

القرار عدد 1081
الصاوير بتاريخ 1 يوليوز 2009
في الملف عدد 2007/2/3/1324

أصل تجاري

- إفراغ للهدم وإعادة البناء - نية المالك في تغيير وجه تخصيص
الحل المكترى - استحقاق المكترى التعويض الكامل عن فقدان الأصل
التجاري.

إذا كان المشرع قد حدد للمكترى في حال إفراغه الحل التجاري
بسبب رغبة المالك في هدمه وإعادة بنائه تعويضا ماليا مقدرا، فإن هذا
التعويض هو مجرد تعويض جزئي، إذ يجب اعتبار ما قرره القانون من منح
المكترى امتيازاً إضافياً يتمثل في حقه في الرجوع إلى الحل المكترى بعد انتهاء
أشغال البناء ؛ إذا حرم منه المكترى بسبب تصرف المالك، أو نيته المثبتة من
خلال تصميم البناء في تغيير وجه تخصيص الحل المكترى، وجب تكملة
مستحقات المكترى عن الإفراغ بمنحه التعويض الكامل عن فقدان الأصل
التجاري.

نقض جزئي وإحالة

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه ادعاء الطاعنة
شركة شال المغربية أنها توصلت بتاريخ 2000/5/22 بإنذار من أجل الرغبة في
تشديد بناء على البقعة المكراة لها، ولجأت إلى مسطرة الصلح انتهت بفشله،
مؤكدة أن المدعى عليها الشركة العقارية هشام لم تحترم في توجيه الإنذار أجل

6 أشهر قبل انقضاء مدة العقد، وأن المحل عبارة عن محطة لتوزيع الوقود والرغبة في بنائه لا يشكل سببا مشروعاً للإفراغ على اعتبار أن الفصل 12 من ظهير 1955/5/24 ينظم حالة الهدم وإعادة البناء وليس تشييد البناء، والتمست الحكم بإبطال الإنذار واحتياطياً الأمر بإجراء خبرة لتحديد ما تستحقه من تعويض من جراء عدم تجديد عقد الكراء. وبعد جواب المدعى عليها، وتقديمها لطلب مضاد أكدت فيه أن المكترية تشغل المحل لإنشاء محطة لتوزيع الوقود ومواد التشحيم فقط إلا أنها تجاوزت ذلك وأصبحت تباع قنينات الغاز وتقوم كذلك بغسل السيارات، كما جعلت بالمحل موقفا للسيارات ليلاً ونهاراً وأن ذلك يشكل سبباً خطيراً ومشروعاً لإفراغها من المحل دون أي تعويض، وكذلك هدمها وإزالتها على نفقتها لكل المنشآت التي أقامت بها بالعين المكراة استناداً إلى الفقرة الأولى من الفصل 4 من عقد الكراء، كما أكدت المدعى عليها أصلياً بأنها عازمة على بناء البقعة الأرضية وهو سبب مشروع طبقاً للفصل 12 من ظهير 1955/5/24 الذي يحدد التعويض المستحق للمكترية في مبلغ لا يتعدى كراء 3 سنوات. وبعد أن قضت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2004/7/13 بعدم الاختصاص وإحالة الملف على المحكمة التجارية بالدار البيضاء، وبعد عرض القضية أمام هذه المحكمة وإجراء خبرة، قضت في الطلب الأصلي بأداء الشركة العقارية هشام لشركة شال المغربية تعويضاً يعادل كراء 3 سنوات حسب آخر مشاهرة ورد باقي الطلبات، وفي الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذار وإفراغ المدعى عليها للمحل هي ومن يقوم مقامها، وذلك بحكم استأنفته المكترية وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بالنقض من طرفها أيضاً.

حيث تعيب الطاعنة القرار في وسيلتها الأولى: خرق الفصل 32 من ق.م.م، ذلك أن المطلوبة في النقض لم تدعم طلب المصادقة على الإنذار بالحجج النظامية، كما أنها قامت بتغيير السبب المعتمد في الإنذار فضلاً على عدم مطابقة وقائع النازلة لمقتضيات المادة 12 من ظهير 1955/5/24.

لكن حيث أن محكمة الاستئناف لاحظت بأن الإنذار أسس على سبب رغبة المطلوبة في النقض لهدم المنشآت بالملك وإعادة بنائه، وأنها أدلت برخصة

وتصميم للبناء وهما كافيان لإثبات جدية السبب المذكور، وصادقت على الإنذار ولم تعتمد أي سبب آخر غيره في إطار مقتضيات الفصل 12 من ظهير 1955/5/24، فكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

وتعيب القرار في الوسيلتين الثانية والثالثة: خرق القانون وانعدام التعليل، من حيث أنها أثارت أمام محكمة الاستئناف بأن المقتضيات الواجبة التطبيق هي المنصوص عليها في الفصل 10 من ظهير 1955/5/24 غير أنها طبقت المقتضيات المنصوص عليها في الفصل 12 من الظهير دون أن تجيب على الدفع المذكور.

حقا حيث إن التعويض يجب أن يكون بقدر الضرر، والمشرع في حالة إنهاء عقد الكراء لرغبة المالك في هدم الملك وإعادة بنائه إذا كان قد حدد للمكثري تعويضا جزئيا فقط، فإنه لحماية حقوقه منحه امتياز آخر وهو الرجوع إلى المحل بعد انتهاء أشغال البناء، وبالتالي فإن حق الرجوع هذا هو جزء من مستحقات المكثري واستكمالا لما حدده له المشرع من تعويض جزئي مالي. وفي النازلة، فإن الطاعنة أثارت أمام محكمة الاستئناف خاصة بمذكرتها المودعة بتاريخ 2007/2/26 بأنها تستحق تعويضا كاملا يغطي جميع الأضرار المترتبة عن حرمانها من أصلها التجاري، لأنه سيستحيل بعد الحكم عليها بالإفراغ إرجاعها للمحل بعد انتهاء أشغال البناء، غير أن المحكمة أيدت الحكم المستأنف فيما قضى به من حصر التعويض في كراء 3 سنوات دون أن ترد على الدفع المذكور بالرغم مما قد يكون له من أثر على وجه الحكم، علما أن وثائق الملف من رخصة وتصميم للبناء يفيدان أن البناء المزمع تشييده عبارة عن فيلا، فجاء قرارها على هذا النحو مشوبا بنقصان التعليل في منزلة انعدامه مما يستوجب نقضه جزئيا بخصوص التعويض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه جزئيا فيما قضى به بخصوص التعويض ورفض الطلب في الباقي.

السيد عبد الرحمان مزور رئيسا، والسادة المستشارون : لطيفة رضا مقرر، ومليكة بنديان وحليمة ابن مالك ومحمد بترهرة أعضاء، ومحضر المحامي العام السيد محمد بلقسيوية، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة خديجة شهام.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض