

**Bail commercial : la validité du
congé pour démolir et
reconstruire n'est pas
subordonnée à l'état de péril de
l'immeuble (Cass. com. 2013)**

Identification			
Ref 52569	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 170/2
Date de décision 20130321	N° de dossier 2013/2/3/125	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Refus de renouvellement, Preuve du motif, Plafonnement de l'indemnité, Permis de construire, Indemnité d'éviction, État de l'immeuble, Démolition et reconstruction, Congé, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

Il résulte de l'article 12 du dahir du 24 mai 1955 que le bailleur peut refuser le renouvellement du bail commercial en vue de démolir et de reconstruire l'immeuble. C'est dès lors à bon droit qu'une cour d'appel, pour valider un congé fondé sur ce motif, retient que la production par le bailleur du permis de construire et des plans suffit à établir la réalité de son intention.

En conséquence, elle écarte à juste titre les arguments du preneur tirés de l'absence de péril de l'immeuble et refuse d'ordonner une expertise en vue d'évaluer la perte du fonds de commerce, l'indemnité d'éviction étant dans ce cas légalement plafonnée à un montant ne pouvant excéder trois années de loyer.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الشركة الطالبة قدمت بتاريخ 2011/6/20 مقالا الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تشغل محلا تجاريا كائنا بالطابقين الأرضي والأول للعقار الكائن بعنوانها من المطلوب الذي توصلت منه بانذار من أجل افرأغه بعلة أنه أصبح عرضة للانهيأر وان دعوى الصلأ انتهت بالفشل، ملتتمسا ابطل الانذار لعدم جدية سببه لكون العقار ليس به ما يشير الى أنه آيل للسقوط، وبعد الجواب وتقديم المدعى عليه لطلب مضاد من أجل المصادقة على الانذار والافراغ انتهت القضية بصدور حكم قضى برفض الطلب الأصلي وفي المضاد بالمصادقة على الانذار وافرأغ المكترية من محل النزاع مقابل تعويض يعادل ثمن كراء ثلاث سنوات بتاريخ الافراغ أيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب.

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الفريدة بعدم الارتكاز على أساس قانوني وبانعدام التعليل وخرق القانون (الفصول 345 من ق م م) والتأويل الخاطئ الفصل 11 من ظهير 1955/5/24 وعدم الجواب لأنه لتبرير ما قضى به اعتبر ان سبب رفض تجديد العقد هو الهدم وإعادة البناء الذي لا يتطلب سوى ادلاء المكري بالتصميم ورخصة البناء والحال انه بالرجوع الى طلب توجيه الانذار في فقرته الثالثة يلاحظ أنه تضمن أن العقار أصبح عرضة لانهيأر مما يحق المطلوب المطالبة بإفراغه من أجل الهدم وإعادة البناء وأن السبب الحقيقي الذي بني عليه الانذار هو أن العقار أصبح معرضا لانهيأر وان الخبير عبد العالي (ب.) أنجز تقريرا بناء على طلبها أفاد أن العقار موضوع الدعوى ليس به ما يفيد أنه آيل للسقوط ولا يوجد ما يمنع القضاء من فرض رقابته على جدية السبب المضمن بالإفراغ والوقوف على التغييرات التي طرأت على التصميم المدلى به ومقارنته بالتصميم الاول والتي من شأنها أن تضر بحقوق الطالبة سواء من حيث المساحة والمرافق التي تشغلها ولا يمكن اعمال مقتضيات الفصل 12 من ظهير 1955/5/24 على إطلاقه اضرارا بها التي تكتري المحليين مند سنتين وتملك أصلا تجاريا يشغل مجموعة من العمال سيكونوا عرضة.

لكن، حيث أن محكمة الاستئناف التجارية مصدررة القرار المطعون فيه ردت وعن صواب ما تمسكت به الطاعنة < > وتضمن الانذار السبب الداعي الى الافراغ بوضوح لما نص على ما يلي < > وما ادلاء باعث الانذار برخصة البناء والتصميم الا لتأكيد جدية السبب ولا مجال للتمسك بخبرة السيد عبد العالي (ب.) بشأن المظهر العام لبناية العقار وما اذا كان آيلا للسقوط أم لا هذا من جهة ومن جهة أخرى وبخصوص الرجوع الى العين المكتررة بعد إعادة بنائها وخلافا لما أوردته الطاعنة فإن ما التمسته بمقتضى مقالها الاستئنافي هو اجراء خبرة لتحديد قيمة التعويض المستحق عن فقدان أصلها التجاري في حالة عدم الاتفاق على رجوعها للمحل بعد البناء رده المحكمة عن صواب < > وأنها لم يسبق لها المطالبة بإرجاعها للمحل بعد إعادة بنائه أمام محكمة الموضوع واثارة ذلك لأول مرة أمام محكمة النقض غير مقبول لاختلاط الواقع بالقانون فجاء بذلك القرار المطعون فيه مرتكزا على أساس قانوني سليم ومعللا تعليلا قانونيا وغير خارق للمقتضيات المحتج بها ومجيبا عما أثير من دفعوع وما بالوسيلة على غير أساس في جزء منه وغير مقبول في الباقي ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر .