

CCass,01/07/2009,1081

Identification			
Ref 19611	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1081
Date de décision 20090701	N° de dossier 1324/3/2/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Reprise pour reconstruire, Renouvellement, Indemnisation, Impossibilité de l'exercer, Droit de retour	
Base légale Article(s) : 10 - 12 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile		Source Revue : Recueil des arrêts de la Cour Suprême مجموعة قرارات المجلس الأعلى	

Résumé en français

Le congé fondé sur la reprise pour reconstruire conduit au règlement au profit du locataire d'une indemnité partielle en lui préservant son droit de retour à l'achèvement des travaux et justifie la validation du congé. Le droit de retour du locataire à l'achèvement des travaux est un avantage accordé au locataire qui complète l'indemnisation partielle allouée. Le locataire bénéficie d'une indemnité totale d'éviction ou au droit de renouvellement si l'impossibilité de retour est établie.

Résumé en arabe

- افراغ للهدم واعادة البناء - نية المالك في تغيير وجه تخصيص المحل المكتري - استحقاق المكتري التعويض الكامل عن فقدان الاصل التجاري. - إن إبداء المكتري رغبته في إنهاء الكراء قصد الهدم وإعادة البناء، وأنه يلزم بأداء تعويض جزئي مع حق المكتري في الرجوع إلى المحل بعد انتهاء الأشغال. يثبتت به السبب ويبعد المصادقة على الإنذار. - يعتبر الرجوع إلى المحل بعد انتهاء الأشغال جزءاً من مستحقات المكتري واستكمالاً لما حدد المشرع من تعويض جزئي. - يستحق المكتري تعويضاً كاملاً عن فقدانه الأصل التجاري أو الحق في تجديد الكراء إذا ثبتت استحالة الرجوع إلى المحل.

Texte intégral

قرار عدد: 1081، بتاريخ: 01/07/2009، ملف تجاري عدد: 1324/3/2007 و بعد المداولة طبقا للقانون حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه ادعاء الطاعنة شركة شال المغربية أنها توصلت بتاريخ 22/05/2000 بإذار من أجل الرغبة في تشيد بناء على البقعة المكراة لها ولجأت إلى مسطرة الصلح انتهت بفشلها مؤكدة أن المدعي عليها الشركة العقارية هشام لم تحترم في توجيهه الإنذار أجل 6 أشهر قبل انقضاء مدة العقد وأن المحل عبارة عن محطة لتوزيع الوقود والرغبة في بنائه لا يشكل سببا مشروعا للإفراغ على اعتبار أن الفصل 12 من ظهير 24/05/55 ينظم حالة الهدم وإعادة البناء وليس تشيد البناء، والتمسkt الحكم بإبطال الإنذار واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة لتحديد ما تستحقه من تعويض من جراء عدم تجديد عقد الكراء، وبعد جواب المدعي عليها وتقديمه لها طلب مضاد أكدت فيه أن المكتري تشغل المحل لإنشاء محطة لتوزيع الوقود ومواد التشحيم فقط إلا أنها تجاوزت ذلك وأصبحت تتبع قنинات الغاز وتقوم كذلك بفسل السيارات، كما جعلت بال محل موقفا للسيارات ليلا ونهارا وأن ذلك يشكل سببا خطيرا ومشروعا لإفراغها من المحل دون أي تعويض وكذلك هدمها وإزالتها على نفقة كل المنشآت التي أقامتها بالعين المكراة استنادا إلى الفقرة الأولى من الفصل 4 من عقد الكراء، كما أكدت المدعي عليها أصليا بأنها عازمة على بناء البقعة الأرضية وهو سبب مشروع طبقا للفصل 12 من ظهير 24/05/55 الذي يحدد التعويض المستحق للمكتري في مبلغ لا يتعدي كراء 3 سنوات، وبعد أن قضت المحكمة الإبتدائية بتاريخ 13/07/04 بعدم الإختصاص وإحاله الملف على المحكمة التجارية بالدار البيضاء، وبعد عرض القضية أمام هذه المحكمة وإجراء خبرة، قضت في الطلب الأصلي بأداء الشركة العقارية هشام لشركة شال المغربية تعويضا يعادل كراء 3 سنوات حسب آخر مشاهرة ورد باقي الطلبات وفي الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذار وإفراغ المدعي عليها لل محل هي ومن يقوم مقامها ذلك الحكم استأنفته المكتري وأيدته محكمة الإستئناف بقرارها المطعون فيه بالنقض من طرفها أيضا. حيث تعيب الطاعنة القرار في وسائلها الأولى خرق الفصل 32 من ق م م ذلك أن المطلوبة في النقض لم تدعم طلب المصادقة على الإنذار بالحجج النظامية كما أنها قامت بتعديل السبب المعتمد في الإنذار فضلا على عدم مطابقة وقائع النازلة لمقتضيات المادة 12 من ظهير 24/05/55. لكن، حيث إن محكمة الإستئناف لاحظت بأن الإنذار اسس على سبب رغبة المطلوبة في النقض لهدم المنشآت بالملك وإعادة بنائه وأنها أدلت ببرخصة وتصميم للبناء وهما كافيين لإثبات جدية السبب المذكور وصادقت على الإنذار ولم تعتمد أي سبب آخر غيره في إطار مقتضيات الفصل 12 من ظهير 24/05/55 فكان ما بالوسيلة غير جدير بالإعتبار. وتعيب القرار في الوسائلتين الثانية والثالثة خرق القانون وانعدام التعلييل من حيث أنها أثارت أمام محكمة الإستئناف بأن المقتضيات الواجبة التطبيق هي المنصوص عليها في الفصل 10 من ظهير 24/05/55 غير أنها طبقت المقتضيات المنصوص عليها في الفصل 12 من الظهير دون أن تجيب على الدفع المذكور. حقا، حيث إن التعويض يجب أن يكون بقدر الضرر، والشرع في حالة انهاء عقد الكراء لرغبة المالك في هدم الملك وإعادة بنائه إذا كان حدد المكتري تعويضا جزئيا فقط فإنه لحماية حقوقه منحه امتيازا آخرأ وهو الرجوع إلى المحل بعد انتهاء أشغال البناء وبالتالي فإن حق الرجوع هذا هو جزء من مستحقات المكتري واستكمالا لما حده الشرع من تعويض جزئي مالي، وفي النازلة فإن الطاعنة أثارت أمام محكمة الإستئناف خاصة بذكرتها المودعة بتاريخ 26/02/2007 بأنها تستحق تعويضا كاملا يغطي جميع الأضرار المرتبة عن حرمانها من أصلها التجاري لأنه سيتحيل بعد الحكم عليها بالإفراغ إرجاعها لل محل بعد انتهاء أشغال البناء غير أن المحكمة أيدت الحكم المستأنف فيما قضى به من حصر التعويض في كراء 3 سنوات دون أن ترد على الدفع المذكور بالرغم مما قد يكون له من أثر على وجه الحكم علما أن وثائق الملف من رخصة وتصميم للبناء المزعزع تشبيهه عبارة عن فيلا، فجاء قرارها على هذا النحو مشوبا بنقصان التعلييل في منزلة انعدامه مما يستوجب نقضه جزئيا بخصوص التعويض. وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة/. لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه جزئيا فيما قضى به بخصوص التعويض، وإحاله القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبرفض الطلب في الباقي وجعل الصائر مناصفة.