# رقم : 25

## كراء سكني

- إفراغ للهدم وإعادة البناء- وضعية البناء.

**إن مقتضيات الفصل 15 من ظهير 1980/12/25 لا تشترط أن تكون حالة البناء المراد هدمه رديئة أو مهددة بالسقوط في أي لحظة، وإنما اشترط أن يكون هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا. وإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عندما اعتمدت رخصة بناء عمارة من ثمان طوابق بدل المحل المكرى الذي هو عبارة عن فيلا، واستخلصت من التصميم في نطاق سلطتها كمحكمة موضوع ضرورة هدم المحل وصادقت على الإشعار بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء تكون غير خارقة للقانون.**

**رفض الطلب**

**الأساس القانوني :**

"يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا، وفي هاتين الحالتين يحظى المكتري بالأسبقية للرجوع على المحل بعد إصلاحه وإعادة بنائه بشرط أن يستعمل هذا الحق داخل الشهرين المواليين لإشعاره من المكري وإلا سقط حقه". (الفصل 1/15 من ظهير 25 دجنبر 1980 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني).

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

## القرار عدد 3905
## الصادر بغرفتين بتاريخ 12 أكتوبر 2008
## في الملف عدد 2006/6/1/2861

**باسم جلالة الملك**

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بتاريخ 2002/2/26 قدم احمد بن بوبكر شخصيا مقالا إلى المحكمة الابتدائية بآنفا عرض فيه أنه يملك العقار الكائن بزاوية زنقة لاهاي وأنفير الدار البيضاء، والذي هو عبارة عن فيلا قديمة موضوع الرسم العقاري عدد 2687/س. وأن المدعى عليه عبد الرحيم برادة يكتريها منه ويستغلها كمحل يمارس فيه مهنة المحاماة، وأنه بعث له بإشعار من أجل الإفراغ قصد هدم البناء وإقامة بناء جديد محله توصل به بتاريخ 16-01-2002 وبقي بدون جواب طالبا لذلك المصادقة على الإشعار بالإفراغ والحكم بإفراغ المدعى عليه ومن يقوم مقامه من محل النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية ابتداء من تاريخ الامتناع. وأرفق مقاله بالإذن بالتقاضي شخصيا

من رئيس المحكمة الابتدائية بآنفا ورخصة البناء، وتصميم مصادق عليه وشهادة من الرسم العقاري. وأجاب المدعى عليه بأن المحل موضوع الدعوى لا يوجد بعمالة آنفا ولكن بعمالة درب السلطان الفداء، وأن المحكمة المختصة هي المحكمة التي توجد بهذه العمالة وطلب إحالة الملف عليها للاختصاص، وأن ظهير 25-12-1980 لا يطبق على الفيلا موضوع الدعوى من جانبين لأنه يمارس مهنة المحاماة بالسفلي، ويسكن بالطابق الأول وأن زنقة لاهاي أصبحت تسمى زنقة ابن خلدون وأدلى بشهادة الإقامة. وبتاريخ 2002/9/20 أصدرت المحكمة الابتدائية بآنفا حكمها عدد 1989 بعدم الاختصاص المكاني وإحالة الملف على المحكمة الابتدائية الفداء درب السلطان. وبعد إحالة الملف بجميع وثائقه على هذه المحكمة أجرت المسطرة في القضية فتخلف نائب المدعى عليه رغم إعلامه وأصدرت بتاريخ 2003/3/10 حكمها رقم 447 في الملف عدد 2002/2234 وفق الطلب. استأنفه المحكوم عليه وبعد جواب وكيل المستأنف عليه تقدم وكيل المستأنف بتاريخ 2005/01/28 بمقال إدخال نقيب هيأة المحامين بمكناس لإفادة المحكمة بموقفه من إشكالية تنصيب الأستاذ الصقلي عن المستأنف عليه فأصدرت محكمة الاستئناف المذكورة قرارها بعدم قبول مقال الإدخال وتأييد الحكم المستأنف وهو القرار المطعون فيه بالنقض من المستأنف بأربع وسائل :

**فيما يتعلق بالفروع الأول والثاني والرابع من الوسيلة الأولى والوسيلة الثانية، والفرع الأول من الوسيلة الرابعة :**

**حيث يعيب الطاعن القرار في الفرع الأول والثاني والرابع من الوسيلة الأولى** بانعدام التعليل المتخذ من عدم الجواب على دفعه بأن الإذن بالتقاضي الذي أعطاه رئيس المحكمة الابتدائية بأنفا للسيد بن بوبكر لا يلزم رئيس محكمة الفداء درب السلطان التي هي المحكمة المختصة. وبأن التوكيل الذي أعطاه المطلوب للسيد نصر الدين لتمثيله أمام المحكمة الابتدائية يتصف بعدة عيوب وهي أنه مجرد صورة وباطل لأنه يحمل تواريخ متضاربة ولا يشير إلى موطن نصر الدين ولم يبين علاقة القرابة التي تربط بين الوكيل والموكل. كما أن القرار أشار إلى حضور وكيل المدعي ولم يتوصل بل حضر عنه أخيرا نائب المدعى عليه وهي فقرة لا معنى لها لأنها غامضة ويعتبر الغموض مقام انعدام التعليل وبالتالي فإن القرار لم يجب عن الدفوع المذكورة.

**ويعيبه في الوسيلة الثانية** بتحريف الوثائق ذلك أنه أشار إلى أن احمد بن بوبكر هو الذي حضر شخصيا في جلسة 2003/2/24، ولا تأثير للدفع بعدم صحة التوكيل الذي أعطاه للسيد نصر الدين مع أن محضر الجلسة لا يشير إلى حضور بن بوبكر ولكن فقط إلى " م " الذي يعني المدعي وبالضبط من يمثل المدعي وليس بن بوبكر شخصيا. وأن الأستاذ الصقلي لم يزعم قط أن بن بوبكر حضر شخصيا إلا أن المحكمة تجاوزت حدود المناقشة خرقا للفصل3 من قانون المسطرة المدنية، لأن بن بوبكر اعترف شخصيا أمام قاضي التحقيق بأنه لم يحضر أي جلسة وصرح كذلك نصر الدين أمام قاضي التحقيق بأنه لم يحضر وحده الجلسات.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

**ويعيبه في الفرع الأول من الوسيلة الرابعة** بخرق الفصل 924 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أنه دفع بأن التوكيل الذي أعطاه بن بوبكر لنصر الدين باطل للأسباب المذكورة أعلاه والقرار اعتبر ذلك تدخلا في العلاقة بين الوكيل والموكل مع العلم أن الطالب له الحق في مطالبة الوكيل بإثبات وجود وصحة وكالته طبقا للفصل المذكور.

**لكن ردا على الفروع والوسيلة المذكورة مجتمعة لتداخلها**، فإن النزاع يتعلق بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ، وإفراغ الطاعن ومن يقوم مقامه من العين المكراة، وأن المسطرة في القضية كتابية بمقتضى الفصل 45 من قانون المسطرة المدنية والعبرة فيها بمستنتجات الأطراف الكتابية، وأن المطلوب في النقض قدم مقاله الافتتاحي للدعوى شخصيا وأرفقه بالوثائق المعتمدة في النزاع. ورخص له رئيس المحكمة الابتدائية بآنفا قصد مباشرة المسطرة شخصيا. وبمقتضى الفصل الأول من القانون المذكور يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية أو الإذن بالتقاضي إن كان ضروريا وينذر الطرف بتصحيح المسطرة، وإذا تم تصحيح المسطرة اعتبرت الدعوى كأنها أقيمت بصفة صحيحة، وإلا صرح القاضي بعدم قبول الدعوى. وعليه فإن الترخيص للمدعي بمباشرة المسطرة شخصيا يجعل دعواه صحيحة من حيث الترخيص ولو أحيلت بعد ذلك على محكمة ابتدائية أخرى للاختصاص المكاني، ولذلك فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عندما ردت دفوع الطاعن المشار إليها بأن المدعي مأذون له بالترافع شخصيا وأن الوكيل نصر الله لم يدل بأي مذكرة ولم يرافع أمام المحكمة الابتدائية نيابة عن موكله، فقد عللت ما قضت به تعليلا كافيا ولم تخرق مقتضيات الفصل 924 من قانون الالتزامات والعقود، وكان ما بالفروع والوسيلة لا يرتكز على أساس.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

**وفيما يخص الفرع الثالث من الوسيلة الأولى والفرعين الثاني والثالث من الوسيلة الرابعة.**

**حيث يعيب الطاعن القرار في الفرع الثالث من الوسيلة الأولى** بانعدام التعليل، ذلك أن الفصل 17 من النظام الداخلي لهيئة المحامين بمكناس يفرض على المحامي الذي يريد رفع دعوى ضد محام أن يحصل على إذن كتابي من نقيب هيئته.

**ويعيبه في الفرع الثاني من الوسيلة الرابعة** بخرق الفصول 103 و108 من قانون المسطرة المدنيـــة، ذلك أن رفض إدخال نقيب هيئة المحامين بمكناس بعلة أنه ليس طرفا في الدعوى رغم أن قواعد الإدخال في الدعوى تسمح بذلك، لاسيما وأن إدخاله كان من أجل إفادة المحكمة بما إذا كان تنصيب الأستاذ الصقلي صحيحا وأن الطالب لم يحضر ابتدائيا والأستاذ الصقلي لم يكن منصبا عن المطلوب.

**ويعيبه في الفرع الثالث من الوسيلة المذكورة** بخرق قواعد مهنة المحاماة ظهير 1993/9/10 والنظام الداخلي لهيئة المحامين بمكناس ذلك، أنه نص على أن تطبيق قواعد مهنة المحاماة ليس من اختصاص القضاء، وهو من اختصاص الهيئة المهنية رغم أنها ملزمة التطبيق بالنسبة للقضاء لأنها من النظام العام. وأن عدم احترامها يؤدي إلى التشطيب على المحامي من المهنة أو تعرضه لعقوبات تأديبية، وهي إلزامية للمحامي لأنه يؤدي عليها اليمين القانونية طبقا للفصل 12 من الظهير المذكور.

وأن الفصل 3 من القانون المذكور يوجب على كل هيئة تنظيم قانونها الداخلي وبالتالي فلا يمكن للمحامي أن ينوب في قضية في ظروف منافية لقواعد المهنة وإذا وقع مشكل من هذا النوع يجب على المحكمة إحالته على نقيب المحامين لحله كما هو الشأن إذا نصب عدة محامين على طرف ونازع احد المحامين في تنصيب الآخر.

**لكن حيث إن** حصول المحامي على إذن من نقيب هيأته من أجل رفع دعوى ضد زميل له، وإدخال النقيب في الدعوى من أجل إفادة المحكمة حول تنصيب محام في قضية طرفها الآخر محام يهم العلاقة بين المحامين، وبالتالي فلا تأثير له على سير الدعوى أو صحة الإجراءات التي يقوم بها المحامي في إطار الدفاع عن موكله. وأن القرار عندما رد دفع الطاعن المذكور ولم يقبل مقال إدخال نقيب هيأة المحامين بمكناس لم يخرق المقتضيات المذكورة، وعلل ما قضى به تعليلا كافيا وكان ما بالفروع لا يرتكز على أساس.

**وفيما يعود للوسيلة الثالثة.**

حيث يعيب الطاعن القرار فيها بخرق القواعد الجوهرية بأربعة فروع الأول والثاني خرق الفصلين الأول و32 من قانون المسطرة المدنيـــة ذلك أنه من جهة أولى فإن الطالب صرح للمحكمة بأن محاميه وضع شكاية أمام قاضي التحقيق من أجل الزور وأنه سيدلي بنسخة منها، إلا أن المحكمة لم تنذره بالقيام بذلك رغم أنها ملزمة بها ذكر طبقا للفصلين المذكورين، وأن عدم إدلائه بنسخة من الشكاية يرجع إلى الإجراءات أمام قاضي التحقيق الذي لم يتخذ فيها قرار القبول حتى 2003/6/3 ويدلي بنسخة منها الآن. ومن جهة ثانية أنه دفع بأن طلب الإفراغ غير مقبول لوقوع صلح بينه وبين المدعي سنة 1998 ويتوفر على بعض الوثائق وعدة شهود لإثبات ذلك والمحكمة لم تنذره طبقا للفصلين المذكورين، الثالث خرق الفصل التاسع من قانون المسطرة المدنية ذلك أنه دفع بالزور وهذا يفرض على المحكمة تبليغ الملف للنيابة العامة، والرابع خرق قاعدة الجنائي يعقل المدني ذلك أنه ادعى الزور وطلب إيقاف البت إلى حين معرفة مآل الطعن بالزور أمام القضاء الجنائي والمحكمة تجاهلت هذه القاعدة واعتبرت المحاضر والحكم موضوع الطعن بالزور صحيحة.

