

Congé pour démolition : Exclusion de l'indemnité d'éviction en cas de péril de l'immeuble (Cass. com. 2009)

Identification			
Ref 19599	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1976
Date de décision 23/12/2009	N° de dossier 354/08	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés مسطرة الصلح, Dégâts sismiques, Droit de la preuve, Expertise judiciaire, Fonds de commerce, Immeuble menaçant ruine, Indemnité d'éviction, Procédure d'expertise, Refus de renouvellement, إفراغ للهدم, Congé pour démolition, تعويض, تضرر البناية, تصدع البناية, إخطار بالإفراغ, تهديد الانهيار, خبرة مضادة, خطر محقق, عدم جدية السبب, غيبة كلي, المكثري, فقدان الأصل التجاري, الزلزال, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 63 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 11 - 12 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal		Source Revue : مجلة القضاء والقانون	

Résumé en français

La Cour Suprême a confirmé la validité d'un congé pour démolition dans un litige concernant un immeuble détérioré suite à un tremblement de terre.

Les locataires contestaient le congé pour absence de motif sérieux, invoquant une expertise judiciaire irrégulière (en violation de l'article 63 du Code de procédure civile) et réclamant une indemnité d'éviction en vertu de l'article 12 du Dahir du 24 mai 1955.

La Cour Suprême a rejeté ces arguments. Elle a jugé que la présence du locataire lors de l'expertise, attestée par l'expert, suffisait à valider la procédure conformément à l'article 63 du CPC. Concernant l'indemnité, la Cour a précisé que l'article 11 du Dahir du 24 mai 1955 s'applique lorsque l'immeuble menace ruine, privant ainsi le locataire de toute indemnité d'éviction. La décision de la Cour d'appel a été jugée suffisamment motivée et conforme au droit.

Résumé en arabe

أصل تجاري – إفراغ = زلزال تصدع البناية.

إن تضرر البناية و تصدعها بفعل الزلزال ضرب المنطقة الموجودة بها لدرجة أصبحت مهددة بالانهيار و تشكل خطرا على مشغليها تجعل وضعيتها (البناية) خاضعة لمقتضيات الفصل 11 من ظهير 24/5/55 الذي يهتم السبب الخطير المبرر للإفراغ بدون تعويض.

Texte intégral

القرار عدد: 1976، المؤرخ في: 23/12/2009، الملف التجاري عدد: 354/08

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، و من القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس إدعاء الطاعنين عبد العالي (أ.أ) و محمد (أ.أ) و أمحوض (م.أ) أنهم توصلوا بإنذار من المطلوبين في النقص ورثة محمد (أ.أ) من أجل الإفراغ للهدم بسبب تصدع البناية و تشققها بفعل الزلزال و سلكوا مسطرة الصلح انتهت بعدم نجاحه و يتقدمون بالدعوى الحالية من أجل المنازعة في أسباب الإنذار طالبين الحكم بإبطاله لعدم جدية السبب و احتياطيا الحكم عليهم بتعويض قدره 300.000 درهم عن فقدان الأصل التجاري و لو بعد إجراء خبرة، و بعد جواب المدعى عليهم و تقديمهم لطلب مضاد ملتزمين بإخراج المدعيين الأول و الثاني من الدعوى لعدم ارتباطهما بأي علاقة كرائية معهم و بالمصادقة على الإنذار و بإفراغ المدعى عليه أمحوض (م.أ) لمحل النزاع، و بعد إجراء خبرة على يد الخبير أحمد الروخ و انتهاء الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية بفاس حكما بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعي أمحوض (م.أ) بتاريخ 28/3/05 و الحكم عليه بإفراغ المحل الكائن بشارع فلسطين رقم 9 السفلي الحسيمة و برفض باقي الطلب و الطلب الأصلي موضوعا، استأنفه الطاعنون و أيدته محكمة الاستئناف التجارية بفاس بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعنون القرار في وسائلهم مجتمعة بانعدام التعليل و خرق حقوق الدفاع، و خرق القانون المتخذة من خرق الفصل 63 من ق م م، و المادة 12 من ظ 24/5/55 بدعوى أن المحكمة لم تناقش دفعوهم الواردة في مقال الاستئناف، و من جهة ثانية فإنهم تقدموا بدفع يرمي إلى إجراء خبرة مضادة لكون الخبرة المنجزة غير قانونية و مخالفة للفصل 63 من ق م م، إذ أنها أنجزت في غيبتهم، إلا أن المحكمة عللت قرارها بأن أمحوض (م.أ) حضر وقائع الخبرة و الحال أنهم ينفون ذلك فخرقت بذلك حقوق الدفاع، كما أنها خرقت المادة 12 من ظ 55 و التي تخول للمكري رفض تجديد العقد مقابل إلزامه بأداء تعويض جزئي يعادل كراء ثلاث سنوات و هو ما لم تنتبه إليه المحكمة أسوة باجتهادات و قرارات المجلس الأعلى، إضافة إلى أن نفس المحكمة سبق أن أصدرت قرارا مماثلا يقضي بإلغاء الحكم و تصديا الحكم بالتعويض طبقا للفصل 12 من ظ 55 مما يجعل القرار مجانبًا للصواب عرضة للنقض.

لكن حيث إن المحكمة الاستئنافية التجارية ردت الدفع بمخالفة الخبرة للمادة 63 من ق م م، بعلّة « أن الخبرة أجريت بمحضر المكتري محمد (أ.أ) المحكوم بإفراغه » و هو تعليل سليم و يساير ملاحظات الخبير التي ضمنها تقريره إذ أشار إلى حضور أمحوض (م.أ) عملية الخبرة و بذلك تكون الغاية من الاستدعاء حسب الفصل المذكور و هي حضور الخبرة قد تحققت، و من جهة ثانية فلما كان الثابت للمحكمة أن الإنذار بالإفراغ مغل بتضرر البناية و تصدعها عقب الزلزال و قد انتدبت محكمة الدرجة الأولى خبيراً مختصاً للتحقق من هذه الوضعية، فأكد أن البناية مهددة بالانهيار و تشكل خطراً محققاً على من يشغلها اعتبرت عن صواب أن النص الواجب التطبيق في النازلة هو الفصل 11 من ظهير 24/5/55 و الذي يحرم المكتري من التعويض كلياً، و هي بنهجها ذلك تكون قد عللت قرارها بما يكفي لتبريره و ركزته على أساس و لم تخرق المقتضيات المحتج بها، و كان ما بالوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و بتحميل الطالب الصائر.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور رئيساً و المستشارين السادة: لطيفة رضا مقرراً و مليكة بنديان و حليلة ابن مالك و محمد بنزهره أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد امحمد بلقسيوية و بمساعدة كاتب السيد خديجة شهام.