CCass,2/10/1985,90141/81

Identification			
Ref 20768	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 2301
Date de décision 19851002	**N° de dossier** 90141/81	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile
Abstract			
Thème Congé, Baux		**Mots clés** Reprise pour reconstruire, Production au cours de l'instance, Congé, Autorisation de construire	
Base légale		**Source** Ouvrage : Arrêts de la Chambre Civile - 50 ans | Auteur : Cour Suprême - Centre de publication et de Documentation Judiciaire | Année : 2007 | Page : 127	

Résumé en français

Le bailleur peut valablement notifier au locataire le congé motivé par la reprise pour reconstruire avant même l'obtention de l'autorisation de construire. En effet, il suffit d'établir l'existence de cette autorisation au moment de la contestation de la validité des motifs du congé.

Résumé en arabe

لا يوجد في القانون ما يلزم المكرى بالا يوجه الى المكتري انذارا بالافراغ من اجل الهدم واعادة البناء الا اذا كان متوفرا بالفعل على الترخيص بذلك بل يكفي ان يثبت وجود هذا الترخيص وقت المنازعة في صحة اسباب الانذار . محكمة الاستئناف مؤهلة مثل المحكمة الابتدائية باتخاذ كافة اجراءات التحقيق المتطلبة قانونا .

Texte intégral

قرار رقم : 2301 ـ بتاريخ 02/10/1985 ـ ملف عدد : 90141 باسم جلالة الملك وبعد المداولة طبقا للقانون، فيما يتعلق بالوسيلة

الاولى للنقض : حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطلوب نقضه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدارالبيضاء بتاريخ 22 ابريـل 1980 ان الطاعن بلكانا الحسين الذي كان قد توصل بالانذا ر في نطاق الفصل 6 من ظهير 24 مايو 1955 من الطرف المكرى المطلوبان في النقض اوهنا الحسين والسعدي عبد اللـه يرمي الى افراغه من المتجر الذي يشغله على وجه الكراء بدرب الميتر بالدارب البيضاء وفشلت محاولة الصلح التي التجا اليها رفع دعوى في نطاق الفصل 32 من الظهير المذكور يطلب فيها ابطال الانذار بالافراغ كطلب اساسي والحكم له بالتعويض فيما اذا قررت المحكمة ان الانذار التي توصل به صحيحا وبعد مناقشة القضية اصدرت المحكمة حكما بابطال الانذار، الغته محكمة الاستئناف وصرحت بصحة الانذار وبافراغ المكتري بعدما يتوصل بالتعويض عن رفض تجديد العقد المحدد في قيمة كراء ثلاث سنوات استنادا الى الفصل 12 من الظهير وباجراء خبرة كاجراء احتياطي لتحديد القيمة الكاملة للاصل التجاري . حيث يعيب الطاعن القرار بعدم الارتكاز على اساس لكونه اثار عدم مشروعية السبب المتعلق بالهدم واعادة البناء باعتباره سببا غير جدي وان المحكمة لما ردت هذا الدفع بان المالك يتوفر على رخصة لبناء في حين ان هذه الرخصة لم تسلم له الا بعد ان وجه اليه الانذار بالافراغ يكون قضاءها غير مرتكز على اساس . لكن لا يوجد في القانون ما يلزم المكري بان لا يوجه الانذار بالافراغ الا اذا كان قد رخص له بالفعل بان يقوم بعملية الهدم واعادة البناء اذ يكفي ان يثبت ذلك وقت المنازعة في صحة السبب الذي بنى عليه الانذار والذي من شانه حرمان المكتري من التعويض الكامل عن رفض تجديد العقد فالوسيلة عديمة الجدوى . فيما يتعلق بالوسيلة الثانية : حيث يعيب الطاعن القرار بخرق الاجراءات الجوهرية للمرافعات لكونه كان على محكمة الاستئناف لما لاحظت ان المحكمة الابتدائية لم تامر باجراء الخبرة لتحديد التعويض الاجمالي ان تامر بارجاع الملف الى هذه المحكمة للقيام بالاجراء المذكور وانها لما لم تفعل من تلقاء نفسها بالخبرة المذكورة تكون قد خرقت قاعدة مسطرية . لكن لما كان الاستئناف يعيد نشر الدعوى من جديد امام محكمة ذات الدرجة الثانية للتقاضي فان محكمة الاستئناف مؤهلة مثل المحكمة الابتدائية بالامر باتخاذ كافة اجرءات التحقيق المنصوص عليها في الفصول 55 وما بعده من ق م م المحال عليها بمقتضى الفصل 336 منه بما فيه الامر باجراء الخبرة فالوسيلة عديمة الاساس . لهذه الاسباب قضى برفض الطلب . الرئيس : السيد محمد عمور، المستشار المقرر : السيد احمد عاصم . المحامي العام : السيد الشبيهي. الدفاع : ذ. بنايم وذ. اضراب .