**لكن ردا على الوسيلة** فإن الإنذار المنصوص عليه في الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية يتعلق بشروط صحة الدعوى، وأن الأطراف في غير ما ذكر مدعوون تلقائيا للإدلاء بحججهم دون إنذار، أما إدلاء الطاعن بشكاية الزور لأول مرة أمام المجلس الأعلى فهو غير مقبول، وبخصوص إحالة الملف على النيابة وإيقاف البت فإنه يقتضي وجود دعوى الزور. ولذلك فإن المحكمة مصدرة القرار حينما لم تبلغ القضية إلى النيابة العامة وردت دفوع الطاعن بأنه "لا وجود ضمن وثائق الملف لدعوى الزور، أو ما يؤكد قيامها حتى يكون الدفع بإيقاف البت محل اعتبار وأن الدفع بحصول صلح بين الطرفين أو إبرامه يبقى عقيما لعدم إدلاء المستأنف ولو ببداية حجة على وقوعه أو إقرار من المستأنف عليه بالاتفاق على حصوله"، فإنها لم تخرق القواعد المحتج بخرقها والوسيلة بدون أساس.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

**وفيما يرجع للفرعين الرابع والخامس من الوسيلة الرابعة :**

**حيث يعيب الطاعن القرار في الفرع الرابع من الوسيلة المذكورة** بخرق القواعد المنظمة للبناء، ذلك أنه أثبت أن مفعول الرخصة هو سنة وقد انتهت صلاحيتها بتاريخ 2001/5/24 ورغم ذلك اعتبرها القرار صحيحة، وتجاهل الطبيعة القانونية للرخص الإدارية رغم أنها تخضع لقواعد الشرطة الإدارية وقواعدها آمرة ومن النظام العام.

**ويعيبه في الفرع الخامس من الوسيلة المذكورة** بخرق الفصل 15 من قانون 1980/12/25 الذي أسس عليه الإنذار، ذلك أنه أسس على نية المالك تشييد عمارة جديدة محل المنزل المطلوب إفراغه أنها تكفي لتوفر شرط الضرورة المنصوص عليها في الفصل المذكور مع أن روح القاعدة يعني الحتمية المادية لهدم البناية وبالتالي فإن الهدم المقصود في الفصل المذكور هو ضرورة موضوعية ناتجة عن حالة رديئة للمنزل تجعل منه محلا مهددا بالسقوط في أي لحظة. وهو أمر غير وارد لأن العين المكراة يمكن أن تبقى عدة قرون أخرى. ومن أجل مصلحة المطلوب في تحقيق ربح مالي رغب في هدم المنزل وإقامة عمارة تتكون من ثمان طوابق مكانه. وأن التمتع بحق الملكية لم يعد منذ زمن قديم حقا مطلقا. ولكن أصبح نسبيا فقط بمعنى أن المالك لا يمكنه تجاهل الحقوق السامية للمجتمع ومن ضمنها الأمن العام.

**لكن ردا على الفرعين معا لتداخلهما** فإن الغاية من الإدلاء برخصة البناء هي إثبات جدية سبب الإشعار بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء، ولذلك فإن انقضاء السنة المحددة فيها للترخيص بالبناء لا يفقدها حجيتها كوسيلة إثبات جدية السبب. وأن مقتضيات الفصل 15 من ظهير 1980/12/25 لا تشترط أن تكون حالة البناء المراد هدمه رديئة أو مهددة بالسقوط في أي لحظة، وإنما اشترط أن يكون هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا. وأنه حسبما جاء في الوسيلة فإن المحل عبارة عن فيلا وأن تصميم البناء المرخص بإقامته يتعلق بعمارة من ثمان طوابق، ولذلك فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عندما اعتمدت رخصة البناء واستخلصت في نطاق سلطتها من التصميم ضرورة هدم المحل وصادقت على الإشعار بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء فهي لم تخرق القواعد المتعلقة بالبناء ومقتضيات الفصل 15 المذكور وكان ما بالفرعين لا يرتكز على أساس.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

**لهـذه الأسـبـاب**

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

السيدة الباتول الناصري رئيسة الغرفة التجارية (القسم الأول) رئيسا والسيد محمد العيادي رئيس الغرفة المدنية (القسم السادس) والمستشارون السادة : أحمد بلبكري مقررا ومحمد مخليص وميمون حاجي والمصطفى لزرق وعبد الرحمان المصباحي والطاهرة سليم وفاطمة بنسي والسعيد شوكيب أعضاء وبحضورالمحامي العام السيد الطاهر أحمروني وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز .