

CCass,01/07/2009,1081

| Identification | | | |
|---|--|---|-------------------------------|
| Ref 19611 | Jurisdiction 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 (CPC) | | 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 المكترى – استحقاق المكتري التعويض الكامل عن فقدان الاصل التجاري.
 – إن إبداء المكري رغبته في إنهاء الكراء قصد الهدم وإعادة البناء، وأنه يلزم بأداء تعويض جزئي مع حق المكتري في الرجوع إلى المحل بعد انتهاء الأشغال. يثبت به السبب ويبرر المصادقة على الإنذار.
 – يعتبر الرجوع إلى المحل بعد انتهاء الأشغال جزءاً من مستحقات المكتري واستكمالاً لما حدده المشرع من تعويض جزئي.
 – يستحق المكتري تعويضاً كاملاً عن فقدانه الأصل التجاري أو الحق في تجديد الكراء إذا تبنت استحالة الرجوع إلى المحل.

Texte intégral

قرار عدد:1081، بتاريخ: 01/07/2009، ملف تجاري عدد: 1324/3/2/2007

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 بإنذار من أجل الرغبة في تشييد بناء على البقعة المكراة لها ولجأت إلى مسطرة الصلح انتهت بفضله مؤكدة أن المدعى عليها الشركة العقارية هشام لم تحترم في توجيه الإنذار أجل 6 أشهر قبل انقضاء مدة العقد وأن المحل عبارة عن محطة لتوزيع الوقود والرغبة في بنائه لا يشكل سببا مشروعاً للإفراغ على اعتبار أن الفصل 12 من ظهير 24/05/55 ينظم حالة الهدم وإعادة البناء وليس تشييد البناء، والتمست الحكم بإبطال الإنذار واحتياطياً الأمر بإجراء خبرة لتحديد ما تستحقه من تعويض من جراء عدم تجديد عقد الكراء، وبعد جواب المدعى عليها وتقديمها لطلب مضاد أكدت فيه أن المكترية تشغل المحل لإنشاء محطة لتوزيع الوقود ومواد التشحيم فقط إلا أنها تجاوزت ذلك وأصبحت تبيع قنينات الغاز وتقوم كذلك بغسل السيارات، كما جعلت بالمحل موقفا للسيارات ليلا ونهاراً وأن ذلك يشكل سببا خطيراً ومشروعاً لإفراغها من المحل دون أي تعويض وكذلك هدمها وإزالتها على نفقتها لكل المنشآت التي أقامتها بالعين المكراة استناداً إلى الفقرة الأولى من الفصل 4 من عقد الكراء، كما أكدت المدعى عليها أصلياً بأنها عازمة على بناء البقعة الأرضية وهو سبب مشروع طبقاً للفصل 12 من ظهير 24/05/55 الذي يحدد التعويض المستحق للمكتري في مبلغ لا يتعدى كراء 3 سنوات، وبعد أن قضت المحكمة الابتدائية بتاريخ 13/07/04 بعدم الإختصاص وإحالة 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 تعويضاً يعادل كراء 3 سنوات حسب آخر مشاهرة ورد باقي الطلبات وفي الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذار وإفراغ المدعى عليها للمحل هي ومن يقوم مقامها ذلك الحكم استأنفته المكترية وأيدته محكمة الإستئناف بقرارها المطعون فيه بالنقض من طرفها أيضاً.

حيث تعيب الطاعنة القرار في وسيلتها الأولى خرق الفصل 32 من ق م ق م ذلك أن المطلوبة في النقض لم تدعم طلب المصادقة على الإنذار بالحجج النظامية كما أنها قامت بتغيير السبب المعتمد في الإنذار فضلاً 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 برخصة 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 الوصيلتين الثانية والثالثة خرق القانون وانعدام التعليل 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.

حقاً، حيث إن التعويض يجب أن يكون بقدر الضرر، والمشرع في حالة انتهاء عقد الكراء لرغبة المالك في هدم الملك وإعادة بنائه إذا كان حدد للمكتري تعويضاً جزئياً فقط فإنه لحماية حقوقه منحه امتيازاً آخر وهو الرجوع إلى المحل بعد انتهاء أشغال البناء وبالتالي فإن حق الرجوع هذا هو جزء من مستحقات المكتري واستكمالاً لما حدده المشرع من تعويض جزئي مالي، وفي النازلة فإن الطاعنة أثارت أمام محكمة الإستئناف خاصة بمذكرتها المودعة بتاريخ 26/02/2007 بأنها تستحق تعويضاً كاملاً يغطي جميع الأضرار المترتبة عن حرمانها من أصلها التجاري لأنه سيستحيل بعد الحكم عليها بالإفراغ إرجاعها للمحل 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 علماً أن وثائق الملف من رخصة وتصميم للبناء المزمع تشييده عبارة عن فيلا، فجاء قرارها على هذا النحو مشوباً بنقصان التعليل في منزلة انعدامه مما يستوجب نقضه جزئياً 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، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون ورفض الطلب في الباقي وجعل الصائر مناصفة.