

**Congé pour démolition et
reconstruction : l'expertise
visant à fixer l'indemnité
d'éviction totale est prématurée
et relève du pouvoir souverain
des juges du fond (Cass. com.
2013)**

| Identification | | | |
|--|---|---|--------------------------------|
| Ref 52525 | Juridiction Cour de cassation | Pays/Ville Maroc / Rabat | N° de décision 116/2 |
| Date de décision 20130228 | N° de dossier 2012/2/3/739 | Type de décision Arrêt | Chambre Commerciale |
| Abstract | | | |
| Thème Indemnité d'éviction, Baux | | Mots clés قرارات محكمة النقض, Validité du congé, Rejet, Refus de renouvellement, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Indemnité provisionnelle, Indemnité d'éviction, Expertise judiciaire, Demande prématurée, Dahir du 24 mai 1955, Congé pour démolition et reconstruction, Bail commercial | |
| Base légale | | Source | |

Résumé en français

En matière de bail commercial, lorsque le congé est fondé sur la volonté du bailleur de démolir pour reconstruire l'immeuble, l'indemnité due au preneur est celle, provisionnelle, prévue par l'article 12 du dahir du 24 mai 1955. Par conséquent, une cour d'appel retient à bon droit qu'une demande d'expertise visant à déterminer l'indemnité d'éviction totale est prématurée, la décision d'ordonner une telle mesure relevant de surcroît de son pouvoir souverain d'appréciation.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطاعنين ورثة إبراهيم بن علي (ص.) قدموا بتاريخ 2009/07/29 مقالا عرضوا فيه أنهم يكترون في المطلوبين المحل المعد للتجارة الكائن ب(...) يستغل للحلاقة بسومة شهرية قدرها 375 درهم توصلوا

بتاريخ 2009/03/15 بإنذار في إطار ظهير 1955/05/24 من أجل افرأغه للهدم وإعادة البناء وتقدموا بدعوى الصلح التي انتهت بالفشل ملتسمين ابطال الإنذار لعدم ارتكأزه على أساس. واحتياطيا الحكم لهم بالتعويض المنصوص عليه في الفصل 10 من الظهير واجرأء خبرة لتحديدته وحفظ حقهم ثم تقدموا بمقال التمسوا فيه إدخال الدولة المغربية ووزارة الثقافة في الدعوى لمساس المشروع بتصميم مدينة الرباط ولثراتها الحضاري. تم دفعوا بعدم ذكر الإنذار لجميع أسماء الطالبين بالإنذار وبوجود خطأ في اسمهم العائلي الذي هو (ص.) فقط وليس (ب.) وعدم قانونية الرخصة. كما التمسوا إجراء خبرة احتياطية لتحديد القيمة الحقيقية للأصل التجاري والتعويض المستحق عن افرأغه وبعد جواب المطلوبين وتقديم مقال مضاد بالمصادقة على الإنذار مقابل تعويض يوازي قيمة كراء ثلاث سنوات وقدره 13200 درهم انتهت القضية بصدور حكم برفض الطلب الأصلي وعدم قبول طلب الإدخال وافرأغ الطالبين في محل النزاع من محل النزاع مقابل تعويض قدره 13500 درهم يؤديه المطلوبون مع تطبيق الفصول 12-13 و14 من ظهير 1955/05/24 وتحميلهم الصائر ألغته محكمة الاستئناف التجارية فيما قضى به من رفض طلب إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق به وأيدته في الباقي وذلك بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعنون القرار في الوسيلة الأولى بفروعها الثلاث بخرق قاعدة مسطرية أضر بحقوق الأطراف لان المحل كان يكتريه في الأصل السيد إبراهيم بن علي (ص.) ولما توفي في السبعينات من ورتته وهم زوجته خديجة (ع.) وأبنأؤه منها: فاطمة-السعدية-عبد العزيز- حسان ونعيمة. وقبل التوصل بالإنذار بتاريخ 2009/03/25 توفي الابن محمد بتاريخ 2009/03/03 عن ورتته احمد - علي-عبد الله- عبد العزيز ويتبين أن المحل يكتريه ثلاث مجموعات من الورثة ورغم علم المطلوبين بحلولهم محل المكثري المتوفي بأسمائهم وعناوينهم عن طريق الدعوى السابقة موضوع الملف الإستئنافي عدد 2007/15/3633 فقد وجهوه إلى ورثة إبراهيم (ص.) فقط. وبذلك فإنه لم يشمل جميع المكثرين مما يضر بحقوق ورثة صالح (ص.) وورثة محمد (ص.) في استيفاء حقهم من التعويض المحكوم به. ثم انه اذا كان الفصل 1 من ق.م.م يقضي بعدم صحة التقاضي الا ممن له الصفة والأهلية والمصلحة لإثبات حقوقه ويشير القاضي تلقائيا انعدام الصفة. وضرورة إنذار الأطراف من أجل تصحيح المسطرة تحت طائلة عدم قبول الدعوى وأنهم بانعدام صفة المطلوبين في توجيه الانذار وتقديم الدعوى لان شهادة الملكية المتعلقة بالرسم العقاري عدد 50575 المؤسسة عليه محلات النزاع تشير إلى وجود ملكية حق الهواء بتاريخ 1969/02/25 منفصل عن ملكية الخصوم مما يجعل الإنذار باطلا لان المطلوبين لا يتوفرون وحدهم على الصفة في التقاضي ثم إنه يتبين من شهادة وفاة أحد الطالبين هو محمد (ص.) بتاريخ 2009/03/03 قبل التوصل بالإنذار الذي كان في 2009/03/25 ويكون بذلك باطلا لتوجيهه لشخص متوفى والقرار المطعون فيه لما قضى بصحة الإنذار يكون قد سقط في التناقض لأن ثبوت الوفاة تؤدي حتما إلى عدم صحة الإنذار، وانه يحق للطالبين اثاره هذا الدفع في جميع مراحل الدعوى لتعلقه بالنظام العام.

