

**Bail d'habitation - Droit de
reprise pour démolition -
L'arrêté municipal de démolition
et le permis de construire
suffisent à justifier le congé sans
qu'il soit nécessaire de produire
un plan architectural (Cass. civ.
2004)**

Identification			
Ref 16928	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 320
Date de décision 20040129	N° de dossier 1601/1/6/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Reprise pour démolir et reconstruire, Preuve, Plan architectural, Permis de construire, Nécessité de la démolition, Justification du congé, Droit de reprise, Congé, Cassation, Bail d'habitation, Arrêté municipal de démolition	
Base légale Article(s) : 15 - Dahir n° 1-80-315 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n° 6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel		Source Revue : Gazette du Palais مجلة القصر	

Résumé en français

Il résulte de l'article 15 du dahir du 25 décembre 1980 que, pour valider un congé fondé sur la volonté de démolir et reconstruire l'immeuble loué, le juge doit s'assurer de la nécessité de l'opération. Encourt la cassation l'arrêt de la cour d'appel qui refuse de valider un tel congé au motif que le bailleur n'a pas produit le plan architectural du nouveau bâtiment, alors que ce dernier avait versé aux débats un arrêté municipal ordonnant la démolition ainsi qu'un permis de construire, ces documents étant suffisants pour prouver la nécessité et le sérieux du projet.

Résumé en arabe

رخصة بناء عمارة مكونة من تحت الأرض وسفلي وطابق وثيقة كافية لإثبات رغبة الطالب في الهدم وإعادة البناء مما يكون معه القرار القاضي برفض الطلب معللا تعليلا فاسدا ومعرضا للنقض.

Texte intégral

القرار عدد 320، صادر بتاريخ 29/01/2004، في الملف المدني عدد 1601/1/6/2003

باسم جلالة الملك

بتاريخ: 29/01/2004

إن الغرفة المدنية: ق 6 من المجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين: محمد بلكوط

السكن ب 27 زنقة جبالة - القنيطرة -

النائبة عنه الأستاذة زبيدة أمان الله الجامعي المحامية بالقنيطرة.

- الطالب -

وبين: عبد اللطيف الجعفرية

السكن بشارع يوسف بن تاشفين 72 - القنيطرة .

- المطلوب -

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 22/04/2003 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذة زبيدة أمان الله الجامعي والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بالقنيطرة الصادر بتاريخ 24/03/2003 في الملف عدد 612/2002.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 22/10/2003.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 29/01/2004.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد الحسن أبا كريم والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد أحمد الموساوي.

وبعد المداولة طبقاً للقانون

فيما يخص الوسيلة الموجبة للنقض المتخذة من عدم ارتكاز تعليل المحكمة على أساس قانوني.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 24 مارس 2003 في الملف

المدني عدد 612/2002 أن الطاعن محمد بلكوط تقدم بتاريخ 2 مايو 2001 بمقال إلى المحكمة الابتدائية بالقنيطرة عرض فيه انه أكرى

للسيد الجعفرية عبد اللطيف « المطلوب في النقض » المحل السكني الكائن بشارع يوسف بن تاشفين رقم 72 بالقنيطرة لمدة تزيد عن

عشر سنوات وأنه توصل بقرار من رئيس المجلس البلدي بهدم العقار موضوع الرسم العقاري عدد 1698 هـ الذي يوجد به السكن

المذكور والمتكون من ثلاث غرف ومطبخ ومرحاض وممر وأنه وطبقاً لظهير 25 دجنبر 1980 بعث بإنذار إلى المكترى بإفراغ المحل

بلغ به بتاريخ 18/01/2001 وبعد مرور أجل ثلاث أشهر وعدم الاستجابة لفحوى الإنذار يلتمس استدعاء المدعى عليه والحكم بتصحيح

الإشعار بالإفراغ والحكم بإفراغه أو من يقوم مقامه من المحل المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم من

الامتناع عن الإفراغ وتحمله الصائر مؤقتاً مقاله بنسخة من الإنذار ومحضر تبليغه وبقرار رئيس المجلس البلدي وشهادة الملكية.

وأجاب المدعى عليه أن الأسباب التي اعتمدها المدعي من أجل الإفراغ غير قائمة ذلك أن المحكمة قضت بعدم قبول دعوى الإفراغ في

الملف عدد 1020/99 وعمد المدعي إلى إقامة دعوى أخرى ترمي إلى الأداء في الملف عدد 20/2001 مما يعتبر تناقضاً في مطالب

المدعي ملتصاً برفض الطلب.

وبتاريخ 3 فبراير 2002 أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها في القضية عدد 501/2001 القاضي بتصحيح الإشعار بالإفراغ وإفراغ

المدعى عليه من المحل المدعى فيه وتحمله الصائر ورفض باقي الطلبات.
استأنفه المحكوم عليه مؤكدا في أسباب استئنائه أن الفصل 15 من ظهير 1980 على الأصح يشترط لتصحيح الإشعار بالإفراغ من أجل الهدم أن يكون الهدم ضروريا مما يقتضي إجراء خبرة أو الإدلاء بقرار إداري يثبت الضرورة المذكورة.
وأجاب المستأنف عليه بأنه حصل على قرار الهدم لإعادة البناء وعلى رخصة بناء عمارتين مكان البناء المزمع هدمه.
وبتاريخ 24 مارس 2003 قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بعدم قبول الطلب بعزل منها أن الحكم المستأنف استند فيما قضى به على شهادة من المحافظة العقارية وقرار وترخيص بالبناء صادر عن السلطة المختصة إلا أن المستأنف عليه لم يدعم طلبه إضافة إلى الوثائق أعلاه بتصميم هندسي لإثبات جدية رغبته في البناء الجديد المستوجب لهدم محل النزاع.
وهذا هو القرار المطعون فيه.

حيث يعيب الطاعن على القرار المطعون فيه تأويله الخاطئ للقانون الذي ينص على وجوب إثبات ضرورة الهدم لأجل البناء وهو ما أثبتته قرار المجلس البلدي ورخصة البناء المستدل بها إذ لا يوجب بظهير 1980 ما يلزم المالك بالإدلاء بتصميم هندسي إضافة إلى أن المجلس البلدي لا يصدر قراره بمنح رخصة البناء إلا بعد الإدلاء بالتصميم المذكور والذي يتوفر عليه العارض ويرفق نسخة منه بالمقال، فإن التعليل الذي اعتمده محكمة الاستئناف لإصدار قرارها تعليل لا أساس له من الصحة ومعرضا للنقض.
حيث صح ما نعتة الوسيلة على القرار ذلك أن الفصل 15 من ظهير 25/12/1980 إنما **** لتصحيح الإشعار بالإفراغ من أجل الهدم أو إدخال تغييرات هامة على البناء إثبات أن الهدم ***** والطالب ومنذ المرحلة الابتدائية استدلت بقرار بلدي يقضي بهدم المحل المدعى فيه وبرخصة عمارة مكونة من تحت الأرض وسفلي وطابق وهي وثائق كافية لإثبات رغبة الطالب في الهدم وإعادة **** مما يكون معه القرار المطعون فيه معلا تعليل فاسدا ومعرضا للنقض.
ونظرا لحسن سير العدالة وتقريب القضاء من المتقاضين.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه، وإحالة الملف على المحكمة المصدرة له من جديد بهيئة أخرى وتحميل المطلوب الصائر.
كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة أعلاه إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.
وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة إدريس كثيري والمستشارين السادة: الحسن أبا كريم مقررا، محمد مخلص، أحمد بلبكري، دغير محمد وبمحضر المحامي العام السيد أحمد الموساوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة آيت عمي.