

Un congé pour démolition peut valablement invoquer le péril de l'immeuble et la volonté de reconstruire du bailleur (Cass. com. 2014)

Identification			
Ref 52836	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 701/2
Date de décision 20141120	N° de dossier 2014/2/3/599	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Validité du congé, Rejet, Motifs du congé, Indemnité d'éviction, Immeuble menaçant ruine, Démolition pour reconstruire, Congé, Bail commercial, Absence de contradiction	
Base légale		Source	

Résumé en français

N'encourt pas la cassation l'arrêt d'une cour d'appel qui valide un congé pour démolition et reconstruction en retenant que les deux motifs invoqués par le bailleur, à savoir l'état de péril de l'immeuble et sa volonté de procéder à la démolition, ne sont pas contradictoires. Le moyen qui ne critique pas ce chef de la décision est inopérant et le pourvoi doit être rejeté.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه رقم 4916 الصادر بتاريخ 2013/11/20 عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء في الملف عدد : 2011/4219 ادعاء طالبي النقض كون موروثهم توصل من المطلوبين بإنذار بالإفراغ لسبب الهدم كون المحل الذي يكتريه منهم موضوع الدعوى آيل للسقوط ، وأنه باشر بخصوصه مسطرة الصلح انتهت بالفشل ، وأنه ينازع في صحة السبب الذي بني عليه الإنذار ويعتبره غير صحيح ملتصا بطلانه وبصفة احتياطية منحه التعويض الكامل . وتقدم المطلوبون بمقال يروم المصادقة على

الإندار وإفراغ الطالب . وبعدها أمرت المحكمة التجارية بإجراء خبرة قضت ببطلان الإندار ورفض طلب الإفراغ بحكم استأنفه المطلوبون وبعد إجراء خبرة قضت محكمة الاستئناف بإلغائه فيما قضى من بطلان الإندار والحكم برفض الطلب المتعلق به وإفراغ الطالبين بمقتضى قرارها المطلوب نقضه .

حيث يعيب الطاعنون القرار في وسيلة النقض الفريدة بانعدام التعليل المترتب عنه خرق القانون ، ذلك أنه اعتمد على حيثية مفادها أن المحكمة أمرت بإجراء خبرة للتحقق من كون العقار آيل للسقوط وأن السبب المعتمد في الإندار هو الهدم وإعادة البناء متحقق ، وأن ذلك يتناقض مع أقوال وحجج المطلوبين الذين يرغبون في حرمانه من حقوقه المنصوص عليها في الفصل 11 من ظهير 1955 ومنها التعويض الكامل وحقه في الأسبقية ، فتكون المحكمة قد خرقت الفصل المذكور وكان قرارها عرضة للنقض .

لكن حيث إن المحكمة مصدرية القرار موضوع الطعن حينما قضت بإلغاء الحكم المستأنف الذي قضى بدوره ببطلان الإندار إنما ارتكزت على كونه تضمن سببين للإفراغ غير متناقضين وهما الإفراغ لكون المحل آيل للسقوط وضرورة هدمه ، والسبب الثاني المتمثل في إرادة المكريين هدمه كراء ثلاث سنوات ورفضت الحكم به لطالبي النقض ما داموا لم يطلبوا ذلك ولم يؤدوا الرسوم القضائية عنه وهي علل لم ينتقدوها ولم يوجهوا إليها أي نعي .

وحيث يضحى تبعا لذلك التعليل الذي ذهب إليه المحكمة والغير منتقد من طالبي النقض في محله وهو كاف لتبرير ما انتهت إليه ولم تخرق المقتضى القانوني المحتج به وما بالوسيلة على غير أساس ./. .

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبين الصائر .