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أنه لا يتضمن الإشارة الى النصوص القانونية التي اعتمدها ، وأنه لما علل قضاءه الدفاع واعتمد عللا متناقضة اذ اعتبر في نفس الوقت ان المالك ملزم بالادلاء بما يثبت جدية السبب والتي تقاس بقوة الوثائق المدلى بها، وان رخصة البناء تبطل بعد مضي سنة من تاريخها وباعثي الانذار لم يباشروا الاجراءات القانونية إلا بعد انتهاء صلاحيتها.

لكن حيث انه لا يعيب القرار عدم اشارته إلى النصوص التي اعتمدها، مادام قد طبق القانون الواجب التطبيق على الوقائع المعروضة عليه تطبيقا سليما ، وأن جدية السبب المتمثل في الهدم وإعادة البناء يتحقق بالحصول على تصميم للبناء ورخصة إقامته ، وانتهاء صلاحية رخصة البناء بمرور سنة ، لا يمنع طالبها من تجديدها بعد اتخاذ إجراءات إدارية معينة ، والقانون منح المكثري حق البقاء في المحل الى حين الشروع في عملية الهدم التي لا يمكن مباشرتها الا بعد الحصول على رخصة جديدة، والقرار لما بنى قضاءه على < يكون قد اعتمد مجمل ما ذكر أعلاه ، وبذلك جاء معللا بما فيه الكفاية ولم يخرق أي قاعدة مسطرية وما بالوسيلتين على غير أساس ./.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر .