القرار عدد 3655
المؤرخ في 2008/10/29
الملف المدني عدد 2007/6/1/2902

إفراغ – إشعار بالإفراغ – المصادقة عليه – سببه – الهدم وإعادة البناء – أسبقية المكتري – قوة القانون (نعم) – وجوب الحكم بها (لا)

بمقتضى الفصل 15 من ظهير 1980/12/25 يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا. وفي هاتين الحالتين يحظى المكتري بالأسبقية في الرجوع إلى المحل بشرط أن يستعمل هذا الحق داخل الشهرين المواليين لإشعاره من المكري وبذلك يكون حق المكتري في الرجوع إلى المحل مضمونا بقوة القانون ولا يحتاج إلى الحكم به.

باسم جلالة الملك

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أن خديجة السقالي والسعدية اشركي قدمتا بتاريخ 2003/12/29 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالرباط عرضتا فيه أنهما تملكان على الشياع الدار الكائنة بشارع الحسن الثاني رقم 290 الرباط موضوع الرسم العقاري عدد 22600 وأن المدعى عليه الحسن بن محمد يكتري منها الشقة رقم 28 التابعة لنفس العمارة بوجيبة شهرية قدرها 143 درهم ونظرا لحالة العقار القديمة والتي يعود بناؤه إلى الخمسينات فإنهما ترغبان في هدمه وإعادة بنائه بناء جديدا وقد حصلتا على قرار من الجهة المختصة لأجل هدم وإعادة البناء، فوجهتا إشعارا إلى المدعى عليه قصد الإفراغ توصل به دون جدوى وطلبتا المصادقة على الإشعار المذكور مع إفراغ المدعى عليه من المحل المكرى له هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قرها 1000 درهم عن كل

يوم تأخير عن التنفيذ وبعد وفاة المدعى عليه تقدمتا بمقال إصلاحي وطلبت اعتبار الدعوى موجهة.

أجاب المدعى عليهم بمذكرة مع مقال مقابل بأن الطلب غير جدي لعدم مشروعية سبب الإفراغ واحتياطيا إجراء خبرة وتعويضهم في حالة الإفراغ مع حفظ حقهم بالرجوع إلى المحل بعد إعادة بنائه وبتاريخ 2006/1/25 أصدر المحكمة الابتدائية حكمها في الملف عدد 03/346/15 بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ والحكم بإفراغ المدعى عليهم من المحل موضوع الدعوى ومن يقوم مقامهم وبأدائهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 50 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وبرفض باقي الطلبات وبعدم قبول المقال المضاد استأنفه المحكوم عليهم فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفهم في **السبب الفريد** بسوء التعليل الموازي لانعدامه ذلك أنهم أكدوا بأن حالة الضرر غير متوفرة وأن المحل لا تشوبه أي عيوب وأن الهدم وإعادة البناء يكون إذا كان الهدم إدخال هذه التغييرات ضروريا أما أن يكون فقط لتغيير البناية بشكل عصري لمجرد أن العمارة قديمة ويعود بنائها إلى الخمسينات دون مراعاة حقوق المكتري فإن هذا الأساس لا يقبله المنطق فالفصل 15 من ظهير 1980/12/25 لم يقبل بإدخال تحسينات أو لتظهير البناية بشكل عصري بل واجب لتصحيح الإشعار أن تكون هذه التغيرات هامة وضرورية مما يؤكد الهدف الأساسي للمطلوبين هو المضاربة العقارية وعدم احترام حقوق المكتري الذي يشغل المحل منذ 40 سنة وعدم احترام ظروفه الاجتماعية، وأن الطاعنين طلبوا إجراء خبرة على المحل للتأكد من عنصر الضرورة وللوقوف على أن المحل لا يستلزم الهدم ولا إعادة البناء وأن عدم الإجابة على هذه النقطة بشكل خرق مقتضيات قانونية وخرقا لحقوق الدفاع وأنهم أكدوا أنهم في حالة إفراغهم طلبوا تعويضهم أو حفظ حقهم في الرجوع إلى المحل بعد إعادة البناء إلا أن المحكمة لم تجب عن هذا الدفع و لم تقض بحفظ حقهم في الرجوع.

لكن ردا على السبب فإن إجراء خبرة موكول لسلطة المحكمة ولا تأمر به إلا إذا كان ضروريا للفصل في الدعوى وأنه بمقتضى الفصل 15 من ظهير

المملكة المغربية
الأمانة العامة للحكومة
محكمة النقض

80.12.25 يتعين بتصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا وفي هاتين الحالتين يحظى المكتري بالأسبقية في الرجوع إلى المحل بشرط أن يستعمل هذا الحق داخل شهرين المواليين لإشعار المكتري وبذلك بكون حق المكتري بالرجوع إلى المحل مضمون بقوة القانون وأنه يتجلى من الطلب موضوع الدعوى أنه يتعلق بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء وأن المطلوب أدلى بقرار الهدم الصادر عن مصالح البلدية ورخصة البناء وتصميم وأن أسباب الاستئناف انصبت على ما قضى به الحكم بشأن الطلب الأصلي ولا يستفاد من وثائق الملف أن الطاعنين طعنوا بالاستئناف فيما قضى به الحكم الابتدائي في شأن مقالهم المضاد والرامي إلى التعويض عن الإفراغ وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وفي إطار تقييمها للأدلة المعروضة عليها لما استندت لمقتضيات الفصل 15 المشار إليه وإلى أسباب استئناف الطاعنين وعللت قضاءها بأن "إهمال محكمة الدرجة الأولى لذات الوثائق المحتج بها للقول بأن الإفراغ لعلة الهدم وإعادة البناء هو مبرر يجعل اتجاهها سليما ومصادفا للصواب، ونتيجة لذلك يكون القرار معللا تعليلا كافيا وما بالسبب غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة :

رئيس الغرفة محمد العيادي رئيسا والمستشارين المصطفى لزرق مقررا ومحمد مخليص و احمد بلبكري وميمون حاجي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.

الرئيس **المستشار المقرر** **الكاتب**