

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



## 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 النقض 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 ملتجئين 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 مجانيا 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 معطل 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 أمحمد بلقسيوية و بمساعدة كاتب السيد خديجة شهام.