Bail commercial : Le permis de construire et les plans architecturaux suffisent à établir le caractère sérieux du congé pour démolition et reconstruction (Cass. com. 2013)

Identification			
Ref 52651	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 304/2
Date de décision 20130516	**N° de dossier** 2012/2/3/1655	**Type de décision** Arru00eat	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		**Mots clés** Rejet, Refus de renouvellement, Preuve, Plans d'architecte, Permis de construire, Indemnité d'éviction, Dahir du 24 mai 1955, Congé pour démolition et reconstruction, Caractère sérieux du motif, Bail commercial	
Base légale		**Source**	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel, pour valider un congé avec offre d'une indemnité d'éviction partielle fondée sur la volonté du bailleur de démolir pour reconstruire l'immeuble, retient que la production d'un permis de construire et de plans architecturaux certifiés suffit à établir le caractère sérieux et réel du projet. Ayant ainsi constaté la justification du motif de l'éviction prévu à l'article 12 du dahir du 24 mai 1955, elle en déduit légalement la validité du congé.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2012/1/19 في الملف رقم 15/11/3744 ادعاء الطاعن (ت. ت.) في شخص ممثله القانوني أنه بتاريخ 2010/6/16 توصل من طرف المطلوبة في النقض (أ.) بإنذار في اطار ظ 55 معلل برغبتها في إفراغه من أجل الهدم وإعادة البناء، فتقدم بمسطرة المسلح انتهت بعدم نجاحه،

ويتقدم بمقاله الحالي للمنازعة في أسباب الإنذار لعدم إثبات سبب الهدم، ملتمسا أساساً الحكم ببطلان الإنذار، واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري، وأجابت المدعى عليها بمذكرة مع طلب مضاد موضحة أن الدعوى تتعلق بإفراغ عمارة لهدمها وبناء أخرى من طابقين أرضيين وسفلي وسبعة طوابق حسب الرخصة المسلمة لهما، ملتمسة التصريح برفض الطلب الأصلي واحتياطيا تحديد التعويض طبقا للفصل 12 من الظهير المشار اليه، وبالمصادقة على الإنذار والحكم على المكتري بإفراغ المحل الكائن بالعمارة رقم (...)، وبعد انتهاء الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما برفض الطلب الأصلي، وفي الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذار وعلى المكتري بإفراغ المحل المكترى مقابل حصوله على تعويض يعادل كراء ثلاث سنوات بحسب السومة المعمول بها وقت الإفراغ مع بقائه بالعين الى حين الشروع فعليا في أعمال الهدم وإعادة البناء وأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه .

حيث يعيب الطاعن القرار في وسيلته الوحيدة بعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم خرق الفصل 353 من ق م م . ذلك أن المطلوب ضدها لم تثبت سبب هدم العقار بكيفية جدية في غياب تصميم هندسي يؤكد واقعة الهدم، وأن التعليل المعتمد في القرار والذي جاء فيه >

لكن حيث إن المحكمة تحققت من جدية السبب المؤسس عليه الإنذار بالإفراغ والذي استخلصته من رخصة البناء وتصميمه معللة قرارها بما مضمنه <

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.