

CCass,28/09/2005,957

Identification			
Ref 19253	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 957
Date de décision 28/09/2005	N° de dossier 670/3/2/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Commercial		Mots clés Reconstruction, Démolition, Conseil supérieur de la magistrature, Commercial	
Base légale		Source Ouvrage : Les arrêts de la chambre commerciale - 50 ans -	

Résumé en français

Expulsion pour démolition et reconstruction
Reconstruction après démolition.

Le droit d'occuper le local objet de bail, jusqu'à l'exécution de la démolition et la reconstruction, est un droit du locataire prévu par la loi. On ne peut soulever des objections devant le conseil supérieur de la magistrature si on les a pas soulevé devant les juridictions de fond.

Résumé en arabe

الإفراغ للهدم وإعادة البناء

إعادة البناء بعد الهدم.

إن حق البقاء بالعين المكراة إلى حين الشروع في أشغال الهدم إعادة البناء هو حق مضمون للمكتري بمقتضى القانون. لا يجوز إثارة دفوع موضوعية أمام المجلس الأعلى لم يسبق أن أثبتت أمام محاكم الموضوع.

Texte intégral

القرار رقم 957، الصادر بتاريخ 28/09/2005، في الملف التجاري رقم 670/3/2/2003

باسم جلالة الملك

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 23/01/2002 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ عبد القادر القيسي والرامي إلى النقض القرار رقم 3481 الصادر بتاريخ 20/11/01 في الملف رقم 997/2000 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء.

بناء على قرار السيد رئيس الغرفة بعدم إجراء بحث عملا بالفصل 363 من ق م م.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 20/07/2005 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 28/09/05.

وبناء على المناذاة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة بنديان مليكة والاستماع إلى ملاحظات المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يؤخذ من عناصر الملف والقرار المطعون فيه ادعاء الطاعن دوي سانطوس ماريو أنه توصل بتاريخ 05/12/90 بإنذار من الشركة العقارية دينا من أجل إفراغ العين المكراة له بسبب الرغبة في هدمه وإعادة بنائه وأنه بعد صدور قرار بعدم نجاح الصلح تقدم بهذه الدعوى مؤكدا أن الإنذار المذكور تشويه عدة خروقات لعدم تضمينه البيانات الكاملة عن هويتها كشركة وأخطأت كذلك في تضمين الإنذار اسم خاطئ للطاعن بذكر اسم مابو بدلا من ماريو كما حرفت النص القانوني للفصل 27 من ظهير 24/05/55 وأن السبب الوارد بالإنذار غير جدي، لعدم الإدلاء بالوثائق اللازمة لإثباته لذلك التمس الطاعن الحكم بإبطال الإنذار المذكور واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له عن فقدان الأصل التجاري، وتقدمت الشركة العقارية دينا بمقال التمس فيه الحكم بالمصادقة على الإنذار وعلى المكتري بإفراغ العين المكراة وبعد ضم الملفين وتقدمت المكريية بطلب مضاد اصدر المحكمة الابتدائية حكما تمهيدا بتاريخ 16/06/93 استأنفه المكتري أصليا واستأنفه المكريية فرعيا وقضت محكمة الاستئناف بتاريخ 17/03/98 بعدم قبول الاستئنافين المذكورين بعله أن الاستئناف انصب على حمن تمهيدي قضى بإجراء خبرة احتمالية قضت المحكمة بضم الملفين وقبول الطلبات الأصليين والمضاد شكلا وفي الموضوع وأولا برفض طلب بطلان الإنذار وثابتا بالمصادقة على الإنذار والحكم على المكتري بإفراغ المحل موضوع النزاع هو ومن يقوم مقامه وبأداء المكريية للمكثري تعويضا قدره قيمة كراء 3 سنوات على أساس السومة المعمول بها وقت الإفراغ، وثالثا تصرح بأن الإفراغ لم يتم إلا بعد أداء التعويض المحكوم به وإجراء خبرة ورابعا الأمر بإجراء خبرة احتمالية وذلك بحكم استأنفه الطاعن وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن على المحكمة في وسيلته الأولى خرق القانون وانعدام التعليل والأساس القانوني. ذلك أن المحكمة لم تجب على دفع الطاعن والمتمثلة في أن الإنذار موضوع الدعوى تشوبه عدة إخلالات شكلية منها على الخصوص عدم ذكر الهوية الكاملة للمكثري وأنه ورد بالإنذار اسم مخالف لاسمه غير أن المحكمة ردت على ذلك بأنه لم يترتب على هذا الخلل أي ضرر للطرف الذي أثاره وهي بذلك قد جانبت الصواب لأن الدفع المثار يتعلق بالنظام العام تطبيقا لظهير 24/05/55 ولا مجال لإعمال مقتضيات الفصل 49 ق م م مما يعرض القرار للنقض.

