

Bail commercial - Refus de renouvellement - Le juge est tenu d'appliquer le régime juridique correspondant au motif du congé sans être lié par une qualification erronée (Cass. com. 2013)

Identification			
Ref 52412	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 54/2
Date de décision 20130207	N° de dossier 2012/2/3/1097	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés qualification juridique, Office du juge, Motif du congé, Lotissement immobilier, Indemnité d'éviction, Démolition, Dahir du 24 mai 1955, Congé avec refus de renouvellement, Cassation, Bail commercial, Application de la règle de droit	
Base légale		Source	

Résumé en français

Il résulte de l'article 3 du Code de procédure civile que le juge est tenu de donner aux faits leur exacte qualification juridique et d'appliquer la règle de droit qui leur est propre. Encourt dès lors la cassation l'arrêt qui, saisi d'un congé avec refus de renouvellement fondé sur un projet de lotissement impliquant la démolition de l'immeuble, l'analyse à tort comme un congé pour démolir et reconstruire au sens de l'article 12 du dahir du 24 mai 1955 et l'annule faute de production du permis correspondant, alors qu'il lui incombait d'examiner ce congé au regard du droit général au refus de renouvellement moyennant indemnité d'éviction prévu à l'article 10 du même dahir.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من عناصر الملف والقرار المطعون فيه ان السيد سعيد (ب.) - المطلوب في النقض - تقدم بمقال عرض فيه انه توصل

بانذار في اطار ظهير 55/5/24 سلك بشأنه مسطرة الصلح انتهت بصور امر بعدم نجاحه وأنه طبقا للفصل 32 من الظهير ينازع في سبب الانذار لعدم ثبوت صحته لأنه جاء مجردا من كل اثبات خاصة فيما يتعلق بالترخيص الاداري طالبا الحكم ببطلان الانذار واحتياطيا الأمر باجراء خبرة لتحديد التعويض عن فقدان الأصليين التجاريين، وبعد جواب المدعى عليهم وتقديمهم لطلب مضاد التمسوا بمقتضاه الحكم بالمصادقة على الانذار وافراغ المكثري للمحلين موضوع النزاع وبعد إجراء خبرة في النازلة قضت المحكمة التجارية برفض الطلب الأصلي وفي الطلب المضاد بالإفراغ مقابل تعويض قدره 150.000 دة يؤدي له من طرف المكثري بالتضامن، بحكم استأنفه المدعي المكثري وألغته محكمة الاستئناف وندت للحكم من جديد ببطلان الانذار ورفض طلب المصادقة عليه والإفراغ بعلته أنه بالرجوع الى نص الانذار يتبين أن رغبة المكثري هي احداث تجزئة عقارية بعد هدم جميع البنايات التي توجد بالعقار وأن الرخصة المدلى بها والمؤرخة في 2010/12/21 تفيد الترخيص للمالكين بإحداث تجزئة عقارية وليس من أجل الهدم وإعادة البناء وبالتالي يكون ما ورد بالانذار من سبب غير ثابت الخ التعليل وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف المالكيين.

حيث ان من جملة ما يعيب الطاعنون القرار في الفرع الأول من الوسيلة الأولى خرق القانون وانعدام الأساس القانوني وتحميل الانذار ما لم يتضمنه : من حيث ان الانذار الموجه للمطلوب في النقض أشاروا فيه الى دخول بقعتهم الأرضية حيز المدار الحضري وأنهم يرغبون في إخضاعها للتجزئة العقارية طبقا لقانون التعمير وأنهم اعدوا تصميما لهذا الغرض قدموه الى السلطات المعنية التي رخصت لهم بذلك وأن تنزيل هذا التصميم على أرض الواقع يقتضي لزوما شق الطرق اللازمة وملاءمتها مع التصميم المرخص به وحفر قنوات الواد الحار وغيرها من الأشغال التي تتطلب هذه المحلات المشيدة فوق البقعة غير أن محكمة الاستئناف اعتبرت اطار النازلة هو مقتضيات الفصل 12 .

مخالفة لمقتضيات الفصل 3 ق م م كما أن مقتضيات الباب الثالث من ظ 55/5/24 المتعلقة برفض التجديد خاصة الفصول 12/11/10 تنص صراحة على أنه من حق المكثري رفض تجديد العقد غير أن استعمال هذا الحق مشروط بأداء تعويض للمكثري عما لحقه من ضرر بسبب ذلك والمحكمة أنكرت على الطاعنين حقهم المشروع في رفض تجديد وحكمت برفض طلبهم خلافا للقانون الذي يلزمه بالمصادقة على الانذار بالافراغ مثلما قضى به الحكم المستأنف والنظر في التعويض الذي يستحقه المكثري حسب قناعة المحكمة وحسب التطبيق السليم لمقتضيات الفصل 3 ق م م .

حقا حيث انه بالرجوع الى الانذار الذي أسست عليه الدعوى يلاحظ ان الطاعنين اشعروا المطلوب في النقص بعدم رغبتهم في تجديد عقد الكراء لعزمهم على احداث تجزئة عقارية بملكهم وان ذلك يتطلب هدم جميع البنايات المشيدة سابقا، ولم يؤسسوا الانذار المذكور على سبب الهدم وإعادة البناء الذي تطبق عليه مقتضيات الفصل 12 من ظهير 55/5/24، غير أن محكمة الاستئناف التيان مصدرة القرار المطعون فيه الغت الحكم المستأنف الذي قضى بالمصادقة على الانذار وافراغ المحللين موضوع النزاع مقابل تعويض كامل يؤدي للمطلوب في النقض قدره 150.000 دة عملا بمقتضيات الفصل 10 من الظهير المذكور بعلته أنه ليس من الصواب على المحكمة تغيير سبب الانذار وتطبيق مقتضى قانوني غير المقتضى الذي يناسبها لأن مقتضيات الفصل 12 من ظ 55/5/24 مخالفة لمقتضيات الفصل 10 من القانون المذكور والحال أنه بمقتضى الفصل 3 ق م م يُثبت المحكمة طبقا للقوانين المطبقة على النازلة ولو لم يطلب الأطراف ذلك صراحة وان تطبيق القانون الواجب لا يعني تغيير سبب الدعوى .

كما عللت محكمة الاستئناف قرارها بما يلي <> والحال أن الانذار كما سبق القول لم يؤسس على سبب الهدم وإعادة البناء حتى يكون الطاعنين ملزمين بالادلاء برخصة الهدم وإعادة البناء الذي تنظمه مقتضيات الفصل 12 من الظهير ويبقى ما عللت به المحكمة قرارها تعليلا فاسدا في منزلة انعدامه مما يستوجب نقضه .

وحيث انه لحسن سير العدالة ومصالحة الطرفين ينبغي احالة القضية على نفس المحكمة ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون

وبتحميل المطلوب في النقض الصائر .