

CCass, 17/05/1993, 1311

Identification			
Ref 21013	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1311
Date de décision 19930517	N° de dossier 1720/87	Type de décision Arrêt	Chambre Néant
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Reprise pour reconstruire, Congé, Conditions	
Base légale Article(s) : 13 - 14 - 15 - Loi n° 6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel		Source Revue : Recueil des arrêts de la Cour Suprême مجموعة قرارات المجلس الأعلى	

Résumé en français

La validation du congé pour démolition ou réparations importantes n'est pas subordonnée à la nécessité que le local soit acquis par le bailleur depuis trois ans au moins avant la notification du congé. La Cour qui s'est assuré de l'existence de l'autorisation de démolir et reconstruire a valablement ordonné l'éviction.

Résumé en arabe

- ان اعادة بناء الدار المؤجرة يقتضي بالضرورة هدمها . - ان المحكمة حين صرحت بان المالك اثبت جدية السبب بادلائه بالتصميم ورخصة البناء تكون قد تحققت من توفر عنصر ضرورة الهدم ولم تر موجبا لاجراء خبرة .

Texte intégral

قرار رقم 1311 بتاريخ 17/05/1993 ملف عدد : 1720 باسم جلالة الملك وبعد المداولة طبقا للقانون، حيث يؤخذ من اوراق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش في 2/2/87 عدد 480 ان محمد كرناوي ادعى امام المحكمة

الابتدائية بنفس المدينة انه يؤجر للمدعي عليه ناصف رجال غرفتين بالدار رقم 41 بسيدي عبدالعزيز درب ويحاح التي تهدم جزء كبير منها، فبعث اليه باشعار في اطار الفصل 15 من القانون رقم 79.6 لافراغ المحل المؤجر طالبا تصحيح الاشعار والحكم على المدعي عليه بالافراغ، مدليا برخصة بلدية لاعادة بناء الدار وتصميم البناء وبنظير رسم القسمة لاثبات تملكه للدار المؤجرة واجاب المدعي عليه بان رسم القسمة لا يشير الى الدار المدعى فيها وان المدعى لم يثبت تملكه لها ولا انه المكري، كما لم يثبت ضرورة الهدم - وتداعي البنين ... ولاحظت المحكمة ان المدعى ادلى بتصميم ورخصة البناء - صادرين عن المجلس البلدي ... وان صفة المدعى ثابتة بمقتضى عقد الكراء المؤرخ في 1/2/73 الحامل لتوقيع الطرفين وان الاختلاف الحاصل في رقم المنزل لا ضير فيه على المدعى عليه طالما انه توصل بالانذار في نفس العنوان، وقضت تبعا لذلك بتصحيح الاشعار وبالافراغ. وعند استئناف المدعى عليه للحكم الابتدائي تمسك بانعدام الصفة لدى المدعي نافيا ارتباطه باية علاقة كرائية معه وان عقد الكراء المدلى به هو مجرد ورقة عادية انجزها المدعى ولا تحمل مصادقة على صحة توقيعاتها، ملتمسا عند الاقتضاء اجراء خبرة على العين المكتراة للتأكد من ضرورة الهدم، فقضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الابتدائي بناء على العلاقة الكرائية الثابتة بين الطرفين من خلال وثائق الملف وعقد الكراء، وان المدعي اثبت جدية السبب وهو الهدم بادلائه بالتصميم ورخصة البناء، وانه لا محل لاجراء خبرة على المحل ... وهذا هو القرار المطلوب نقضه . حيث ينتقد الطاعن القرار المذكور بمخالفة الفصل الاول من قانون المسطرة المدنية، ذلك ان الطاعن انكر التوقيع المنسوب اليه في عقد الكراء والذي لم يعرف به مما يسحب كل حجية عن هذا العقد وتبقى صفة الادعاء لدى المطلوب في النقض غير محققة، كما ان المخارجة التي ادلى بها هذا الاخير لا تتعلق بالمنزل رقم 41 اضافة الى ان المحكمة لم تبحث عن تاريخ هذه المخارجة للتحقق من شرط التملك لمدة ثلاث سنوات المنصوص عليه في الفصل 14 من القانون رقم 79.6 . لكن حيث ان المطلوب في النقض ادعى لنفسه باعتباره مالكا ومكريا للمحل المطلوب افراغه وان المحكمة حين استخلصت من عقد الكراء المدلى به قيام العلاقة الكرائية بين الطرفين بخصوص المنزل رقم 41 المدعى فيه والذي لم يطعن فيه الطالب بمقبول واعتبرت المطلوب ذا صفة لرفع الدعوى تكون قد تحققت من توفره على شرط الصفة في الادعاء، ومن جهة ثانية فان تملك المحل المطلوب افراغه لمدة ثلاث سنوات على الاقل من تاريخ الاشعار بالافراغ، المنصوص عليه في الفصل 14 من القانون رقم 79.6 ليس شرطا لصحة الاشعار بالافراغ المؤسس على مقتضى الفصل 15 من القانون المذكور، فضلا عن عدم تمسك الطالب به امام محكمة الموضوع مما لم تكن معه المحكمة في حاجة لبحث تحققه، فالوسيلة لذلك في فرعيها، معا بدون اعتبار . في الوسيلة الثانية المتخذة من انعدام التعليل ذلك ان المحكمة اهتمت الجواب عن طلب الطاعن باجراء خبرة او معاينة للتحقق من توفر الضرورة لهدم المحل او ادخال تغييرات عليه وللتأكد من كون القيام بهذه الاعمال يقتضي افراغ المحل . لكن حيث ان اعادة بناء الدار المؤجرة يقتضي بالضرورة هدمها وان المحكمة حين صرحت بان المالك اثبت جدية السبب المبني عليه الانذار وذلك بادلائه بالتصميم ورخصة البناء وانه بالتالي لا محل لاجراء خبرة لمعاينة المحل هل يحتاج الى اصلاح ام لا، تكون قد تحققت من توفر عنصر الضرورة للهدم واجابت عن طلب الخبرة الذي تمسك به الطاعن بما يبرر رفضه فكان قرارها بذاك معللا وتكون الوسيلة بدون اساس . لهذه الأسباب : قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبالصائر على صاحبه . وبه صدر الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد بنعزو والمستشارين السادة: نورالدين لوباريس مقررا ومحمد الجيدي وناجي احمد عطية ومليكة الدويب وبمحضر المحامي العام السيد محمد عزمي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بن شقرون .