

Congé pour démolition : La production du permis de démolir et de l'autorisation de construire suffit à prouver la nécessité des travaux (Cass. civ. 2008)

Identification			
Ref 17299	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3655
Date de décision 29/10/2008	N° de dossier 2902/1/6/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux		Mots clés إفراغ بسبب الهدم وإعادة البناء, Défait d'appel sur la demande reconventionnelle, Demande reconventionnelle, Droit au retour du locataire, Garantie légale du droit au retour, Nécessité des travaux, Permis de construire, Permis de démolir, Pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, Priorité de relocation, Refus d'ordonner une expertise, Congé pour démolition et reconstruction, Validation de congé, إخلاء سبب الهدم وإعادة البناء, حق المكنون بقوة القانون, رفض طلب حق المكثري في الرجوع, إجراء خبرة, سلطة تقديرية للمحكمة, ضرورة الهدم, قرار الهدم, مصادقة على إشعار بالإفراغ, أسبقية الرجوع للمحل, Bail d'habitation	
Base légale		Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى N° : 70	

Résumé en français

Pour valider un congé fondé sur la démolition et la reconstruction, la production par le bailleur des autorisations administratives idoines, tels le permis de démolir et l'autorisation de construire, constitue une justification suffisante. Les juges du fond apprécient souverainement la nécessité des travaux au vu de ces seuls éléments et ne sont pas tenus d'ordonner une expertise complémentaire sollicitée par le locataire.

La Cour Suprême énonce par ailleurs que le droit de priorité du preneur à la réintégration des lieux est garanti *de plein droit* par l'article 15 du dahir du 25 décembre 1980. Le silence d'une décision de justice sur ce point est sans incidence, ce droit étant légalement acquis au locataire et non subordonné à une reconnaissance judiciaire expresse pour exister.

Il est enfin rappelé que l'effet dévolutif de l'appel limite la saisine de la cour aux seuls chefs du jugement qui sont critiqués. Par conséquent, une demande reconventionnelle en indemnisation, rejetée en première instance et non contestée par l'appelant, acquiert l'autorité de la chose jugée et ne peut être réexaminée.

Résumé en arabe

إفراغ - إشعار بالإفراغ - المصادقة عليه - سببه - الهدم وإعادة البناء - أسبقية المكثري - قوة القانون (نعم) - وجوب الحكم بها (لا).
بمقتضى الفصل 15 من ظهير 1980/12/25 يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا.
وفي هاتين الحالتين يحظى المكثري بالأسبقية في الرجوع إلى المحل بشرط أن يستعمل هذا الحق داخل الشهرين المواليين لإشعاره من المكثري وبذلك يكون حق المكثري في الرجوع إلى المحل مضمونا بقوة القانون ولا يحتاج إلى الحكم به.

Texte intégral

القرار عدد 3655، المؤرخ في 2008/10/29، الملف المدني عدد 2007/6/1/2902

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أن خديجة السقالي و السعدية اشركي قدما بتاريخ 2003/12/29 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالرباط عرضتا فيه أنهما تملكان على الشياح الدار الكائنة بشارع الحسن الثاني رقم 290 الرباط موضوع الرسم العقاري عدد 22600 و أن المدعى عليه الحسن بن محمد يكتري منها الشقة رقم 28 التابعة لنفس العمارة بوجيبة شهرية قدرها 143 درهم ونظرا لحالة العقار القديمة و التي يعود بناؤه إلى الخمسينات فإنهما ترغبان في هدمه وإعادة بنائه ببناء جديدا وقد حصلتا على قرار من الجهة المختصة لأجل هدم وإعادة البناء، فوجهتا إشعارا إلى المدعى عليه قصد الإفراغ توصل به دون جدوى وطلبتا المصادقة على الإشعار المذكور مع إفراغ المدعى عليه من المحل المكثري له هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وبعد وفاة المدعى عليه تقدمتا بمقال إصلاحي وطلبت اعتبار الدعوى موجهة.

