Indemnité d’éviction : Portée de la renonciation du bailleur au motif d’usage personnel au profit de celui de la démolition (Cass. com. 2005)

Identification			
Ref 19335	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 803
Date de décision 06/07/2005	**N° de dossier** 759/3/2/2003	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Bail, Commercial	**Mots clés** هدم وإعادة البناء, Bail commercial, Congé avec offre d'indemnité d'éviction, Démolition et reconstruction, Droit au retour, Droit de priorité, Exclusion de l'indemnité principale, Indemnité d'éviction, Motif du congé, Office du juge de renvoi, Portée de la décision de cassation avec renvoi, Précision du motif en cours d'instance, Application de l'article 12 du dahir de 1955, Recours en révision, إنذار بالإفراغ, استغلال شخصي, التقيد بالنقطة القانونية, الطعن بإعادة النظر, الفصل 12 من الظهير, النقض والإحالة, تعويض يوازي كراء ثلاث سنوات, تغيير سبب الإنذار, حق الأولوية, ظهير 24/5/55, Usage personnel, Absence d'effet suspensif
Base légale Article(s) : 12 - Dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial industriel ou artisanal Article(s) : 369 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)	**Source** Revue : مجلة القضاء والقانون | N° : 153

Résumé en français

La cour de renvoi est tenue de se conformer à la solution de droit consacrée par la décision de cassation, conformément à l'article 369 du Code de procédure civile. Ainsi, elle ne peut remettre en cause le motif du congé tel qu'il a été définitivement interprété par la haute juridiction.

Lorsqu'un bailleur, après avoir délivré un congé fondé sur la démolition pour un usage personnel, précise au cours de la procédure judiciaire qu'il entend limiter le motif à la seule démolition et reconstruction tout en garantissant au preneur son droit de priorité, le congé est réputé fondé sur ce dernier motif. Cette précision ne constitue pas une modification illicite de la cause du congé mais une simple restriction qui lie le bailleur.

Par conséquent, l'éviction étant justifiée par un motif légitime prévu par le dahir du 24 mai 1955, le

preneur ne peut prétendre à l'indemnité d'éviction principale réparant l'entier préjudice résultant de la perte du fonds de commerce. La Cour d'appel applique correctement la loi en allouant uniquement l'indemnité accessoire prévue à l'article 12 dudit dahir, équivalente à trois années de loyer, sans être tenue de s'assurer que les futurs locaux seront adaptés à l'activité spécifique du preneur.

Enfin, le recours en rétractation étant une voie de recours extraordinaire, sa simple introduction ne produit aucun effet suspensif et n'oblige pas la juridiction saisie du fond à surseoir à statuer.

Résumé en arabe

أصل تجاري – إفراغ للهدم وإعادة البناء – تحديد سبب الإنذار أثناء الدعوى – حق الأولوية – التعويض – أثر الطعن بإعادة النظر

إذا كان المكري قد ضمن الإنذار بالإفراغ سببين هما الهدم وإعادة البناء والاستعمال الشخصي، ثم تراجع أثناء سير الدعوى عن سبب الاستعمال الشخصي، مؤكداً أن غايته تنحصر في الهدم وإعادة البناء مع ضمان حق الأولوية للمكتري، فإن سبب الإنذار يصبح منحصراً في الهدم وإعادة البناء.

يترتب على ذلك استحقاق المكتري للتعويض المنصوص عليه في الفصل 12 من ظهير 24 ماي 1955، الموازي لكراء ثلاث سنوات، دون التعويض الكامل عن فقدان الأصل التجاري المنصوص عليه في الفصل 10، ما دام أن المكري ليس ملزماً قانوناً بتهيئة محل مماثل للمحل المهدوم، ويكفي ضمانه لحق المكتري في الأسبقية.

وتكون محكمة الإحالة قد طبقت القانون تطبيقا سليما حينما تقيدت بالنقطة القانونية التي بت فيها المجلس الأعلى في قراره الأول القاضي بالنقض، والتي حصرت سبب الإفراغ في الهدم وإعادة البناء.

ومن جهة أخرى، فإن الطعن بإعادة النظر في قرار النقض والإحالة، باعتباره طعنا غير عادي، لا يترتب عنه إيقاف البت في الدعوى المعروضة على محكمة الإحالة، وهذه الأخيرة غير ملزمة بالرد على دفع لا تأثير له على وجه الحكم في القضية.

Texte intégral

القرار عدد 803، الصادر بغرفتين بتاريخ 6 يوليوز 2005، الملف التجاري عدد 759/3/2/2003

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 31/3/03 في الملف عدد 9/03. أن الطالبة تقدمت بمقال مفاده أن المدعى عليهم (المطلوبين) وجهوا لها إنذارا في إطار ظهير 24/5/55 يشعرونها فيه برغبتهم في استرجاع محلهم من أجل استغلاله شخصيا بعد هدم وإعادة بنائه من جديد. وأن مسطرة الصلح انتهت بعدمه وبلغ لها المحضر المذكور بتاريخ 22/1/92 ناعية على الإنذار أن السبب المبني عليه غير مدعم بأية حجة معقولة. لأن المدعى عليهم ليست لهم أية حرفة أو مهنة يرغبون في ممارستها في المدعى فيه وإذا كان الاستغلال الشخصي بجوار السكن فإنهم يتوفرون على سكن في ملكهم ولا يعقل أن يسكنوا في المدعى فيه لكثرة عددهم، ملتمسة الحكم بإبطال الإنذار واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري والأضرار اللاحقة بها من جراء فقدانها للأصل التجاري. وبعد جواب المدعى عليهم وتقديمهم لمقال مقابل التمسوا بمقتضاه التصريح بصحة الإنذار والحكم بفسخ العلاقة الكرائية وإفراغ المكترية من المحل موضوع النزاع هي ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية. صدر الحكم القاضي برفض الطلب وفي الطلب المقابل والتصريح بصحة الإنذار وإفراغ المدعى عليها من المحل موضوع النزاع والإشهاد على المكرين بإيداعهم مبلغ 32.400 درهم لفائدة المكترية الموازي لكراء ثلاث سنوات ورفض باقي الطلبات استأنفته الطالبة وبعد إجراء خبرتين قضت بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وذلك برفع التعويض المحكوم به إلى مليوني درهم طعن فيه بالنقض مع القرار التمهيدي فقضى المجلس الأعلى بنقضهما بمقتضى قراره الصادر بتاريخ 20/3/02 في الملفين عدد 353-354/01. بعلة أن المستأنف عليهم أكدوا ضمن مذكرة جوابهم الاستئنافية أن البناية المراد تشييدها تشتمل على محلات تجارية وأن حق الأولوية مضمون بالنسبة للمستأنفة إذا رغبت في ذلك. وأن ذلك يؤكد أن الإنذار قاصر على سبب الهدم وإعادة البناء وبعد تقديم الأطراف لمستنتجاتهم بعد النقض والإحالة. والتماس المستأنفة إرجاء البت والنظر في القضية إلى حين صدور قرار المجلس الأعلى لطعنها بإعادة النظر في القرار الصادر عن هذا الأخير القاضي بالنقض. قضت محكمة الإحالة بتأييد الحكم المستأنف. وبمقتضى قرارها المطعون فيه.

حيث تنعى الطاعنة على القرار في الفرع الأول من الوسيلة الوحيدة عدم الرد على ملتمس كتابي صريح متعلق بتأجيل البت: ذلك أنها أثارت أمام محكمة الاستئناف كونها تقدمت بطعن بإعادة النظر ضد قرار المجلس الأعلى القاضي بالنقض والإحالة ملتمسة تأجيل البت تفاديا لمخاطر صدور قرارات متناقضة وأن ملتمسها كان صريحا ومكتوبا وقد أشار إليه القرار في عرض الوقائع وأنه كان على المحكمة الرد عليه لارتباطه بسير المسطرة والبت وبمصالح وحقوق الدفاع. وهو ما لم تفعله دون سبب واضح بالرغم لما له من أثر على النزاع المحال ولحسن سير العدالة والمنطق القانوني السليم الذي يقتضي تأجيل البت دون الإضرار بالطرف الآخر. مما يعرض القرار للنقض.

لكن حيث إن الطعن بإعادة النظر في قرار المجلس الأعلى القاضي بالنقض والإحالة. لا يوقف البت في النازلة باعتباره طعنا استثنائيا (غير عادي) والمحكمة غير ملزمة بالإجابة على دفوع لا تأثير لها على وجه الحكم. فضلا على أن المجلس الأعلى قال كلمته في شأن الطعن بإعادة النظر ورفضه بمقتضى قراره عدد 4755 وتاريخ 16/4/03 ملف عدد 192/03 الموجودة نسخة منه بوثائق الملف مما يبقى معه الفرع الأول من الوسيلة على غير أساس.

