القرار عدد 3292
المؤرخ في 2008/10/8
الملف المدني عدد 2006/6/1/3742

الإفراغ – سببه – الهدم وإعادة البناء – تحقق السبب – التعويض عن الإفراغ (لا)

يحق للمكتري بعد إفراغه المحل باختياره تبعا للإشعار أو تنفيذا للحكم القاضي بالتصحيح أن يطالب المكري بتعويض يعادل الضرر الذي لحقه إذا ثبت أن السبب غير مطابق للواقع. وعليه فإن المحكمة لما تبين لها أن سبب الإشعار هو الهدم وإعادة البناء وأن الطاعنين قاموا بهدم البناية القديمة وأعادوا بناءها من جديد وقضت رغم ذلك بالتعويض تكون قد خرقت مقتضيات الفصل 17 من ظهير 1980/12/25.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 2001/7/24 قدم جان برام مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء أنفا عرض فيه أنه يكتري من المدعى عليهم ورثة ابراهيم هلال شقة معدة للإستعمال المهني والكائنة برقم 47 زنقة أبو السلط الأندلسي الدار البيضاء وأفرغوه منها وذلك قصد إدخال تغييرات أساسية على العمارة، وأنه بعد انتهاء البناء، قام بإنذارهم قصد ممارسة حقه في الرجوع دون أن يتوصل منهم بأي جواب طالبا السماح له بالرجوع إلى الشقة

بعد أن أعيد بناؤها، وفي حالة رفضهم السماح له بحق الرجوع وإجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق له عن حرمانه من الحق المذكور. وبعد جواب المدعى عليهم بأن الأشغال لا زالت لم تنته وأن الشقة المكراة للمدعي الموجودة بالطابق السفلي أصبحت عبارة عن مرآب، أصدرت المحكمة المذكورة حكمها رقم 782 بتاريخ 2003/3/27 في الملف عدد 2001/21/1782 برفض الطلب. استأنفه المدعي، وبعد إجراء خبرة، ألغت محكمة الاستئناف الحكم المستأنف وحكمت على المستأنف عليهم بأدائهم للمستأنف مبلغ 500.000 درهم تعويضا إجماليا ورفض باقي الطلب وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المحكوم عليهم في **الوجه الثاني من الوسيلة الثانية** بخرق الفصل 17 من ظهير 1980/12/25، ذلك أن الحالة الموجبة للتعويض هي التي يثبت فيها عدم صحة السبب الذي بنيت عليه دعوى الإفراغ و الحال أن طلب الإفراغ استندوا فيه للهدم وإعادة البناء وهو ما قاموا به إلا أن الشقة التي كان يشغلها المطلوب في النقض أصبحت مرآبا لضرورة توفر العقار على محل للسيارات طبقا للقوانين الجاري بها العمل.

حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار ذلك أنه اعتمد في قضائه بالتعويض على أن "المستأنف تم إفراغه من المحل موضوع الكراء بسبب الهدم وإعادة البناء وتم حفظ حقه في الرجوع إليه بالأسبقية، وثبت أنه وجه إنذارا للمالكين لممارسة حقه في الرجوع وعند الاستحالة الحكم له بالتعريض عن الضرر و لم يثبت المستأنف عليهم أن استحالة ممارسة حق الرجوع راجع لعنصر أجنبي ضدا لإرادتهم تحول دون تمكين المستأنف من الاستفادة من هذا الحق وأن التدرع بكون الشقة اختفت وتحولت إلى مرآب أضر المستأنف وأن المطالبة بالتعويض تجد سندها في مقتضيات الفصل 17 من ظهير 1980/12/25 الذي يجيز للمكتري بعد إفراغه المحل أن يطالب بتعويض يعادل الضرر الذي لحقه إذا ثبت أن السبب غير مطابق للواقع" في حين أن الفصل 17 المذكور ينص على أنه يحق للمكتري بعد إفراغه المحل باختياره تبعا للإشعار أو تنفيذا للحكم القاضي بالتصحيح أن يطالب المكري بتعويض يعادل الضرر الذي لحقه إذا ثبت أن السبب غير مطابق للواقع. ويتجلى من القرار الصادر عن محكمة الاستئناف

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

بالدار البيضاء رقم 7138 بتاريخ 95/10/31 في الملف عدد 93/474 أن سبب الإشعار هو الهدم وإعادة البناء، ولأنه ثبت للمحكمة أن الطاعنين قاموا بهدم البناية القديمة وأعادوا بناءها من جديد، وفق ما جاء في سبب الإشعار، الأمر الذي كان معه القرار المطعون فيه خارقا للفصل المذكور مما عرضه للنقض والإبطال.

حيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفان يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبث فيها من جديد طبقا للقانون وعلى المطلوب في النقض بالصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة أعلاه اثر القرار المطعون فيه أوبطرته.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد العيادي رئيسا والمستشارين السادة : محمد مخليص مقررا واحمد بلبكري وميمون حاجي والمصطفى لزرق أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عبد الرحمان الفراسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.

الرئيس **المستشار المقرر** **الكاتب**