لكن من جهة حيث إنه بالرجوع إلى المقال الاستئنافي المقدم من طرف الطاعن يتبين أن هذا الأخير من بين ما أثاره هو أن الإنذار لم يبين الهوية الكاملة للطرف المكري وليس المكتري وبذلك فإن ما ورد بالوسيلة بخصوص عدم بيان الهوية الكاملة للمكثري قد أثير بشكل مخالف لما أثير أمام محكمة الاستئناف ويكون هذا الشق من الوسيلة غير مقبول وبخصوص الدفع بذكر اسم مخالف للطاعن في الإنذار فإن محكمة الاستئناف لما تبين لها بأن الإشارة إلى اسم ماريو بدلا من ماريو لا يعدو أن يكون مجرد خطأ مادي لا تأثير له وأن توصل الطاعن بالإنذار وسلوكه جميع المساطر الواجبة عليه قانونا لحماية حقوقه وبالتالي لم يتضرر من الخطأ المذكور ردت عن

صواب الدفع المذكور بعد أن عللت ما ذهبت إليه بما يكفي وركزته على أساس. ويعيب عليها في الوسيلة الثانية انعدام التعليل والأساس القانوني وخرق القانون: ذلك أن المحكمة عللت ما قضت به بأن المكتري لم يطعن في الوثائق المستدل بها وهي تصميم ورخصة للبناء والواقع أن الطرف المكري أدلى فقط بمشروع تصميم البناء ونسخة لرخصة بناء غير مشهود على مطابقتها للأصل وهي عبارة عن حجج لا يمكن اعتمادها وعلى فرض أن طالب النقص لم يطعن فيها فإن المحكمة حسب الفصل 3 من م ق م م ملزمة بتطبيق القانون الواجب، فضلا على أنه حسب التاريخ الذي تحمله نسخة رخصة البناء الذي يرجع إلى سنة 91 فإنها أصبحت غير صالحة طبقا لقانون التعمير. وبذلك فإن المحكمة تجاوزت القانون وعرضت قرارها للنقض. لكن حيث إن محكمة الاستئناف عللت قرارها بما مضمونه [بأن بمراجعة وثائق الملف يتبين أن الإنذار موضوع الدعوى أسس على سبب الرغبة في الهدم وإعادة البناء وأن المكري أدلت بتصميم ورخصة للبناء وأن المكتري لم يطعن بمطعن قانوني في الوثائق المستدل بها وأن الحكم المستأنف صدر في إطار الفصل 12 من ظ 24/05/55 وردت دفعات المستأنف وأيدت الحكم المذكور بعد أن عللت ما قضت به بما يكفي. وأن ما أثير بشأن التصميم بأن ما أدلى به هو فقط مشروع تصميم وأن الرخصة أصبحت غير عاملة بعد مرور المدة القانونية هي دفعات لم يسبق إثارتها أمام محكمة الاستئناف وإثارتها أمام المجلس الأعلى غير مقبولة وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

ويعيب عليها في الوسيلة الثالثة خرق القانون وانعدام التعليل والأساس القانوني: ذلك أن المحكمة اكتفت فقط بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ وبعد أداء المكري التعويض للمكترى والحال أن الفصل 12 من ظ 24/05/55 يمن صراحة بأن المكتري محق في البقاء بالعين المكراة إلى حين الشروع في الأشغال المؤداة إلى إعادة البناء. ومن تم فإن المحكمة تجاوزت تطبيق النص المذكور وعرضت قرارها للنقض.

لكن حيث إن حق البقاء بالعين المكراة إلى حين الشروع في أشغال الهدم وإعادة البناء هو حق مضمون للمكترى بمقتضى القانون وأن عدم الإشارة إلى هذه المقترضات في منطوق القرار لا ينال من سلامته فكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار. لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمن مزور والمستشارين السادة: بنديان مليكة مقررة وجميلة المدور ولطيفة رضا وسليم الطاهرة أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة إيدي لطيفة وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي. :