لكن، حيث ان مضمون الفرعين الأول والثاني من الوسيلة لا يتضمن أي نعي على القرار المطعون فيه وتضمن مجرد سرد لوقائع ومبادئ ونصوص قانونية مما يجعل ما ورد بهما غير مقبول. وبخصوص الفرع الثالث بشأن الصفة فان الطاعنين لم يسبق لهم عرض مضمن الفرع المذكور بالشكل الذي تم به أمام محكمة النقض وأن القرار المطعون فيه رد دفعهم بشأن مقتضيات الفصل 115 من ق.م.م بتعليه > وهو تعليق غير منتقد. فكان ما بالوسيلة على غير أساس في جزء منه غير مقبول في الباقي والقرار المطعون فيه غير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها.

ويعيبونه في الوسيلة الثانية بنقصان التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أنهم تقدموا بطلب إجراء الخبرة الاحتياطية لضمان حقهم في التعويض في حالة حرمانهم من حق الأسبقية. أو اكتشاف سوء نية الخصوم في أخراجهم من المحلات دون البناء المزعوم وهو طلب معقول لا يحدث أي ضرر للخصوم وما يؤكد ذلك هو ثبوت عدم ملاءة ذمة المطلوبين بدليل وجود حجوز تحفيظية وتنفيذية وتقييدات احتياطية على الرسمين العقاريين المؤسسة عليهما المحلات التجارية المكراة وبالتالي تشكك الطالبين في جدية الهدم من أجل إعادة البناء مما يبرر لكن، حيث أن محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه عليه "أنه بخصوص الطلب الرامي إلى إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل، فان ما يقضي به في مثل النازلة من تعويض هو المنصوص عليه في الفصل 12 من ظهير 1955/05/24. وان طلب إجراء خبرة سابق لأوانه ولا يوجد ما يلزم المحكمة باجرائها لتحديد التعويض الكامل أو الاحتمالي في مثل النازلة" وهو تعليق غير منتقد معتبرة عن صواب ان التعويض المستحق هو المنصوص عليه في الفصل 12 من الظهير ولا يوجد ما

يلزمها بإجراء الخبرة الاحتمالية مادام أن هذا الأمر يدخل في إطار سلطتها التقديرية التي لا رقابة عليها من لدن محكمة النقض الا فيما يخص التعليل فناء قرارها على النحو المذكور معللا تعليلا كافيا وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبين الصائر.