

Refus de renouvellement : validité du congé pour reconstruction malgré un motif initialement équivoque (Cass. com. 2005)

Identification			
Ref 19202	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 pour démolition et reconstruction, Droit de priorité du locataire, Indemnité d'éviction, Modification du motif du congé, Point de droit jugé par la Cour de cassation, Refus de renouvellement, Autorité de la chose jugée sur renvoi après cassation, إنذار بالإفراغ, تعويض عن الإفراغ, تغيير سبب الإنذار, حق الأسبقية, فصل 12 من ظهير 24 ماي 1955, فصل 369 من قانون المسطرة المدنية, محكمة الإحالة, نقض وإحالة, التقيد بالنقطة القانونية التي بت فيها المجلس الأعلى, Article 12 du dahir du 24 mai 1955	
Base légale Article(s) : 10 - 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

Le motif d'un congé pour démolition et reconstruction, même initialement ambigu par l'invocation d'une autre cause, est définitivement fixé lorsque le bailleur clarifie son intention en cours de procédure. La cour d'appel de renvoi, tenue par le point de droit jugé lors d'une première cassation ayant consacré ce motif unique, doit ignorer l'ambiguïté de l'acte originel, conformément à l'article 369 du Code de procédure civile.

Il en découle que le refus de renouvellement est exclusivement régi par l'article 12 du dahir du 24 mai 1955. Le bailleur est alors redevable d'une indemnité d'éviction plafonnée à trois ans de loyer, sans être obligé de fournir un local de remplacement. La seule contrepartie pour le preneur demeure son droit de priorité dans l'immeuble reconstruit.

Résumé en arabe

رفض تجديد الكراء للهدم وإعادة البناء: نطاق التعويض وسلطة محكمة الإحالة

إذا استقر سبب الإنذار بالإفراغ على الهدم وإعادة البناء، حتى ولو تضمن في صيغته الأولى سبباً آخر تم التراجع عنه لاحقاً، فإن التعويض المستحق للمكتري يقتصر على ما يقابل كراء ثلاث سنوات، عملاً بمقتضيات الفصل 12 من ظهير 24 ماي 1955، دون التعويض الكامل المنصوص عليه في الفصل 10. وفي هذه الحالة، لا يكون المكري ملزماً بتهيئة محل تجاري مماثل لما كان عليه قبل الهدم، بل يظل حق المكتري محصوراً في الأسبقية للرجوع إلى المحل الجديد.

من ناحية أخرى، فإن الطعن بإعادة النظر، باعتباره طعناً غير عادي، لا يترتب عليه أثر واقف لسير الدعوى أمام محكمة الإحالة. كما لا يعيب قرارها عدم الرد على دفع لا تأثير له على وجه الحكم في النزاع.

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 طبقاً للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 31/03/03 في الملف عدد 9/03، أن الطالبة تقدمت بمقال مفاده أن المدعى عليهم (المطلوبين) وجهوا لها إنذاراً في إطار ظهير 24/5/55 يشعرونها فيه برغبتهم في استرجاع محلهم من أجل استغلاله شخصياً 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 مدعٍ 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، ملتزمة الحكم بإبطال الإنذار واحتياطياً 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 تهيديدية. صدر الحكم القاضي برفض الطلب وفي الطلب المقابل والتصريح بصحة الإنذار وإفراغ المدعى عليها من المحل موضوع النزاع والإشهاد على المكريين بإيداعهم مبلغ 32.400 درهم لفائدة المكترية الموازي لكراء ثلاث سنوات ورفض باقي الطلبات. استأنفتها 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، بعلّة أن المستأنف عليهما 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.

الفرع الأول من الوسيلة الوحيدة: عدم الرد على ملتمس كتابي صريح متعلق بتأجيل البت

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 دفع 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.

باقي فروع الوسيلة الوحيدة (الثاني والثالث والرابع): تحريف الوثائق وتغيير سبب الإنذار، وفساد التعليل بشأن مشروعية سبب الإنذار، وسوء تطبيق القانون

وحيث تنعى الطاعنة على القرار في باقي فروع الوسيلة الوحيدة (الثاني والثالث والرابع) تحريف الوثائق وتغيير 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 فإن محكمة الموضوع ملزمة بالتقيد بأحكامه وتطبيقها بدقة لتتنوع 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... » فاسد 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 فإن 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 تبين قرارها واقناعها على وثيقة الإنذار كما صدرت أصلا عن المكربين ولكن على أقوالهم وتأويلهم اللاحق المثار أمام المحكمة بعد حدوث النزاع. وفي هذه الحالة فإن 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 المكربين 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 لإفراجها وأنهم يحفظون لها حقها في الأسبقية.

كما أن عدم فحص شرعية السبب يظهر ما أثارته ولم تجب عنه المحكمة من أنه بعد مرور عشر سنوات على الإنذار فإن 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 المقترض 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 فإن خطر عدم تجديد الترخيص يظل قائما ومن جهة أخرى فإن إفراجها يقتضي في انتظار إعادة البناء وممارسة الحق في الرجوع تحديد تاريخ معين لذلك ولو على وجه التقريب، وهو ما يفضي إلى أحد الاحتمالين إما بقائها دون عمل في انتظار إعادة البناء وإما البحث عن مكان آخر تتوفر فيه الشروط القانونية وفي الحالتين فإن فرصة الرجوع تبدو مستحيلة أو على الأقل متعذرة وبالتالي فإن الضرر يكون أكبر. وأن هذه العناصر التي أثرت 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 فإنه وإن كان النقص والإحالة يترتب عنه إرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها من قبل ويفسخ لهم المجال لتقدير مستنتجاتهم بعد النقص بحيث تبدي المحكمة النظر في الدعوى من أساسها. فإنه يجب عليها بالرغم من ذلك التقيد بالنقطة القانونية التي بت فيها المجلس الأعلى طبقا للفصل 369 من قانون المسطرة المدنية 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 بالإفراج 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 بالإفراج هو الهدم وإعادة البناء وهو ثابت بالوثائق المدلى بها من تصميم ورخصة للبناء. وباعتبار أن المكرب غير ملزم بتخصيص محلات تجارية مماثلة لما سبق هدمه وإسنادا إلى مقتضيات ظهير 24/5/55 وخاصة الفصل 12 منه التي تخول للمكرب رفض تجديد العقد في حالة الهدم وإعادة البناء مقابل منح المكرب تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات حسب السومة المعمول بها وقت الإفراج فلم تكن في حاجة إلى منح تعويض تراعى في تقديره العناصر المتمسك بها من لدن الطالبة لعدم استنادها فيما قضت به من إفراج 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 من قانون المسطرة المدنية 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 مترتبة من رئيس الغرفة التجارية القسم الثاني عبد الرحمن مزور بصفته رئيسا والسيد أحمد اليوسفي رئيس الغرفة المدنية القسم الثالث والمستشارين السادة: حليلة ابن مالك مقررة وجميلة المدور ومليكة بنديان ولطيفة رضا وفؤاد هلالي والحسن الفايدي ومحمد وافي والمساعد الحنفي أعضاء وبمحضر المحامية العامة السيدة لطيفة أيدي وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.