

Bail commercial : La production d'un permis de construire et d'un plan ne suffit pas à établir la qualité de propriétaire du bailleur (Cass. com. 2009)

Identification			
Ref 19568	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1343
Date de décision 16/09/2009	N° de dossier 864/3/2/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés نقض وإبطال, Droits de la défense, Expulsion, Permis de construire, Plan, Preuve de la propriété, Qualité de propriétaire, Refus de renouvellement, Démolition pour reconstruction, Vice de motivation, انعدام التعليل, تصميم, تملك العقار, خرق حقوق الدفاع, رخصة البناء, عدم إثبات الصفة, إفراغ, للهدم وإعادة البناء, Cassation	
Base légale Article(s) : 1 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 12 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal		Source Revue : 129-128 العدد المغربية, المحاكم	

Résumé en français

Le propriétaire qui souhaite refuser le renouvellement d'un bail commercial en vue de démolir et reconstruire son bien, conformément à l'article 12 du Dahir du 24 mai 1955, doit impérativement prouver sa qualité de propriétaire de l'immeuble. La Cour de cassation juge que la seule production d'un permis de construire et d'un plan ne suffit pas à établir cette qualité, même lorsque ces documents sont délivrés par les autorités administratives compétentes.

En effet, un permis de construire peut être émis au nom du directeur d'une société et non à la société elle-même, ce qui ne confère pas automatiquement la propriété à cette dernière. Par conséquent, une décision de cour d'appel qui se fonde uniquement sur de tels documents pour établir la qualité de propriétaire est considérée comme dénuée de base légale. Une telle motivation est assimilée à une absence de motivation et entraîne la cassation de la décision, portant ainsi atteinte aux droits de la défense et aux dispositions de l'article 1er du Code de procédure civile.

Résumé en arabe

- لا يمكن ممارسة الإشعار بالإفراغ للهدم وإعادة البناء إلا من طرف صاحب الملك دون غيره.
- يتعين على المحكمة قبل أن تقضي بالإفراغ للهدم أن تتأكد من صفة صاحب الملك.
- لا يكفي في مسطرة الهدم وإعادة البناء أن تباشر من طرف المكري كيفما كانت صفته، وإنما يتوجب لزوما مباشرتها من صاحب الملك.

Texte intégral

قرار عدد: 1343، بتاريخ: 16/9/2009، ملف تجاري عدد: 864/3/2/2007

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطالبين تقدموا بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط ضمنوه أن موروئهم المرحوم بليروود (م.ل.) توصل بإنذار من المطلوبة شركة (ت.إ.) في إطار ظهير 24/5/1955 من أجل إفراغه من المحل الكائن بزاوية زنقتي درعة وتانسيفت أكدال الرباط من أجل الهدم وإعادة البناء وأن دعوى الصلح انتهت بفشله ملتجئين بإبطال الإنذار لانعدام صفة المطلوبة في تملك العقار ولعدم جدية السبب المعتمد في الإنذار وأحقيتهم في التعويض الكامل بعد إجراء الخبرة، وبعد جواب الشركة المطلوبة وتقديم طلب مضاد بالمصادقة على الإنذار انتهت القضية بصور حكم قضى بإفراغ الطالبين من محل النزاع عند الشروع في عملية الهدم وتوصلهم بتعويض يمثل كراء ثلاث سنوات بحسب المقدار المعمول به وقت الإفراغ أيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث أن من جملة ما يعيبه الطاعنون في الوسيلة الثانية خرق القرار المطعون فيه للفصل الأول من قانون المسطرة المدنية وخرق حقوق الدفاع لعدم إثبات المطلوبة لصفقتها وعدم إدلائها لما يثبت تملكها للعقار المطلوب إفراغه ولكون رخصة البناء والتصميم المدلى بهما لا يثبتان ذلك، وأن القرار الاستئنافي لم يصادف الصواب لما اعتبر أن صفة المطلوبة ثابتة لمجرد إدلائها برخصة البناء والتصميم رغم أن رخصة البناء المعتمدة في إثبات الصفة سلمت لمدير الشركة المطلوبة وليس لهذه الأخيرة مما يجعل القرار غير صائب وخارقا لمقتضيات الفصل الأول من ق.م.م. وماس بحقوق الدفاع.

حقا، حيث أنه لما كان موضوع الدعوى يتعلق بالإفراغ للهدم وإعادة البناء في إطار الفصل 12 من ظهير 24/5/1955 الذي ينص على « لصاحب الملك الحق في رفض تجديد العقدة لكونه هدم المحل وإعادة بنائه... » ولما كان الطالبون قد تمسكوا بعدم إدلاء المطلوبة بما يثبت صفقتها بتملكها للعقار المطلوب إفراغه، فإن محكمة الاستئناف مصدرية القرار المطعون فيه لما ردت ما تمسكوا به في هذا الشأن « بأن صفة المستأنف عليها ثابتة من التصميم ورخصة البناء المدلى بهما والمسلمة من طرف السلطات الإدارية المختصة... وأن المستأنفين لم يدلوا بعكس ما هو مدون في تلك الوثائق والتي لا يمكن أن تمنح إلا لمالك العقار » مع أن صفة المالك لا يمكن استخلاصها وإثباتها من رخصة البناء والتصميم وهي بنهجها لم تجعل لما قضت به من أساس فجاء قرارها فاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه وعرضة للنقض.

وحيث أن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين تقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة لتبت فيه وطبقا للقانون.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبة في النقض الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور رئيسا والمستشارين السادة: خديجة البايين مقررا ومليكة بنديان ولطيفة رضا وحليمة ابن مالك أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد امحمد بالقسيوسية وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة خديجة شهام.