أجاب المدعى عليهم بمذكرة مع مقال مقابل بأن الطلب غير جدي لعدم مشروعية سبب الإفراغ واحتياطيا إجراء خبرة و تعويضهم في حالة الإفراغ مع حفظ حقهم بالرجوع إلى المحل بعد إعادة بنائه وبتاريخ 2006/1/25 أصدر المحكمة الابتدائية حكما في الملف عدد 03/346/15 بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ والحكم بإفراغ المدعى عليهم من المحل موضوع الدعوى ومن يقوم مقامهم وبأدائهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 50 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وبرفض باقي الطلبات وعدم قبول المقال المضاد استأنفه المحكوم عليهم فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفهم في السبب الفريد بسوء التعليل الموازي لانعدامه ذلك أنهم أكدوا بأن حالة الضرر غير متوفرة وأن المحل لا تشوبه أي عيوب وأن الهدم وإعادة البناء يكون إذا كان الهدم إدخال هذه التغييرات ضروريا أما أن يكون فقط لتغيير البناية بشكل عصري لمجرد أن العمارة قديمة ويعود بنائها إلى الخمسينات دون مراعاة حقوق المكثري فإن هذا الأساس لا يقبله المنطق فالفصل 15 من ظهير 1980/12/25 لم يقبل بإدخال تحسينات أو لتظهير البناية بشكل عصري بل واجب لتصحيح الإشعار أن تكون هذه التغييرات هامة وضرورية مما يؤكد الهدف الأساسي للمطوبين هو المضاربة العقارية وعدم احترام حقوق المكثري الذي يشغل المحل منذ 40 سنة وعدم احترام ظروفه الاجتماعية، وأن الطاعنين طلبوا إجراء خبرة على المحل للتأكد من عنصر الضرورة وللوقوف على أن المحل لا يستلزم الهدم و لا إعادة البناء وأن عدم الإجابة على هذه النقطة بشكل خرق مقتضيات قانونية وخرقا لحقوق الدفاع وأنهم أكدوا أنهم في حالة إفراغهم طلبوا تعويضهم أو حفظ حقهم في الرجوع إلى المحل بعد

إعادة البناء إلا أن المحكمة لم تجب عن هذا الدفع ولم تقض بحفظ حقهم في الرجوع. لكن ردا على السبب فإن إجراء خبرة موكول لسلطة المحكمة ولا تأمر به إلا إذا كان ضروريا للفصل في الدعوى وأنه بمقتضى الفصل 15 من ظهير 80.12.25 يتعين بتصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا وفي هاتين الحالتين يحظى المكتري بالأسبقية في الرجوع إلى المحل بشرط أن يستعمل هذا الحق داخل شهرين المواليين لإشعار المكتري وبذلك يكون حق المكتري بالرجوع إلى المحل مضمون بقوة القانون وأنه يتجلى من الطلب موضوع الدعوى أنه يتعلق بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء وأن المطلوب أدلى بقرار الهدم الصادر عن مصالح البلدية ورخصة البناء وتصميم وأن أسباب الاستئناف انصبت على ما قضى به الحكم بشأن الطلب الأصلي ولا يستفاد من وثائق الملف أن الطاعنين طعنوا بالاستئناف فيما قضى به الحكم الابتدائي في شأن مقالهم المضاد والرامي إلى التعويض عن الإفراغ وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وفي إطار تقييمها للأدلة المعروضة عليها لما استندت لمقتضيات الفصل 15 المشار إليه وإلى أسباب استئناف الطاعنين وعللت قضاءها بأن « إهمال محكمة الدرجة الأولى لذات الوثائق المحتج بها بأن الإفراغ لعللة الهدم وإعادة البناء هو مبرر يجعل اتجاهها سليما ومصادفا للصواب، ونتيجة لذلك يكون القرار معطلا تعليلا كافيا وما بالسبب غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل طالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه في قاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة :

رئيس الغرفة محمد العيادي رئيسا و المستشارين المصطفى لرزق مقررا و محمد مخلص واحمد بلبكري وميمون حاجي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز .