

CCass,14/12/2005,3304

Identification			
Ref 15630	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3304
Date de décision 14/12/2005	N° de dossier 620/1/6/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Validation de congé, Notification de congé, Expulsion, Droit de passage, Démolition, Autorisation de construire	
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 : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

L'article 15 du Dahir du 25/12/1980 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 dispose que « La validation du congé est de droit lorsque la démolition ou des réparations importantes sont jugées nécessaires » mais ne traite point de bâtiment délabré ou d'autorisation du propriétaire d'un droit de passage pour la démolition et la reconstruction.

Il appartient au tribunal de s'assurer du sérieux des dites conditions et qu'en dépassant ces dernières le tribunal a motivé son jugement à défaut

Résumé en arabe

إفراغ - جدية السبب.

إن الفصل 15 من ظهير 25/12/1980 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكترى للأماكن المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني ينص فقط على أنه « يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا ولا ينص على كون البناء متداعيا للسقوط ولا على موافقة المالك المجاور الذي يستفيد عقاره من حق ارتفاع على العقار المراد إفراغه من أجل هدمه وإعادة بنائه، لذلك كان على المحكمة أن تتأكد من جدية السبب وهل البناء المرخص بإنجازه وفق التصاميم ورخصة البناء المدلى بها

يتطلب الهدم أم لا وأنها لما تعدت ذلك إلى كون البناء ليس متداعيا للسقوط وإلى معارضة صاحب حق الارتفاق للهدم فإنها لم تجعل لما قضت به أساس وعللت قرارها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه.

Texte intégral

القرار عدد 3304، المؤرخ في: 14/12/2005، الملف المدني عدد: 620/1/6/2003

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف أن المدعين بوهودود الحاج عياد وبوهودود الحاج محمد (طالبى النقض) تقدما بتاريخ 12/2/96 بمقال إلى المحكمة الابتدائية بأكادير اتبعاه بمقال إصلاحي في 15/7/96 عرضا فيهما أنهما يملكان على الشياح عمارة كروز الكائنة بشارع الحسن الثاني بأكادير ذات الرسم العقاري عدد 1492/5 وأنهما يعتزمان هدم العمارة المذكورة وإعادة تشييدها حسب التصميم والترخيص المحصل عليهما وأنهما بعثا بإنذار بالإفراغ إلى نقابة هيئة المحامين بأكادير « المطلوبة في النقض » والتي تستأجر منهما شقة قصد إفراغها توصلت به بتاريخ 18/10/1995 ولم تعقب عليه طالبين الحكم بتصحيح الإشعار بالإفراغ المؤرخ في 10/10/1995 والحكم بإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها من الشقة وجزء من السطح الذي تشغله بالكراء.

وأجابت المدعى عليها بأن الدعوى غير مرتكز على أساس ومخالفة للفصل 8 وما بعده من ظهير 25/12/1980 لأن الرغبة في الهدم لا تشكل سببا جديا ومشروعا خاصة وأن الفصل 15 من نفس الظهير يستوجب أن يكون الهدم ضروريا وأن عمارة المدعين مشتركة مع عمارة مجاورة في عدة مرافق منها المدخل الرئيسي والدرج والسطح والسقف الإسمنتي وحائط سمكه 0,20 م مما يستحيل معه هدم العمارة. وبتاريخ 18/3/1997 أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها عدد 176/97 في النازلة موضوع الملف المدني عدد 70/76 برفض دعواهما.

أيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من المدعين في الوسيلة الأولى بعدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل وفي الفرع الأول من الوسيلة الثانية بخرق مقتضيات الفصل 15 من ظهير 25 - 12 - 1980 ذلك أن من جملة ما أورده في تعليل قضائه بأن « مالك العمارة المجاورة لمحل النزاع يعترض على إدخال أي تغيير من هدم وغيره على عمارة واحدة تم تقسيمها إلى جزأين أحدهما في ملكية المستأنفين والآخر في ملكية المتعرض على الهدم بسبب الارتفاقات التي تربط بين العمارتين. وأن الرخصة الإدارية للبناء أو التصاميم قد انتهت صلاحيتها قبل تحرير وتبليغ الإشعار بالإفراغ إلى المستأنف عليها مما يقيم البيئة على أن المستأنفين كانا في وضع المالك الغير المرخص له بصفة قانونية بالهدم والبناء، وأن الأضرار التي قد تلحق بالغير في حالة تداعي البناء وانهاره لا وجود لها في حالة طلب الإفراغ المبني على الرغبة في الهدم قصد إعادة البناء بشكل أوسع ومن تم لا يمكن أن يرقى السبب في هذه الحالة إلى مستوى الضرورة فيصدر سلطة المحكمة في التقدير ويجعل الإفراغ محتما دون نظر إلى أي اعتبار آخر بل أن المحكمة مدعوة إلى التأكد من جدية طلب الملاك » إلا أن هذا التعليل ينم عن سوء تطبيق الفصل المشار إليه وسوء فهم المقصود منه فهو ينص على أنه « يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ ... » وهذا المصطلح يعني الإلزام والوجوب ولا يحتمل أي تأويل أو تفسير آخر ولا يشير إلى استثناءات تخول للمحكمة اتخاذها حين تقديم الدعوى على أساس مقتضياته لا صراحة ولا ضمنا كحالة تحمل العقار المزمع هدمه وإعادة بنائه بارتفاقات أخرى مادام الطاعنان قد أديا برخصة البناء والتصاميم التي عملوا على إعادة تجديدها عدة مرات والتي لا تمنح إلا بعد إجراء بحث وتدقيق من طرف مهندسين تقنيين للجماعة وتأكيدهم من أن ذلك لا يشكل أي خطورة. وأنه لو كانت هناك استثناءات للفصل المذكور لنص عليها المشروع ولكانت حالة العقار مندرجة في خانة إحداها وهو ما استقر عليه الفقه والقضاء المغربي.

حيث صح ما عابه الطاعنان على القرار ذلك أنه اعتمد في قضائه بتأييد الحكم المستأنف القاضي برفض دعواهما الرامية إلى المصادقة على الإشعار بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء على العلل المشار إليها في الوسيطتين أعلاه، في حين أن الفصل 15 من ظهير 25 - 12

- 1980 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للأماكن المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني ينص فقط على أنه « يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا » ولا ينص على كون البناء متداعيا للسقوط ولا يشترط موافقة المالك المجاور الذي يستفيد عقاره من حق ارتفاق على العقار المراد إفراغه من أجل هدمه وإعادة بنائه. لذلك كان على المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أن تتأكد من جدية السبب وهل البناء المرخص بإنجازه وفق التصاميم ورخصة البناء التي تم تجديدها لعدة مرات أثناء جريان المسطرة أمام المحكمة حسب الشواهد المدرجة بالملف المدلى بها يتطلب هدم البناء القائم أم لا وأنها لما تعدت ذلك إلى كون البناء ليس متداعيا للسقوط وإلى معارضة صاحب الارتفاق للهدم فإنها لم تجعل لما قضت به أساسا وعللت قضاءها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة الدعوى على محكمة الاستئناف بمراكش للبت فيه من جديد طبقا للقانون وتحميل المطلوبة الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة أعلاه إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد العيادي رئيسا والمستشارين السادة: الحسن أبا كريم مقررا ومحمد مخلص وأحمد بلكري وميمون حاجي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.

الكاتب

المستشار المقرر

الرئيس