

Bail commercial : office du juge dans la qualification du congé pour travaux en congé pour démolition et reconstruction (Cass. com. 2005)

Identification			
Ref 19165	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 235
Date de décision 09/03/2005	N° de dossier 1265/3/2/2004	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés هدم وإعادة البناء, Droit de priorité, Expertise judiciaire, Indemnité d'éviction, Péremption de l'autorisation administrative, Permis de construire, Pouvoir souverain des juges du fond, Qualification du motif du congé, Rejet de l'indemnité d'éviction intégrale, Requalification des faits, Congé pour démolition et reconstruction, Sérieux du motif, إنذار بالإفراغ, تعويض عن الإفراغ, جدية السبب, حق الأولوية في الرجوع, خبرة قضائية, رخصة البناء, سلطة تقديرية للقاضي, كراء تجاري, منازعة في أسباب الإنذار, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 10 - 12 - 13 - 20 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal		Source Ouvrage : Les arrêts de la chambre commerciale - 50 ans Auteur : Cour Suprême	

Résumé en français

Saisis d'un congé fondé sur un projet de travaux de modification, les juges du fond peuvent, par le biais d'une expertise judiciaire, déterminer la nature réelle des opérations envisagées. S'il s'avère que celles-ci impliquent une démolition totale de l'immeuble, ils doivent qualifier le motif de « démolition et reconstruction ». En procédant à cette requalification, la cour ne statue pas au-delà de ce qui est demandé, mais restitue aux faits leur exacte portée juridique afin d'apprécier le sérieux du motif du congé.

Cette qualification déclenche l'application du régime de l'article 12 du Dahir du 24 mai 1955, qui accorde au locataire une indemnité limitée et un droit de priorité pour réintégrer les lieux, à l'exclusion de l'indemnité d'éviction intégrale. L'argument relatif à la péremption du permis de construire est par ailleurs inopérant, la protection du preneur étant assurée non par la validité de cette autorisation administrative, mais par les garanties substantielles de retour et d'indemnisation prévues aux articles 12, 13 et 20 du même texte.

Résumé en arabe

الإفراغ للهدم وإعادة البناء

يعود لمحكمة الموضوع السلطة التقديرية للتحقق من جدية سبب الإنذار بالإفراغ، ولها في سبيل ذلك إعادة تكييفه على ضوء الوقائع. فلها أن تستعين بخبرة قضائية لتحديد طبيعة الأشغال الحقيقية، فإذا أثبتت الخبرة أن الأشغال المذكورة في الإنذار تستلزم بالضرورة هدم العقار بأكمله، فإن المحكمة تكون على صواب حين تخلص إلى أن السبب الجدي للإفراغ هو الهدم وإعادة البناء.

يترتب على تكييف سبب الإفراغ على أنه هدم وإعادة بناء، تطبيق مقتضيات الفصل 12 من ظهير 24 ماي 1955، الذي يخول للمكتري الحق في تعويض محدد وفي حق الأولوية للرجوع إلى المحل بعد بنائه، وليس التعويض الكامل.

لا يحق للمكتري الحصول على التعويض الكامل إلا إذا ثبت وقوع تدليس وتحايل في سبب الإنذار من جانب المكري، وهو أمر اعتبرته المحكمة سابقا لأوانه يمتنع الخوض فيه ما لم تتوفر شروطه. كما أن الدفع بانتهاء صلاحية الرخصة الإدارية لا تأثير له، ما دامت حقوق المكتري مضمونة بمقتضيات ظهير 1955.

Texte intégral

القرار رقم 235

الصادر بتاريخ 09 مارس 2005

في الملف التجاري رقم 1265/3/2004

باسم جلالة الملك

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 22/04/04 من طرف الطالبين المذكورين حوله بواسطة نائبهم الأستاذ رضوان (ر) إلى نقض القرار رقم 486 الصادر بتاريخ 06/02/03 في الملف رقم 392/01 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء.

