

Bail commercial : le refus de renouvellement pour démolition et reconstruction ouvre droit à une indemnité partielle sans preuve de la vétusté de l'immeuble (Cass. com. 2015)

Identification			
Ref 52998	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 46/2
Date de décision 20150122	N° de dossier 2013/2/3/26	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Vétusté de l'immeuble, Rejet, Refus de renouvellement, Preuve du motif, Permis de construire, Indemnité partielle, Indemnité d'éviction, Démolition et reconstruction, Dahir du 24 mai 1955, Congé, Bail commercial	
Base légale		Source	

Résumé en français

En application de l'article 12 du dahir du 24 mai 1955, le bailleur qui entend démolir et reconstruire l'immeuble loué peut refuser le renouvellement du bail commercial sans être tenu de justifier de l'état de vétusté du bien. Ayant souverainement constaté que le bailleur justifiait de la réalité et du sérieux de son projet par la production d'un permis de démolir et de reconstruire, une cour d'appel en déduit à bon droit que le preneur évincé ne peut prétendre qu'à l'indemnité partielle équivalant à trois années de loyer prévue par ce texte, à l'exclusion de l'indemnité d'éviction intégrale de l'article 10 du même dahir. Le preneur conserve néanmoins la faculté de réclamer la réparation de son préjudice intégral s'il prouve ultérieurement que le bailleur n'a exercé son droit que dans le but de le priver de ses droits, conformément à l'article 20 du même dahir.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من مستندات الملف ، والقرار المطعون فيه عدد 2012/4210 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/09/20 في الملف رقم 12/1264 ادعاء الطاعنة (إ.) انها توصلت بإنذار بتاريخ 11/2/24 معلل برغبة باعته المطلوب في النقض صدوق (ب.) في هدم وإعادة بناء المحل المكترى، وأنها سلكت مسطرة الصلح صدر بشأنها محضر بعدم نجاحه، والتمست الحكم بإبطال الإنذار لعدم جدية سببه واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق لها عن ضرر الإفراغ، وأجاب المدعى عليه بمذكرة مع طلب مضاد ملتصقا بالحكم بالمصادقة على الأشعار بالإفراغ وعلى المدعي الأصلي بإفراغ المدعى فيه وانتهت القضية بصدور حكم في الطلب الأصلي بأداء المدعى عليه لفائدة المدعية تعويضا يعادل كراء ثلاث سنوات حسب آخر سومة مؤداة مع حقها في البقاء بالمحل المكترى الى غاية الشروع الفعلي في أشغال البناء، وفي الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم على المدعى عليها بإفراغ المحل الكائن ب (...). استأنفته المحكوم عليها وقضت محكمة الاستئناف التجارية بالغائه فيما قضى به من رفض طلب إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي. وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار في وسائلها مجتمعة بعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم ونقصان التعليل وفساده الموازين لانعدامه. ذلك أنها تمسكت بالدفع بعدم إثبات صفة باعثة الإنذار لعللة عدم إدلائه بما يفيد تملكه للعقار موضوع العلاقة الكرائية وأن شهادة الملكية المدلى بها مجرد صورة شمسية مخالفة لمقتضيات الفصل 440 من قطع، كما أنه لم يثبت تاريخ تملكه، وأن المحكمة ردت هذا الدفع بعللة ان المطلوب في النقض أدلى بشهادة الملكية مطابقة للأصل محررة بتاريخ 10/07/21، والحال أن بملف النازلة مجرد صورة شمسية لتلك الشهادة، كما أضافت المحكمة خبرة للتأكد من حالة العقار الذي يوجد في حالة جيدة إلا أن المحكمة الأولى ومعها محكمة الاستئناف أجازتا بكون رفض تجديد العقد من طرف باعثة الإنذار منح له بمقتضى الفصل 12 من ظهير 55/5/24 ولم يكن لزاما إجراء خبرة عقارية ويبقى للطاعنة في حالة ثبوت التدليس حق المطالبة بالتعويض الكامل، والحال أن الإنذار موضوع الطعن لا يشير الى تأسيسه على مقتضيات الفصل 12 من ظ 55 ولم يكن مرفقا بأية وثيقة يستشف منها ذلك وأنه لا يمكن للمحكمة أن تحور طلب المكري وتكيفه على أساس الفصل المذكور، ومن جهة أخرى ان الطاعنة التمسكت بإجراء خبرة لتقدير التعويض الكامل مع الإشهاد لها برغبتها في الرجوع الى المحل المكترى بعد نهاية أشغال الهدم وإعادة البناء وذلك قصد ترتيب الآثار القانونية على ذلك ومنها إلزام المطلوب في النقض بدعوتها للرجوع الى المحل المكترى وكل ذلك يجعل من القرار عرضة للنقض لخرقه مقتضيات الفصل 13 من الظهير المشار اليه ولكونه جاء ناقص التعليل بهذا الخصوص .

لكن من جهة خلافا لما نعتته الوسيلة فإن ما جاء في تعليل القرار من أن المطلوب في النقض أدلى بشهادة الملكية مطابقة للأصل صادرة عن المحافظ على الأملاك العقارية بالدار البيضاء محررة بتاريخ 2010/7/21 يساير الوثائق المدلى بها في الملف والتي من بينها شهادة الملكية المشار اليها بتعليلات القرار وهو ما يعتبر ردا كافيا عن الدفع المتمسك به والمنحصر في المنازعة في صفة المطلوب في النقض كمالك لا كمكري باعتبار أن العلاقة الكرائية لم تكن مثار منازعة من طرف الطاعن، ومن جهة ثانية ولما كان الثابت لقضاة الموضوع من خلال الإنذار موضوع النزاع ان ما يهدف اليه المطلوب في النقض هو استرجاع المحل لرغبته في هدمه وإعادة بنائه، وكذلك من خلال المقال المضاد المقدم من طرفه انه يرمي الى المصادقة على الإنذار بالإفراغ وقد أيد دعواه برخصة الهدم وإعادة البناء والتصاميم الهندسية، ولما كان الفصل 12 من ظهير 55/5/24 يخول لصاحب الملك الحق في رفض تجديد العقد لكونه يريد هدم الملك وإعادة بنائه مقابل إلزامه بأداء تعويض جزئي يعادل كراء ثلاث سنوات حسب السومة المعمول بها وقت الإفراغ ولا يشترط في المالك التملك لأكثر من ثلاث سنوات فإنهم كانوا على صواب لما اعتبروا ان المطلوب في النقض قد اثبت جدية السبب الذي بني عليه الإنذار بالوثائق المدلى بها فلم يكن لزاما إجراء خبرة عقارية للتحقق مما اذا كان العقار يستدعي الهدم وإعادة البناء، وأن النص الواجب التطبيق هو الفصل 12 من ظ 55، وأن التعويض المستحق للطاعنة هو ما يعادل كراء ثلاث سنوات لا التعويض الكامل المنصوص عليه في الفصل العاشر من نفس الظهير، وان استبعادهم لطلب إجراء خبرة لتقدير التعويض الكامل كان مؤسسا طالما أن المكترية من حقها أن تطلب وقت إفراغها تقدير قيمة الضرر الذي يلحقها في حالة استعمال المكري الحقوق المخولة له في اطار الفصل 12 من ظهير 55 من أجل حرمانها من حقوقها عملا بالفصل 20 من الظهير المذكور، كما انه لا محل للنعي عليهم عدم الإشهاد لها برغبتها في

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر.