

Bail commercial : l'erreur sur le prénom du preneur dans le congé pour démolir ne l'invalide pas en l'absence de grief (Cass. com. 2013)

Identification			
Ref 52652	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 306/2
Date de décision 20130516	N° de dossier 2012/2/3/12	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Validité de l'acte, Rejet, Refus de renouvellement, Production de pièces en appel, Preuve, Permis de construire, Indemnité d'éviction, Identité du preneur, Erreur matérielle, Démolition pour reconstruire, Congé, Bail commercial, Absence de grief	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel valide un congé avec refus de renouvellement pour cause de démolition et de reconstruction, bien qu'il ait été délivré au preneur sous un prénom erroné. Dès lors que cette erreur matérielle n'a entraîné aucune confusion sur l'identité du destinataire et ne lui a causé aucun grief, celui-ci ayant pu exercer en temps utile ses droits de contestation, le congé est régulier.

Par ailleurs, la cour d'appel, saisie de l'entier litige, peut souverainement apprécier le caractère sérieux et légitime du motif de démolition en se fondant sur les justificatifs, tels que le permis de construire et les plans, produits par le bailleur pour la première fois devant elle.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف و القرار المطعون فيه المذكور اعلاه أن الطالبين تقدموا بمقال مفاده، أنه سبق لهم أن بلغوا بإنذارين صادرين عن ورثة الصديق (م.) بإفراغ المحل التجاري مقهى وبار " (ر.)" الكائن ب(ب...) بسبب رغبتهم في هدم المحل التجاري المذكور، وجميع المحلات المجاورة له من أجل بناء عمارة جديدة، وأنهم استصدروا قرارا بعدم الصلح، وبناء على الفصل 32 من ظهير 55/5/24 ينازعون في الانذار المذكور لعدم إدلاء الطرف المكري بما يؤكد مزاعمه كقرار الهدم وتصميم العمارة ورخصة البناء، وبالتالي فإن الأسباب المتمسك بها مجرد مزاعم تفتقر الى الاثبات هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن الانذار وجه ضد من لا صفة له أي السيد حمادي (ن.) بدل أحمد (ن.)، وأنه للعلل المذكورة فإن الإنذار باطل، وبما أنهم يكترون المحل منذ سنة 1975 حسب سومة شهرية قدرها 2100 درهم، وأن إفراغهم سيلحق بهم ضررا، ملتصين لذلك الحكم ببطلان الإنذارين وبتلان الانذار موضوع الملف رقم 08/2825 واحتياطيا اجراء خبرة لتحديد التعويض عن فقدان الأصل التجاري، وبعد جواب المدعى عليهم وتقديمهم لمقال مقابل أكدوا فيه جدية السبب المعتمد في الانذار وكون المرحوم أحمد (ن.) كان معروفا تحت اسم حمادي (ن.)، وأنه أبرم عقد الكراء تحت هذا الاسم الأخير وبالتالي فإنهم لم يرتكبوا أي إخلال عندما وجهوا الانذار بنفس الاسم الوارد بالعقد، وأنه ليست هناك منازعة في صفة هذا الأخير كمكتر ملتصين في المقال المقابل المصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمرحوم أحمد حمادي (ن.) والمرحوم محمد (ب.)، والحكم بالتالي بإفراغ ورتنتهما ومن يقوم مقامهم من محل النزاع، وبعد انتهاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم بإفراغ المكترن ورثة المرحوم محمد (ب.)، وورثة المرحوم أحمد (ن.) من المحل موضوع النزاع هم ومن يقوم مقامهم مقابل تعويض يؤديه المكرون يوازي كراء ثلاث سنوات حسب آخر سومة كرائية مع بقاء المكترن بالمحل الى حين الشروع في الهدم. استأنفه الطالبون فقضت محكمة الاستئناف بقبول فإن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد، ويتيح للأطراف الادلاء بجميع الحجج التي يرونها مفيدة لصالحهم، وبما أن المستأنف عليهم أدلوا خلال المرحلة الاستئنافية بنسخة لتصميم البناء، وبالإضافة الى رخصة البناء عدد 599 بتاريخ 08/5/21 التي لم تكن محل طعن من طرف المستأنفين، فإن ذلك يعتبر كافيا لاثبات جدية سبب الإنذار...