وحيث تنعى الطاعنة على القرار في باقي فروع الوسيلة الوحيدة (الثاني والثالث والرابع) تحريف الوثائق وتغير سبب الإنذار. وفساد التعليل بشأن مشروعية سبب الإنذار. وسوء تطبيق القانون وخصوصا مقتضيات ظهير 24/5/55 بخصوص سبب الإنذار والانعكاسات السلبية على مهنتها.

ذلك أنه لما كان النزاع يدخل في إطار ظهير 24/5/55 فان محكمة الموضوع ملزمة بالتقيد بأحكامه وتطبيقها بدقة لتنوع واختلاف الآثار الناجمة عن أعمال أية قاعدة من قواعده. وبما أن الإنذار يعتبر الوثيقة الأساسية في مجموع النزاع ولا يقبل أي تغيير بعد تحريك الدعوى وأن المحكمة ملزمة بالتقيد بالإنذار والسبب المبني عليه. وأن ما جاء في القرار من تعليل « أنه يتبين من وثائق الملف وخاصة الإنذار الموجه للمستأنفة أن السبب في استرجاع المحل هو الهدم وإعادة البناء. وأن المستأنف عليهم أكدوا في معرض جوابهم أن هدفهم الهدم وإعادة البناء وليس... » فسد ومعيب فمن جهة فقد جاء في نص الإنذار... » يرغبون في استرجاع محلهم من أجل استغلاله شخصيا بعد هدمه وإعادة بنائه من جديد » وأن القرار عندما ذكر أن السبب الوارد في الإنذار هو الاسترجاع للهدم وإعادة البناء يكون قد حرف هذا الإنذار ببتره وحذف عبارة « استغلاله شخصيا » التي هي مناط بطلان الإنذار. ومن جهة أخرى فان قضاة الموضوع اعتمدوا فيما

ساروا إليه من تحريف وتغيير في سبب الإنذار على أن المستأنف عليهم أكدوا في معرض جوابهم أن السبب في استرجاع المحل هو الهدم وإعادة البناء. وهذه العلة تعني أن محكمة الاستئناف لم تبن قرارها واقتناعها على وثيقة الإنذار كما صدرت أصلا عن المكرين ولكن على أقوالهم وتأويلهم اللاحق المثار أمام المحكمة بعد حدوث النزاع. وفي هذه الحالة فان المستأنف عليهم قد غيروا سبب الإنذار أثناء سير الدعوى. كما أن القرار جاء ناقص التعليل فيما يتعلق بمشروعيته السبب الذي اعتمد فيه على أقوال المستأنف عليهم أمامها دون اهتمام بأقوال الخصم.

كما أن تقدير السبب كان جزافيا غير مبني على أساس رغم تمسكها بعدة أسباب تبطل الإنذار وتفقد السبب المثار أية مشروعية وأن المحكمة لم تمارس سلطتها في مراقبة مشروعية السبب الذي كان على المكرين إثبات صحته. وعلى المحكمة تقديره من خلال الوثائق المدلى بها الذي لم تكن محل مناقشة ولا مراقبة من طرفها تفيد وجود تصميم لهدم المحل الذي تستغله صيدلية وإقامة عمارة فوقها. لكن دون إثبات تهيئة مكان مناسب لنشاطها وهو ما كان سيعزز ادعاء المطلوبين والذي اقتنعت به المحكمة بسهولة من أنهم لا يسعون لإفراغها وأنهم يحفظون لها حقها في الأسبقية.

كما أن عدم فحص شرعية السبب يظهر ما أثارته ولم تجب عنه المحكمة من انه بعد مرور عشر سنوات على الإنذار فان العقار ما يزال على حالته، ولم يتم لا هدم ولا إعادة بناء ولا تشييد عمارة ولا منحها حق الأسبقية. كما أن مهنتها هي الصيدلية تقتضي الحصول على ترخيص من الأمين العام للحكومة الواجب التجديد كلما طرأ أي تغيير في العنوان والموقع بمعنى أن يكون المحل المفترض تخصيصه في البناء المحتمل إقامته موافقا للشروط المتطلبة للترخيص، وهو ما لا يتوفر في التصميم المهيأ من طرف المالكين. وأنه لو أعطيت لها الأولوية وكان المحل غير مناسب فان خطر عدم تجديد الترخيص يظل قائما ومن جهة أخرى فان إفراغها يقتضي في انتظار إعادة البناء وممارسة الحق في الرجوع تحديد تاريخ معين لذلك ولو على وجه التقريب، وهو ما يفضي إلى أحد الاحتمالين إما بقاءها دون عمل في انتظار إعادة البناء وإما البحث عن مكان آخر تتوفر فيه الشروط القانونية وفي الحالتين فان فرصة الرجوع تبدو مستحيلة أو على الأقل متعذرة وبالتالي فان الضرر يكون أكبر. وأن هذه العناصر التي أثيرت أمام قضاة الموضوع لم يجيبوا عنها إذ لو كان تم إدخالها في الاعتبار من طرفهم عند تقدير صحة السبب وحقيقة الضرر لتبين للمحكمة أن الجزاء يجب أن يكون هو تطبيق الفصل 10 وليس الفصل 12 من الظهير مما يعرض القرار للنقض.

لكن خلافا لما تتمسك به الطاعنة فانه وان كان النقض والإحالة يترتب عنه إرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها من قبل ويفسح لهم المجال لتقدير مستنتجاتهم بعد النقض بحيث تبدي المحكمة النظر في الدعوى من أساسها. فانه يجب عليها بالرغم من ذلك التقيد بالنقطة القانونية التي بت فيها المجلس الأعلى طبقا للفصل 369 ق م م ومحكمة الاستئناف باعتبارها محكمة الإحالة التي تبين لها من خلال الإنذار موضوع النزاع أنه بني على سبب استرجاع المحل للهدم وإعادة البناء الذي أكده المطلوبون في جوابهم موضحين أن ما يهدفون إليه بواسطة الإنذار بالإفراغ هو الهدم وإعادة البناء وليس استرجاع المحل بصفة نهائية وأن البناية المراد تشييدها تشتمل على محلات تجارية ويبقى حق الأسبقية مضمون للطالبة إذا رغبت في ذلك مستخلصة من ذلك أن السبب الذي بني عليه الإنذار بالإفراغ هو الهدم وإعادة البناء وهو ثابت بالوثائق المدلى بها من تصميم ورخصة للبناء. وباعتبار أن المكري غير ملزم بتخصيص محلات تجارية ويبقى حق الأسبقية مضمون للطالبة إذا رغبت في ذلك مستخلصة من ذلك أن السبب الذي بني عليه الإنذار بالإفراغ هو الهدم وإعادة البناء وهو ثابت بالوثائق المدلى بها من تصميم ورخصة للبناء. وباعتبار أن المكري غير ملزم بتخصيص محلات تجارية مماثلة لما سبق هدمه وإسنادا إلى مقتضيات ظهير 24/5/55 وخاصة الفصل 12 منه التي تخول للمكري رفض تجديد العقد في حالة الهدم وإعادة البناء مقابل منح المكتري تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات حسب السومة المعمول بها وقت الإفراغ فلم تكن في حاجة إلى منح تعويض تراع في تقديره العناصر المتمسك بها من لدن الطالبة لعدم استنادها فيما قضت به من إفراغ على سبب الاستعمال الشخصي وفي ذلك رفض ضمني لما تمسك به في هذا الشأن مما تكون معه المحكمة قد طبقت مقتضيات ظهير 24/5/55 والفصل 12 منه تطبيقا سليما وصحيحا ولم تخرق سبب الإنذار أو أية وثيقة وعللت قرارها تعليلا سليما محترمة في ذلك مقتضيات الفصل 369 ق م م التي تلزمها بالتقيد بالنقطة القانونية التي بت فيها المجلس الأعلى مما يبقى معه ما استدل به في الفروع المذكورة أعلاه على غير أساس.

من أجله

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالبة المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة التجارية القسم الثاني عبد الرحمن مزور بصفته رئيسا والسيد أحمد اليوسفي رئيس الغرفة المدنية القسم الثالث والمستشارين السادة: حليمة ابن مالك مقررة وجميلة المدور ومليكة بنديان ولطيفة رضا وفؤاد هلالي والحين الفايدي ومحمد وافي والمساعدي الحنفي أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة ايدي لطيفة وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم ايت علي.