

Bail commercial : La validation d'un congé pour démolition exige une réponse au moyen tiré du renouvellement récent du bail (Cass. com. 2000)

Identification			
Ref 17506	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 648
Date de décision 26/04/2000	N° de dossier 3323/91	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial	Mots clés هدم المحل وإعادة بنائه, Cassation, Congé pour démolition et reconstruction, Contestation du congé, Défaut de base légale, Défaut de réponse à conclusions, Insuffisance de motivation, Motivation des décisions de justice, Obligation de répondre aux moyens des parties, Renouvellement du contrat de bail, Bail commercial, إنذار بالإفراغ, تجديد العقد, تعليل الأحكام, دعوى المنازعة, رفع الوجيبة الكرائية, سبب الانذار, عدم الإجابة على وسائل الدفاع, كراء تجاري, نقض القرار, انعدام الأساس القانوني, Augmentation de la valeur locative		
Base légale	Source Revue : الإشعاع N° : 24 Page : 113		

Résumé en français

La cour d'appel qui valide un congé pour démolition et reconstruction, délivré par le bailleur quelques mois seulement après un renouvellement du bail commercial, ne peut se contenter d'affirmer de manière générale que ce renouvellement ne fait pas obstacle à l'éviction.

La Cour Suprême censure un tel raisonnement pour défaut de base légale et manque de motivation. Elle juge qu'en ne répondant pas de façon circonstanciée à l'argument du preneur tiré du caractère prématuré du congé au vu du renouvellement récent, les juges du fond n'ont pas légalement justifié leur décision. Il leur appartenait d'expliquer précisément en quoi le renouvellement n'invalidait pas le congé. L'omission de cette analyse justifie la cassation.

Résumé en arabe

تجديد العقدة الكرائية بناءا على إنذار بالإفراغ سببه رفع السومة الكرائية، يفرض على المكري احترام مدة العقد المجددة لتوجيه إنذار بالإفراغ من اجل الهدم و إعادة البناء.

Texte intégral

القرار رقم 648 – الصادر بتاريخ 26 ابريل 2000 – ملف تجاري عدد 91-3323

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون

بناء على طلب النقض المقدم بتاريخ 91/6/26 من الطالب بياسين محمد اسماعيل بواسطة دفاعه الاستاذ العراقي جواد- محامي بالقنيطرة – في مواجهة القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 91/3/26 في الملف المدني 1522/90/3 .

حيث يستفاد من اوراق الملف والقرار المطعون فيه ان الطالب تقدم بتاريخ 89/7/10 بدعوى يعرض فيها انه يكتري المحل المعد للتجارة الكائن بزنقة مولاي يوسف بسيدي قاسم منذ 48 سنة بسومة 120 درهم شهريا وقد توصل من المطلوب بتاريخ 88/12/6 بانذار في نطاق ظهير 24/5/55 مؤسس على الرغبة في هدم المحل واعادة بنائه، وبعد سلوك مسطرة الصلح، حرر رئيس المحكمة الابتدائية بسيدي قاسم محضرا بعدم نجاح الصلح، ولذلك يتقدم بدعوى المنازعة في نطاق الفصل 32 من الظهير لكون المحل لا زال صالحا للاستعمال، وان الفصل في المسطرة هو ا فراغ الطالب لأكراء المحل بثمن اعلى لذلك التمس التصريح بان سبب الانذار غير صحيح والحكم على المكري باداء تعويض اجمالي عن الاصل التجاري بمبلغ مائة وعشرة الاف درهم مع بقاء الطالب بالعين المكراة الى حين التوصل بالتعويض، وتحديد الاكراه البدني في الاقصى، واحتياطيا في حال ثبوت صحة السبب، الحكم على المطلوب باداء مبلغ 4320,00 وهو قيمة كراء ثلاث سنوات بالسومة المذكورة، مع ابقاء الطالب بالمحل الى حين تسلم هذا التعويض وشروع المالك في اشغال البناء، وحفظ حقه في الرجوع بعد اعادة البناء، وتقدم الاخير بمذكرة جواب مع طلب مقابل التمس بمقتضاها القول ان الدعوى الاصلية لا تقوم على اساس والحكم بافراغ الطالب من محل النزاع وفق الدعوى المقابلة.. فاصدرت المحكمة الابتدائية حكما قضى بالمصادقة على الانذار بالاخلاء، واداء المطلوب للطالب تعويضا عن الافراغ بمبلغ 4320 درهم و افراغ الاخير من العين المكراة وقت تسلم التعويض والشروع العملي في البناء، تم تاييده من طرف المحكمة، بمقتضى القرار المطعون فيه.

فيما يهم الفرع الثاني من الوسيلة الاولى المتخذة من عدم الإجابة على وسائل الدفاع المساوي لانعدام التعليل، وانعدام الأساس القانوني. ذلك ان المحكمة لم تبين في قرارها لماذا ان تجديد العقد برفع الوجيبة الكرائية لا يحول دون طلب الإفراغ للهدم واعادة البناء، مما يكون معه قرارها في هذا الباب غير معلل تعليلافيا.

حيث ان الطالب وكما اثبت القرار في ملخص الوقائع دفع بان الإنذار بالإفراغ جاء قبل او انه لان تجديد العقد تم بتاريخ 88/4/20 برفع الوجيبة الكرائية ولا يمكن توجيه أي إنذار الا بعد مرور ثلاثين شهرا من ذلك التاريخ في حين انه وجه في اكتوبر 88، غير ان القرار المطعون فيه رد الدفع بان تجديد العقد برفع الوجيبة الكرائية لا يحول دون طلب الافراغ للهدم و إعادة البناء دون أي بيان عن ذلك يفيد كون الإنذار لم يوجه اثناء سريان العقد، مما يكون معه القرار ناقص التعليل وعرضة للنقض.

لهذه الاسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 91/3/26 في الملف المدني 3/90/1522 واحالة الملف على نفس المحكمة للبحث فيه وهي مكونة من حياة اخرى، تحميل الصائر للمطلوب.

كما قرر اثبات حكمه هذا بسجلات محكمة الاستئناف المذكورة اعلاه اثر الحكم المطعون فيه او بطرته .

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الاعلى بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة متركة من السادة : رئيس الغرفة السيد بناني محمد والمستشارين مشبال عبد اللطيف مقررا الناصري

الباتول مزور عبد الرحمان، التكالنتي زبيدة وبمحضر المحامي العام السيد عبد الغني فاندي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب.