

**Bail commercial et péril :
L'arrêté de démolition ne
dispense pas le bailleur de
notifier un congé en vue de
l'éviction (CA. com. Casablanca
2025)**

| Identification | | | |
|-------------------------------------|---|---|-------------------------------|
| Ref 65883 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 5614 |
| Date de décision 20251105 | N° de dossier 2025/8225/5009 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Congé, Baux | Mots clés Ordre public procédural, Obligation de notification préalable, Loi 49-16, Irrecevabilité de l'action, Immeuble menaçant ruine, Eviction, Délai de préavis de 15 jours, Congé, Bail commercial, Arrêté de démolition | | |
| Base légale | Source Non publiée | | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance ayant déclaré irrecevable une demande d'expulsion d'un local commercial menaçant ruine, la cour d'appel de commerce se prononce sur le caractère obligatoire du préavis d'éviction en pareille matière. Le tribunal de commerce avait jugé la demande irrecevable, faute pour le bailleur d'avoir délivré au preneur un tel préavis.

L'appelant soutenait que l'état de péril du bâtiment, constaté par un arrêté de démolition, dispensait de cette formalité en application de l'article 13 de la loi 49-16. La cour écarte ce moyen en retenant que si l'article 13 de ladite loi vise l'hypothèse de l'immeuble menaçant ruine, il n'écarte pas pour autant les règles de procédure générales prévues par le même texte.

Elle rappelle que l'article 26 de cette loi impose, de manière générale et absolue, la délivrance d'un préavis pour toute demande visant à mettre fin au bail, y compris pour ce motif. La cour précise que le législateur a pris en compte l'urgence de la situation non pas en supprimant l'exigence du préavis, mais en réduisant son délai à quinze jours, ce qui constitue une formalité substantielle.

Elle juge en outre que l'arrêté administratif de démolition, s'il constate l'état matériel de l'immeuble, est sans effet sur la relation contractuelle qui demeure régie par les dispositions impératives du droit du bail commercial. L'ordonnance entreprise est par conséquent confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت عائشة (مؤ.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 02/10/2025 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن نائبة رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 4386 بتاريخ 03/07/2025 في الملف عدد 4116/8117/2025 و القاضي بعدم قبول الطلب مع إبقاء الصائر على عاتق المدعي.

في الشكل :

و حيث قدم الاستئناف وفق للشروط الشكلية المتطلبه قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن عائشة (مؤ.) تقدموا بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 2025/06/12 والذي جاء فيه انها تملك الدار الكائنة بدرب [العنوان] الدار البيضاء موضوع الملك المسمى (ب. ا.) ذي الرسم العقاري عدد 34984/ كما ثابت من شهادة الملكية و ان المدعى عليه يشغل منها على وجه الكراء محلا تجاريا بالطابق السفلي للدار المذكورة كما هو ثابت من محضر المعاينة عدد 2025/254 بتاريخ 2025/05/13 و ان البناية المذكورة أعلاه آيلة للسقوط و أصبحت تشكل خطرا على قاطنيها و على المارة و الجوار كما هو ثابت من تقرير المختبر العمومي للتجارب و الدراسات لذلك يلتمس افراغ المدعى عليه السيد هشام (مت.) من المحل الذي يشغله في الطابق السفلي للبناية الكائنة بدرب [العنوان] الدار البيضاء لكونها آيلة للسقوط بموجب قرار الهدم رقم 04 المؤرخ في 2025/01/16 و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و ترك الصائر على من يجب القانون .

و أجاب المدعى عليه ان مقال المدعية غير مقبول شكلا لكون الإنذار هو الوثيقة و الحجة الأساسية التي على أساس يمكن للمدعي لمطالبة بالإفراغ و ان المدعي قام بتبليغ العارضة فقط بنسخة من قرار الهدم دون ان يتم اشعار العارض بواسطة رسالة مضمونة مع الاشعار بالإفراغ مع منح العارض اجل 15 يوما لا فراغ المحل موضوع العلاقة الكرائية و الذي يلتمس فيه الاشهاد باستعداده و تشبته بالرجوع للمحل التجاري بعد إعادة البناء و الحكم بتعويض مسبق عن فقدان الأصل التجاري يوازي قيمة الضرر الموازي له و حفظ حق العارضة في تقديم مطالبه النهائية بخصوص التعويض المستحق و الحكم بخبرة لتحديد التعويض الاختصاص .

وبناء على باقي المذكرات المدلى بها بين الطرفين .

و صدر الأمر المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة إن موضوع الدعوى يتعلق بإفراغ محل تجاري آيل للسقوط في إطار المادة 13 من القانون 16-49 المتعلق بكراء المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي و كذلك القانون 12-94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط و المتعلق

بإفراغ الدار الكائنة بدرب [العنوان] الدار البيضاء موضوع الملك المسمى (ب. ا.) ذي الرسم العقاري عدد C/34984 إن الحكم الابتدائي قضى بعدم قبول الطلب وإبقاء الصائر على رافعه أنها تطرح النزاع من جديد أمام محكمة الاستئناف التجارية بناء على الأثر الناشر للاستئناف الذي يعيد الأطراف و الدعوى إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور الحكم المستأنف إن الحكم المذكور علل منطوقه بكون العارضة لم تدل بنسخة من الإنذار بالإفراغ الموجه للمدعى عليه مما يكون معه الطلب قد قدم بكيفية غير نظامية خلافا لمقتضيات المادة 13 من القانون 49-16 و مقتضيات القانون رقم 12-49 إن هذا التعليل غير مؤسس على معطيات قانونية سليمة إن الحكم الابتدائي فسر مقتضيات المادة 13 من القانون 49-16 و المادة 4 من القانون 12-94 تفسيراً غير صائب بل إنه حمل مقتضيات القانونية المذكورة ما لا تحتتمل ، طبقاً المادة 13 من القانون 16-94 إنه بقراءة متأنية لنص المادتين المذكورتين، فإنه لا واحدة منهما أشارت إلى ضرورة سلوك مسطرة الإنذار بالإفراغ لا تصريحاً و لا تلويحاً و إن دعاوي الإفراغ التي تستوجب الإنذار بالإفراغ و المصادقة عليه تنظمها مقتضيات المادة 26 من القانون 49-16 غير أن المادة 13 من نفس القانون تشير إلى ضرورة مراعاة التشريع المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط و تنظيم عمليات التجديد الحضري في حالة المطالبة بالإفراغ إذا كان المحل أيلاً للسقوط و إن المادة 4 من القانون 12-19 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط لا تتحدث إطلاقاً عن مسألة الإنذار بل تعطي الحق للمكتري في اللجوء إلى المحكمة الموجود في نفوذها الترابي المبنى الآيل للسقوط للمطالبة بفسخ عقد الكراء و الإفراغ دون تعويض و ذلك إذا كان المبنى يستوجب الهدم بناء على قرار صادر عن السيد رئيس المجلس الجماعي أنها أدلت رفقة مقالها بقرار الهدم الصادر عن السيد رئيس مقاطعة الفداء و أن القرار المذكور تم تبليغه للمعني بالأمر كما أدلت بتقرير خبرة صادر عن المختبر العمومي للتجارب و الدراسات يفيد أن البناية آيلة للسقوط و أنها أصبحت تشكل خطراً على قاطنيها و على المارة و الجوار و إن ارتباط هذا النوع من الدعاوى بالنظام العام و السلامة العامة يعتبر موجبا أنياً للإفراغ متى تبث بمقرر إداري أو تقرير خبرة أن البناء يهدد الساكنة و إن الاجتهاد القضائي كما دأبت على ذلك محكمة النقض و محاكم الموضوع مستقر على أن المطالبة بإفراغ محل آيل للسقوط لا تحتاج إلى توجيه انذار سابق لأن العلة تكمن في حماية الأرواح و هي مسألة تسمو على مبدأ استمرار العلاقة الكرائية و عليه فإن التعليل الذي تبناه الحكم الابتدائي غير مبني على أسس قانونية سليمة ، ملتزمة إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم قبول الطلب و تصديا الحكم بإفراغ المستأنف عليه السيد هشام (مت.) من المحل التجاري الذي يشغله على وجه الكراء الكائن بالطابق السفلي للبناية الكائنة بدرب [العنوان] الدار البيضاء لكون البناية آيلة للسقوط بموجب قرار الهدم رقم 04 المؤرخ في 2025/01/16 و ترك الصائر على من يجب قانوناً .

و بجلسة 11/10/2023 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جواب جاء فيها أن سبق له ان أجاب خلال المرحلة الابتدائية بان مقال المستأنفة غير مقبول شكلاً لكون الطاعنة لم يسبق لها ان وجهت أي انذار له من اجل انذاره بالإفراغ لكون المحل ايل للسقوط ومنحته اجلا من اجل افراغ المحل . وان من شأن عدم توجيه اشعار بالإفراغ يجعل من الدعوى مختلة شكلاً لكون الإنذار هو الوثيقة والحجة الأساسية التي على أساس يمكن للمستأنفة المطالبة بالإفراغ مع منحه الاجل، ذلك ان المستأنفة قامت بتبليغه فقط بنسخة من قرار الهدم دون ان يتم اشعاره بواسطة رسالة مضمونة مع الاشعار بالتوصل بالإشعار بالإفراغ مع منحه اجل 15 يوماً لا فراغ المحل موضوع العلاقة الكرائية او بواسطة مفوض قضائي من اجل مطالبته بالإفراغ، غير ان المستأنفة ركزت في مقالها على كون عدم وجود ضرورةتوجيه انذار للمكتري اثناء ممارسة دعوى افراغ المحلات الآيلة للسقوط بدعوى عدم وجود هذا الشرط في المادة 13 من القانون 49,16 غير ان المستأنف عليها تحاشت مناقشة المادة 26 من نفس القانون في الفقرة الأولى التي اوجبت توجيه انذار ومنح المكتري اجل 15 يوماً اذا كان المحل ايلاً للسقوطاذا جاء فيها ما يلي:يجب على المكتري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية ان يوجه للمكتري إنذاراً يتضمن وجوباً السبب الذي يعتمده وان يمنحه اجلا للإفراغ اعتباراً من تاريخ التوصل : يحدد هذا الاجل في :خمس عشرة يوماً إذا كان الطلب مبني على عدم أداء واجبات الكراء أو علنكون المحل آيلاً للسقوط أي أن النص واضح وضوح الشمس في ضرورة توجيه انذار و منح 15 يوماً و بالتالي فإن تعليل الأمر الاستعجالي كان سليم و يتعين التصريح بتأييده و رد الاستئناف المقدم من طرف المستأنفة ، ملتزمة الحكم برد و تأييد الأمر المستأنف و تحميل رافعه الصائر .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 29/10/2025 حضر نائب المستأنف عليه و أدلى بمذكرة جوابية سلمت نسخة لنائب المستأنفة فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 05/11/2025

التعليل

حيث تمسكت الطاعنة بالسبب المستمد من عدم وجوب توجيه الإنذار بالإفراغ في حالة البناية الآيلة للسقوط، إلا أنه و لئن كانت المستأنفة قد أسست دعواها على مقتضيات المادة 13 من القانون رقم 49.16 التي تخول للمكري طلب إفراغ المحل إذا كان آيلا للسقوط، فإن هذه المادة تحيل صراحة على التشريع الجاري به العمل المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، أي القانون رقم 94.12، دون أن تعفي المكري من التقيد بالمقتضيات الشكلية المنصوص عليها في نفس القانون 49.16 و الذي تنص المادة 26 منه بصيغة عامة ومطلقة: "يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه إلى المكري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجلا للإفراغ يحتسب من تاريخ التوصل، ويحدد هذا الأجل في خمسة عشر يوما إذا كان الطلب مبينا على كون المحل آيلا للسقوط." مما يفيد أن المشرع أوجب توجيه الإنذار حتى في حالة الإفراغ لكون المحل آيلا للسقوط، وجعل الأجل في هذه الحالة خمسة عشر يوماً فقط بالنظر لطبيعة الخطر والصفة الاستعجالية لهذا النوع من النزاعات، وهو ما يفيد أن المشرع لم يستبعد شرط الإنذار وإنما خفف من مدته مراعاة لعنصر الخطر الداهم.

وحيث إن السبب المثار من طرف المستأنفة بكون المادة 13 لا تنص على شرط الإنذار مردود، لأن هذه المادة لم تلغالمقتضيات الإجرائية العامة التي تؤطر مسطرة الإفراغ، بل أحالت على قوانين خاصة دون أن تنسخ النصوص المتعلقة بالإنذار، ما دام الإفراغ يظل في أصله تصرفا يضع حدا للعلاقة الكرائية ويتعين أن يتم وفق الشروط الشكلية المحددة في الباب الثالث من القانون المذكور، كما أن الغاية من توجيه الإنذار ليست فقط تمكين المكري من العلم بسبب الإفراغ، بل كذلك إعطاؤه فرصة لإفراغ المحل طوعا داخل الأجل القانوني، وهو إجراء من النظام العام الإجرائي لا يمكن تجاوزه.

و حيث بخصوص السبب المستمد من كون صدور قرار إداري بالهدم يغني عن الإنذار، فإنه يحسن التوضيح في سياق الرد على السبب، أن صدور قرار إداري يقضي بهدم البناية الآيلة للسقوط لا يعفي المكري من احترام الإجراءات القانونية الخاصة بعلاقة الكراء، لأن المقرر الإداري يعالج الوضعية التقنية للمبنى ولا يرتب آثاره على العلاقة التعاقدية إلا وفق ما يقرره القانون المنظم للكراء التجاري و بالتالي فإن الأمر المستأنف حينما اعتبر أن عدم الإدلاء بنسخة من الإنذار بالإفراغ يجعل المقال مقدا بكيفية غير نظامية يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح، مادام توجيه الإنذار إجراء جوهريا لقبول الدعوى، ولا يمكن استبداله بقرار إداري أو تقرير خبرة.

وحيث إنه بخصوص السبب المستمد من كون دعوى الإفراغ بسبب الخطر على الأرواح تتعلق بالنظام العام لا يغير من طبيعتها الإجرائية، لأن النظام العام لا يعفي الأطراف من احترام الإجراءات الجوهرية التي نظمها المشرع بشكل صريح في إطار المادة 26 وقلص الأجل إلى 15 يوما، مما يحقق التوازن بين مقتضيات السلامة العامة واحترام الشكل القانوني الواجب اتباعه.

وتأسيسا على ما سبق فإن مستند الطعن يبقى غير مؤسس قانونا، وأن الامر جاء معللاتعليلاكافيا وسليما ومطابقا لمقتضيات القانون رقم 49.16، ولا سيما المادة 26 منه، ويتعين تبعا لذلك تأييده مع إبقاء الصائر على الطاعنة اعتبارا لما ال إليه طعنها

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده و تأييد الأمر المستأنف و إبقاء الصائر على رافعته