

CCass, 16/09/2009, 1343

Identification			
Ref 19568	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1343
Date de décision 20090916	N° de dossier 864/3/2/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Reprise pour reconstruire, Qualité pour agir, Propriétaire exclusivement	
Base légale Article(s) : 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 : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية	

Résumé en français

Le congé motivé par la reprise pour reconstruire ne peut être notifié qu'à la requête du propriétaire du bien immobilier à l'exclusion de tout autre, le tribunal devant s'assurer de la qualité du demandeur avant d'ordonner l'expulsion. L'action ne peut de ce fait être introduite par le bailleur mais exclusivement par le propriétaire.

Résumé en arabe

– لا يمكن ممارسة الإشعار بالإفراغ للهدم وإعادة البناء إلا من طرف صاحب الملك دون غيره. – يتعين على المحكمة قبل أن تقضي بالإفراغ للهدم أن تتأكد من صفة صاحب الملك. – لا يكفي في مسطرة الهدم وإعادة البناء أن تباشر من طرف المكري كيفما كانت صفته، وإنما يتوجب لزوما مباشرتها من صاحب الملك.

Texte intégral

قرار عدد: 1343، بتاريخ: 16/9/2009، ملف تجاري عدد: 864/3/2/2007 وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث يستفاد من مستندات

الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطالبين تقدموا بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط ضمنوه أن موروتهم المرحوم بلبود ميلود توصل بإنذار من المطلوبة شركة تراديسيون ايموبيليا في إطار ظهير 24/5/1955 من أجل إفراغه من المحل الكائن بزاوية زنقني درعة وتانسيفت أكدال الرباط من أجل الهدم وإعادة البناء وأن دعوى الصلح انتهت بفشله ملتجئين بإبطال الإنذار لانعدام صفة المطلوبة في تملك العقار ولعدم جدية السبب المعتمد في الإنذار وأحقيتهم في التعويض الكامل بعد إجراء الخبرة، وبعد جواب الشركة المطلوبة وتقديم طلب مضاد بالمصادقة على الإنذار انتهت القضية بصدور حكم قضى بإفراغ الطالبين من محل النزاع عند الشروع في عملية الهدم وتوصلهم بتعويض يمثل كراء ثلاث سنوات بحسب المقدار المعمول به وقت الإفراغ أيده محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار المطلوب نقضه. حيث أن من جملة ما يعيبه الطاعنون في الوسيلة الثانية خرق القرار المطعون فيه للفصل الأول من قانون المسطرة المدنية وخرق حقوق الدفاع لعدم إثبات المطلوبة لصفقتها وعدم إدلائها لما يثبت تملكها للعقار المطلوب إفراغه ولكون رخصة البناء والتصميم المدلى بهما لا يثبتان ذلك، وأن القرار الاستئنافي لم يصادف الصواب لما اعتبر أن صفة المطلوبة ثابتة لمجرد إدلائها برخصة البناء والتصميم رغم أن رخصة البناء المعتمدة في إثبات الصفة سلمت لمدير الشركة المطلوبة وليس لهذه الأخيرة مما يجعل القرار غير صائب وخارقا لمقتضيات الفصل الأول من ق.م.م. وماس بحقوق الدفاع. حقا، حيث أنه لما كان موضوع الدعوى يتعلق بالإفراغ للهدم وإعادة البناء في إطار الفصل 12 من ظهير 24/5/1955 الذي ينص على "لصاحب الملك الحق في رفض تجديد العقدة لكونه هدم المحل وإعادة بنائه..." ولما كان الطالبون قد تمسكوا بعدم إدلاء المطلوبة بما يثبت صفقتها بتملكها للعقار المطلوب إفراغه، فإن محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه لما ردت ما تمسكوا به في هذا الشأن "بأن صفة المستأنف عليها ثابتة من التصميم ورخصة البناء المدلى بهما والمسلمة من طرف السلطات الإدارية المختصة... وأن المستأنفين لم يدلوا بعكس ما هو مدون في تلك الوثائق والتي لا يمكن أن تمنح إلا لمالك العقار" مع أن صفة المالك لا يمكن استخلاصها وإثباتها من رخصة البناء والتصميم وهي بنهجها لم تجعل لما قضت به من أساس فجاء قرارها فاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه وعرضة للنقض. وحيث أن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين تقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة لتبت فيه وطبقا للقانون. لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبة في النقض الصائر. كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور رئيسا والمستشارين السادة: خديجة البايين مقررا ومليكة بنديان ولطيفة رضا وحليمة ابن مالك أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد امحمد بالقسيوسية وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة خديجة شهام.