بناء على قرار السيد رئيس الغرفة بعدم إجراء بحث طبقا للفصل 363 من قانون المسطرة المدنية.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 02/02/05 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 09/03/2005.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة جميلة المدور والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من عناصر الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 06/02/03 في الملف التجاري رقم 392/01 أن المطلوب في النقض محمد طه (ي) سجل مقالا أمام ابتدائية الفداء درب السلطان بتاريخ 24/01/00 عرض فيه أنه يكرى للطاعنين حميد (ن) و امبارك (ب) محلا معدا للتجارة ونظرا لرغبته في إحداث تغييرات بالطابقين السفلي والأول وبناء على الثاني والثالث وجه إليهما إنذار من أجل الإفرار وأن دعوى الصلح انتهت بفشله وأن المكثري لم يباشر دعوى المنازعة في أسباب الإنذار ملتصا المصادقة على الإنذار بالإفرار وإفرار المكثريين ومن يقوم مقامهما. وتقدم المدعى عليهما بذاكرة مع مقال مضاد جاء فيه أن امبارك (ب) لم يتوصل بقرار عدم نجاح الصلح ملتصين رفض الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد تمتيعهما بالحقوق المنصوص عليها في الفصل 12 من ظهير 24/05/55. وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة بالمصادقة على الإنذار وإفرار المدعى عليهما ومن يقوم مقامهما من المحل مقابل تعويض يعادل كراء ثلاث سنوات مع حفظ حقهم في استغلال المحل إلى حين توصلهم بالتعويض والبدء الفعلي في أشغال الهدم وإعادة البناء وذلك بحكم استأنفه المحكوم عليهما على أساس أن السبب المؤسس عليه الإنذار غير صحيح باعتبار أن الأمر لا يتعلق بهدم كلي وأن مقتضيات الفصل 10 من ظهير 24/05/55 هي الواجبة التطبيق، وأمرت المحكمة بإجراء خبرة على يد الخبير محمد (ف) الذي خلص في تقريره إلى أن البناء والتغييرات المزمع القيام بها تستلزم إفرار الطرف المستأنف. وبعد تبادل المذكرات بين الطرفين وانتهاء الإجراءات قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعنان على المحكمة في الوسائل مجمعة خرق القانون ونقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن الطالب كان يهدف إلى إفرارهما لأحداث تغييرات في العقار وان جميع الوثائق الموجودة بالملف تفيد أن الأمر لا يتعلق بالهدم وإعادة البناء والمحكمة قضت بما لم يطلب منها لأنها حكمت بالإفرار للقيام بالهدم وإعادة البناء واعتمدت على رخصة صادرة عن السلطات المحلية منتهية الصلاحية وأن الحجة في الإثبات لابد من توافرها على مقومات الوثيقة السليمة حسب مقتضيات الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود وأن البند الثالث من الرخصة ينص على أنها تعد منتهية الصلاحية بمرور 12 شهرا على توقيعها وأن هذه الرخصة حجة على شروط المدونة فيها كما تنص على ذلك مقتضيات الفصل 480 من قانون الالتزامات والعقود والورقة الرسمية حجة على الاتفاقات والشروط الواقعية بين المتعاقدين وفي الأسباب المذكورة فيها وأن الفصل 10 من ظهير 24/05/55 ينص على وجوب التعويض للمكثري في حالة وجود الضرر وأن محكمة الاستئناف لم تبين بوضوح سبب رفضها للتعويض الكامل وما الذي يمنع من الخوض في مناقشة هذا التعويض فجعلت قرارها ناقص التعليل مما يعرضه للنقض.

لكن لما كان الطاعنان قد تمسكا بأن الأمر لا يتعلق بهدم كلي وإنما بتغيير في السفلي من العين المكرا وبناء الطابقين الأول والثاني فإن محكمة الاستئناف للتأكد من حقيقة النزاع أمرت بإجراء خبرة على يد الخبير (ف) الذي أكد على ضرورة هدم كل العقار المؤسس به الأصل التجاري وذلك لإمكانية القيام بالتغييرات المزمع إنجازها من طرف المالك فتكون قد تأكدت من جدية السبب المبني عليه الإنذار وهو الهدم وإعادة البناء والذي يخول للمكثري الحق في الحصول على التعويض المنصوص عليه في الفصل 12 من ظهير 24/5/55 وليس التعويض الكامل في إطار الفصل 10 وأنها عندما صرحت في قرارها بأنه « .. حين يتعلق الأمر بالهدم وإعادة البناء فإنه لامسوغ للحديث عن التعويض الكامل اللهم إلا إذا تعلق الأمر بثبوت تدليس لدى المالك وهو الأمر السابق لأوانه والذي يتمتع الخوض فيه إلا القيام شروطه. وأن ما طلبه المكثري في مذكرته بعد الخبرة من حق الأولوية في الرجوع إلى المحل بعد إعادة بنائه مكفول بمقتضى ظهير 24/05/55... » تكون قد طبقت القانون وعللت قرارها تعليلا كافيا ولم تحكم بما لم يطلب منها وكان ما استدلت به الطاعنان على

غير أساس.

وبالنسبة لما أثاره الطاعنان من انتفاء للرخصة الإدارية فلا تأثير له بالنظر للضمانات التي خولها المشرع للمكتري والمنصوص عليها في الفصول 12 و13 و20 من ظهير 24 ماي 55.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور والسادة المستشارين: جميلة المدور مقرر ومليكة بنديان ولطيفة رضا وحليمة بنمالك أعضاء ومحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نعيمة الإدريسي.