حيث ينعي الطاعنون على القرار في أسباب النقص، التعليل المعيب والخرق لمقتضيات قانونية، بدعوى أنه يتبين من المقال الهادف الى تبليغ الانذار أنه موجه الى السيد حمادي بن الحسين (ن.) في حين أن الاسم المذكور لا يوجد كطرف مكترن للمحل وإنما الأمر يتعلق بالمسمى أحمد بن الحسين (ن.) وان اسم أحمد ليس هو حمادي والفرق شاسع بينهما، وأنهم لاحظوا هذا الفرق الا أن المحكمة عوض استبعاد الانذار لعدم إشارته الى الاسم الحقيقي للمكترن ارتأت غير ذلك، واعتمده كإسناد للدعوى بعله أن الطرف المكترن لم يلحقه أي ضرر من جراء ذلك على اعتبار أنهم توصلوا بالإنذار ومارسوا دعوى الصلح ودعوى المنازعة داخل الأجل القانوني، إلا أن اعتماد وثيقة مخالفة في فحواها للحقيقة، واعتمادها للقول بالافراغ يخالف القانون وأن الحكم الصادر على هذا النحو يخالف الفصل 50 ق م م.

كما أنه من خلال مراجعة وثائق الملف يلاحظ ان ما يتطلبه الفصل 399 ق ل ع لم يقع الادلاء به، فوقائع الدعوى تتحدث عن كون الطرف المالك للعقار يود استرجاع ملكه لهدمه وإعادة بنائه إلا أنه اكتفى بالإدلاء برخصة البناء ورخصة شغل جزء من الملك العام، وهذا لا يغني المحكمة عن المطالبة بباقي الوثائق التي تتطلبها النازلة، فالقرار خرق مقتضيات الفصل 12 من ظهير 55/5/24 باعتبار أنه لاثبات وقائع النازلة لا بد من الادلاء بالتصميم الذي ينجز خصيصا لهذه العملية أي عملية البناء وما دام الأمر ليس كذلك وبما أن المالك لم يستطع الاستظهار بالتصميم المعد لعملية البناء فعن مزاعمه ليست بقانونية ومن ثم كان القرار دون مرتكز قانوني، كما أنهم بملاحظتهم أن الدعوى تفتقر للإثبات طالبا بتعيين خبير لتحديد الأضرار التي تلحق بهم من جراء الفسخ العقد الكراء والأفراغ وذلك طبقا للفصل 10 من الظهير، وباستبعاد المحكمة لطلبهم المذكور تكون قد أساءت تطبيق القانون. مما يكون معه القرار معللا تعليلا معيباً خارقا لمقتضيات قانونية معرضا للنقض.

لكن حيث إن محكمة الاستئناف التي تبين لها من وثائق الملف أن الإنذارين موضوع النزاع وجها لكل من حمادي بن الحسين (ن.) ومحمد بن ناجم (ب.) بصفتهم مكتربان لمحل النزاع اللذين توصلا به ومارسا دعوى الصلح داخل الأجل القانوني وكذا دعوى المنازعة، وأن الانذار الموجه بإسم حمادي وليس أحمد لم يترتب عنه أي لبس في شخصه، وبالتالي فإن أي ضرر لم يلحق بالطالبين من جراء بعث الإنذار بإسم حمادي بدل أحمد واستنادا لمقتضيات الفصل 49 ق م م ردت الدفع المثار عن صواب معتبرة أن الإنذار وجه لمن له الصفة، كما أن محكمة الاستهداف التجارية ظهير 55/5/24 الذي يخول لمالك العقار رفض تجديد العقد لأجل هدم الملك وإعادة

بنائه مقابل أدائه تعويضا جزئيا يوازي كراء لثلاث سنوات حسب السومة المعمول بها وقت الإفراغ، مما يكون معه الطالبون خلاف ما يتمسك به الطالب قد أثبتوا جدية السبب الهدم وإعادة البناء وأدلووا بجميع الوثائق اللازمة لذلك من رخصة للبناء ورخصة شغل جزء من الملك العام، وتصميم البناء، وأن المحكمة التي قضت بجدية السبب الذي بنى عليه الإنذارين لم تخرق الفصل المحتج به 399 ق ل ع، وركزت قرارها على أساس، وعلته تعليلا صحيحا، مما يبقى معه أسباب النقض على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.