

Bail commercial : La production du permis de construire suffit à prouver le sérieux du congé pour démolition et reconstruction (Cass. com. 2013)

Identification			
Ref 52645	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 276/2
Date de décision 20130502	N° de dossier 2012/2/3/1373	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Titre foncier, Sérieux du motif, Rejet, Procédure de conciliation, Preuve, Permis de construire, Identification du bien loué, Fin de non-recevoir, Démolition et reconstruction, Dahir du 24 mai 1955, Congé, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Ayant constaté que le bailleur justifiait de sa propriété par un titre foncier identifiant l'immeuble par son numéro, et que le sérieux du congé pour démolition et reconstruction était établi par la production du permis de construire et des plans architecturaux, c'est à bon droit qu'une cour d'appel valide ledit congé. La cour d'appel retient en outre légalement que le preneur, faute d'avoir engagé la procédure de conciliation prévue par le Dahir du 24 mai 1955, n'est pas recevable à contester les motifs du congé ni à solliciter une expertise pour l'évaluation de son fonds de commerce.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء بتاريخ 12/5/10 في الملف رقم 2011/3853 ادعاء المطلوب في النقض السيد المكي (أ). انه يملك العقار ذي الرسم العقاري عدد 49489 س الكائن (...) يستغله

على وجه الكراء السيد جوزيف (ب.) وأنه وجه لهذا الأخير إنذاراً في إطار ظهير 55/5/24 من أجل الهدم وإعادة البناء توصل به بتاريخ 10/5/27 لأجله يلتزم المصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم تبعاً لذلك على المكثري المذكور بإفراغ العين المكرأة، وبعد جواب المدعى عليه بأنه يستغل المحل الكائن (...) وهو غير متطابق مع العنوان المشار إليه في شهادة الملكية، وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكماً بإفراغ المدعى عليه من المحل الكائن (...) بعد الشروع في عملية الهدم، أيده محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه .

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعين بخرق مقتضيات الفصلين 32 و 345 من ق م م وانعدام التعليل ذلك أنه تمسك بعدم تطابق العنوان المشار إليه في شهادة الملكية وعنوان المحل التجاري الذي يستغله مؤكداً أنه يستغل المحل الكائن (...) وأن شهادة الملكية لا تشير إلى زنقة الأردن ولا إلى أية زنقة أخرى مما تعتبر معه بقوة القانون شهادة الملكية المعتمد عليها غير مثبتة لصفة المطلوب في النقض في الإدعاء، وأن المحكمة بتبنيها لوثيقة تتضمن بيانات غير تامة و مبهمه تكون قد خرقت الفصل 32 من ق م م والذي يلزم القاضي المكلف بالقضية بالمطالبة بتحديد البيانات غير التامة، ومن جهة ثانية ان الطاعن دفع بأن توصيل أداء واجبات الهدم لفائدة الخزينة العامة لا يقوم مقام رخصة الهدم التي تسلم وجوباً من طرف السلطات المختصة والتي تأذن بمقتضاها بمباشرة عمليات الهدم وأن عدم الإدلاء بهذه النازلة لا يستند على أساس قانوني .

كما أن الطاعن طالب بإجراء خبرة لتقويم الأصل التجاري تحسباً عند الاقتضاء لحالة تدليس المطلوب في النقض إلا أن المحكمة لم تستجب لهذا الطلب واعتمدت تعليلاً سطحياً فجاء قرارها ناقص التحليل .

لكن حيث إن المحكمة ردت الدفع المثار بخصوص عدم تعلق الوثائق المدلى بها بالمحل موضوع الكراء، وكون تلك الوثائق لا تثبت جدية السبب بعلة مضمونها >

ويعيب القرار في الوسيلة الثالثة بخرق مقتضيات الفصل 335 من ق م م بدعوى أن المستشار المقرر لم يصدر أي أمر بتخليه عن الملف والحال أن الفصل المذكور يلزم القاضي المقرر بذلك وتبليغه للأطراف .

لكن حيث إنه بمراجعة وثائق الملف خاصة محضر الجلسات يتبين أن القضية راحت بعدة جلسات تم تبادل المذكرات خلالها أخرها جلسة 11/4/7 التي حضرها دفاع الطرفين وأكدوا ما سبق وأن المحكمة لما حجزت القضية للمداولة في تلك الجلسة تكون قد اعتبرت القضية جاهزة للبت فيها.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالع الصائر .