

**La nécessité justifiant le congé
pour démolition et
reconstruction n'est pas
subordonnée à l'état de
délabrement de l'immeuble
(Cass. civ. 2009)**

Identification			
Ref 17342	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2023
Date de décision 20090603	N° de dossier 1204/1/6/2008	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Cession et Sous Location, Baux		Mots clés Vétusté de l'immeuble, Validation de congé, Interprétation large, Droit de reprise du bailleur, Congé pour démolition et reconstruction, Condition de nécessité, Cassation, Bail d'habitation	
Base légale Article(s) : 15 - Dahir n° 1-80-315 du 17 safar 1401 (25 décembre 1980) portant promulgation de la loi n° 6-79 organisant les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel		Source Revue : Al milaf "Le Dossier" مجلة الملف Année : 2010 اكتوبر	

Résumé en français

Il résulte de l'article 15 du dahir du 25 décembre 1980 que le congé fondé sur la volonté du bailleur de démolir le local pour le reconstruire doit être validé lorsque cette opération est nécessaire. Viole ce texte la cour d'appel qui, pour rejeter une telle demande, retient que la notion de nécessité implique que l'immeuble soit vétuste et menace la sécurité de ses occupants, alors que cette condition de nécessité n'est pas limitée à l'état de délabrement du bien et peut résulter du seul projet de démolition et de reconstruction du bailleur.

Résumé en arabe

– الإفراغ من أجل الهدم الضروري لا يقتضي تلاشي البناءة تهديد السكان بل يكفي أن يكون البناء المراد القيام به وفق التصميم المرخص به يتطلب هدم البناء القائم و لو كان هذا البناء صحيحا و جديدا، نعم.

Texte intégral

القرار عدد 2023، المؤرخ في: 03/06/2009، ملف مدني عدد: 1204/1/6/2008

باسم جلالة الملك

بتاريخ: 3/6/2009 إن الغرفة المدنية القسم السادس بالمجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين: م ت

ينوب عنه الأستاذ مصباحي عمراني محمد المحامي بهيئة فاس و المقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

الطالب

و بين: أ ب - المطلوب

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 12/03/2008 من طرف الطالب بواسطة نائبه الأستاذ المذكور ، و الرامي إلى نقض قرار محكمة

الاستئناف بفاس رقم 1488 بتاريخ 12/11/2007 الصادر في الملف عدد 9.19/07/4.

و بناء على تعيين السيد مصطفى الأمي كاتب الضبط بالمجلس الأعلى قيما عن المطلوب.

و بناء على المستندات المدلى بها في الملف.

و بناء على الأمر بالتخلي و الإبلاغ الصادر بتاريخ 20/04/2009.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 03/06/2009.

و بناء على المناداة على الأطراف و من ينوب عنهم و عدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد أحمد بلكري و الاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الطاهر أحمروني.

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 26/05/2006 قدم م ت مقالا إلى المحكمة الابتدائية بفاس عرض فيه أنه أكرى للمدعى عليه ا

ب الشقة المشار إليها بعنوانه و أنه حصل على رخصة هدم العين المكراة قصد تشييد عمارة مكونة من أربع طوابق و أنه وجه للمدعى

عليه إشعارا بالإفراغ من أجل الهدم توصل به بتاريخ 29/6/2005 و بقي بدون جدوى طالبا بذلك تصحيح الإشعار المذكور و إفراغ

المدعى عليه من العين المكراة منه و من يقوم مقامه، و أجاب المدعى عليه إشعارا بالإفراغ من أجل الهدم توصل به بتاريخ 29/6/05 و

بقي بدون جدوى طالبا بذلك تصحيح الإشعار المذكور و إفراغ المدعى عليه من العين المكراة منه و من يقوم مقامه، و أجاب المدعى

عليه بأن الغرض من الإفراغ هو المضاربة و ليس الهدم من أجل إعادة البناء و أن الوثائق المدلى بها لا تتعلق بالمحل المكتري له، و

بتاريخ 25/01/2007 أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها في الملف عدد 2125/06 وفق المقال، استأنفه المحكوم عليه فألغته محكمة

الاستئناف المذكورة و حكمت برفض الطلب و ذلك بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف عليه بانعدام التعليل ذلك

أنه أعطى للفصل 15 من ظهير 1980 تفسيرا خاصا لم يأت به لأن الضرورة ليست مقصورة على التلاشي أو تهديد السكان في حياتهم و

أمتعتهم بل الضرورة لها وجوه متعددة و هذا ما سار عليه الفقه و القضاء و أن عزم المالك على هدم المنزل و تشييد بناء جديد بتصميم

و رخصة بناء يعد ضرورية و سببا للإفراغ إلا أن القرار رد ذلك بأن الاجتهادات القضائية غير صادرة في نازلة الحال.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه علل قضاءه بأن تصحيح الإشعار بالإفراغ من أجل هدم المحل أو إدخال تغييرات عليه

يستوجب توفر حالة الضرورة و حالة الضرورة تقتضي تلاشي المحل و تهديد ساكنته و هو ما ليس بالملف دليل عليه و يبقى الطلب في

أصله مجردا، في حين أنه بمقتضى الفصل 15 من ظهير 25/12/1980 يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال

تغييرات هامة عليه ضروريا، و أن الضرورة المذكورة لا تقتضي تلاشي البناء و تهديد السكان خلافا لما ذهب إليه المحكمة مصدرة

القرار بل تعني أن البناء المراد القيام به وفق القرار خارقا للفصل المذكور و بالتالي معللا تعليلا فاسدا يوازي انعدامه مما عرضه للنقض

و الإبطال.

و حيث أن حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين 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 طبقا للقانون و تحميل المطلوب الصائر.

كما قررت إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس العلى الكائن بشارع النخيل بحي الرياض بالرباط و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد محمد العيادي رئيس الغرفة، و المستشارين السادة: أحمد بلكري مقررًا، و محمد مخليص و ميمون حاجي و المصطفى لزرق أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد الطاهر احمروني و بمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.