

Congé pour démolition : La non-conformité du motif à la réalité, seule condition à l'indemnisation du preneur (Cass. civ. 2008)

Identification			
Ref 17291	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3292
Date de décision 08/10/2008	N° de dossier 3742/1/6/2006	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés كراء للاستعمال المهني, Congé pour démolition et reconstruction, Demande d'indemnité d'éviction, Droit au retour du preneur, Impossibilité matérielle de réintégration, Motif du congé, Preuve de la conformité du motif à la réalité, Réalisation effective des travaux, Condition de l'indemnisation, Rejet de la demande d'indemnisation, Violation de la loi, إفراغ للهدم وإعادة البناء, استحالة ممارسة حق الرجوع, تعويض عن الضرر, حق الرجوع, خرق الفصل 17, سبب غير مطابق للواقع, Transformation des lieux loués, Bail à usage professionnel	
Base légale		Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى N° : 70	

Résumé en français

Une cour d'appel avait condamné un bailleur à indemniser le preneur d'un bail professionnel, évincé pour cause de démolition et reconstruction. Les juges du fond avaient retenu que l'impossibilité pour le preneur d'exercer son droit au retour, le local ayant été transformé en garage, justifiait une réparation sur le fondement de l'article 17 du dahir du 25 décembre 1980.

La Cour Suprême censure ce raisonnement et casse l'arrêt. Il rappelle l'interprétation stricte des dispositions de l'article 17 précité : l'indemnité qu'il prévoit ne sanctionne que le caractère non conforme à la réalité du motif ayant justifié le congé, et non le préjudice résultant de l'impossibilité matérielle de réintégrer les lieux.

Dès lors qu'il est constant que le bailleur a effectivement procédé aux travaux de démolition et de reconstruction, le motif du congé est avéré et réalisé. La condition d'application de l'article 17 faisant ainsi défaut, aucune indemnité ne peut être allouée au preneur sur ce fondement juridique.

Résumé en arabe

الإفراغ - سببه - الهدم وإعادة البناء - تحقق السبب - التعويض عن الإفراغ (لا).
 يحق للمكتري بعد إفراغه المحل باختياره تبعا للإشعار أو تنفيذًا للحكم القاضي بالتصحيح أن يطالب المكري بتعويض يعادل الضرر الذي لحقه إذا ثبت أن السبب غير مطابق للواقع. وعليه فإن المحكمة لما تبين لها أن سبب الإشعار هو الهدم وإعادة البناء وأن الطاعنين قاموا بهدم البناية القديمة وأعادوا بناءها من جديد وقضت رغم ذلك بالتعويض تكون قد خرقت مقتضيات الفصل 17 من ظهير 1980/12/25.

Texte intégral

القرار عدد 3292، المؤرخ في 2008/10/8، الملف المدني عدد 2006/6/1/3742

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 2001/7/24 قدم جان برام مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء أنفا عرض فيه أنه يكتري من المدعى عليهم ورثة إبراهيم هلال شقة معدة للإستعمال المهني و الكائنة برقم 47 زنقة أبو السلط الأندلسي الدار البيضاء وأفرغوه منها وذلك قصد إدخال تغييرات أساسية على العمارة، وأنه بعد انتهاء البناء ، قام بإنذارهم قصد ممارسة حقه في الرجوع دون أن يتوصل منهم بأي جواب طالبا السماح له بالرجوع إلى الشقة بعد أن أعيد بناؤها، وفي حالة رفضهم السماح له بحق الرجوع وإجراء خبرة لتحديد التعريض المستحق له عن حرمانه من الحق المذكور. وبعد جواب المدعى عليهم وبأن الأشغال لا زالت لم تنته وأن الشقة المكراة للمدعي الموجودة بالطابق السفلي أصبحت عبارة عن مرآب، أصدرت المحكمة المذكورة حكمها رقم 782 بتاريخ 2003/3/27 في الملف عدد 2001/21/1782 برفض الطلب. استأنفه المدعي، وبعد إجراء خبرة، ألغت محكمة الاستئناف الحكم المستأنف حكمت على المستأنف عليهم بأدائهم للمستأنف مبلغ 500.000 درهم تعويضا إجماليا و رفض باقي الطلب وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المحكوم عليهم في الوجه الثاني من الوسيلة الثانية بخرق الفصل 17 من ظهير 1980/12/25 ذلك أن الحالة الموجبة للتعويض هي التي يثبت فيها عدم صحة السبب الذي بنيت عليه دعوى الإفراغ والحال أن طلب الإفراغ استندوا فيه للهدم وإعادة البناء وهو ما قاموا به إلا أن الشقة التي كان يشغلها المطلوب في النقض أصبحت مرآبا لضرورة توفي العقار على محل للسيارات طبقا للقوانين الجاري بها العمل.

حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار ذلك أنه اعتمد في قضائه بالتعويض على أن « المستأنف تم إفراغه من المحل موضوع الكراء بسبب الهدم وإعادة البناء وتم حفظ حقه في الرجوع إليه الأسبقية، وثبت أنه وجه إنذارا للمالكين لممارسة حقه في الرجوع وعند الاستحالة الحكم له بالتعريض عن الضرر ولم يثبت المستأنف عليهم أن الاستحالة ممارسة حق الرجوع راجع لعنصر أجنبي ضدا لإرادتهم تحول دون تمكين المستأنف من الاستفادة من هذا الحق وأن التدرع بكون الشقة اختفت وتحولت إلى مرآب أضر المستأنف وأن المطالبة بالتعريض تجد سندها في مقتضيات الفصل 17 من ظهير 1980/12/25 الذي يجيز للمكتري بعد إفراغه المحل أن يطالب بتعريض يعادل الضرر الذي لحقه إذا ثبت أن السبب غير مطابق للواقع » في حين أن الفصل 17 المذكور ينص على أنه يحق للمكتري بعد إفراغه المحل باختياره تبعا للإشعار أو تنفيذًا للحكم القاضي بالتصحيح أن يطالب المكري بتعويض يعادل الضرر الذي لحقه إذا

ثبت أن السبب غير مطابق للواقع » ويتجلى من القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء رقم 7138 بتاريخ 95/1031 في الملف عدد 93/474 أن سبب الإشعار هو الهدم وإعادة البناء، ولأنه ثبت للمحكمة أن الطاعنين قاموا بهدم البناية القديمة و أعادوا بناءها من جديد ، وفق ما جاء في سبب الإشعار، الأمر الذي كان معه القرار المطعون فيه خارقا للفصل المذكور مما عرضه للنقض و الإبطال. وحيث إن حسن السير العدالة و مصلحة الطرفان يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة. لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض و إبطال القرار المطعون فيه و إحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون، وعلى المطلوب في النقض الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة أعلاه اثر القرار المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد العيادي رئيسا . و المستشارين السادة : محمد و خليف مقرر. احمد بليكري وميمون حاجي و المصطفى لزرق أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز .