

**Bail commercial : la caducité du
permis de construire ne prive pas
de cause le congé pour
démolition et reconstruction
(Cass. com. 2019)**

Identification			
Ref 46115	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 634/2
Date de décision 20191226	N° de dossier 2017/2/3/2158	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés قرارات محكمة النقض, Validité du congé, Sérieux du motif, Rejet, Permis de construire, Mauvaise foi, Indemnité d'éviction, Droit au maintien dans les lieux, Congé pour démolition et reconstruction, Caducité, Bail commercial	
Base légale Article(s) : 12 - 21 - Dahir du 2 chaoual 1374 (24 mai 1955) relatif aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal Article(s) : 92 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

Ayant constaté que le bailleur justifiait du sérieux de son intention de démolir et de reconstruire le local loué en produisant un permis de construire et des plans d'architecte, une cour d'appel en déduit à bon droit que le congé fondé sur ce motif est valable. L'expiration de la durée de validité administrative dudit permis est sans incidence sur cette validité, dès lors que le bailleur peut en solliciter le renouvellement et que le preneur demeure protégé par son droit au maintien dans les lieux jusqu'au commencement effectif des travaux et par son droit à l'indemnité d'éviction.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/634، الصادر بتاريخ 2019/12/26، في الملف التجاري عدد 2017/2/3/2158

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2017/10/10 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ عمر (أ.) والرامي إلى نقض القرار رقم 3605 الصادر بتاريخ 2017/06/14 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد : 2016/8206/2627.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في : 28 شتنبر 1974

و بناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في : 2019/12/05.

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2019/12/26.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما وعدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة خديجة البابين والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق .

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالب قدم مقالا إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه توصل من (ش. م.) بإنذار بإفراغ المحل الذي يكتريه والكائن بعنوانه والمستغل كمدرسة للحلاقة من أجل الهدم وإعادة البناء وأن دعوى الصلح انتهت بالفشل ملتصقا بإبطال الإنذار لعدم إدلاء باعثيه برخصتي الهدم والبناء وتصميم البناء الجديد . كما التمس في حالة إثبات ذلك الحكم له بالتعويض الجزئي المحدد في كراء ثلاث سنوات وبقائه بالمحل الى حين الشروع في الأشغال واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل عن إفراغ الأصل التجاري وحفظ حقه، وبعد جواب المدعى عليها وتقديم طلب مضاد رام الى الإفراغ قضت المحكمة برفض طلب بطلان الإنذار والحكم على (ش. م.) بأداء مبلغ 180.000 درهم تعويضا عن الإفراغ وبقاء الطاعن بالمحل الى حين الشروع الفعلي في الهدم والمصادقة على الإنذار وإفراغه ومن يقوم مقامه ورفض الباقي بحكم استأنفه الطالب وتقدم بطلب الزور الفرعي في الوثائق المعتمدة من قبل (ش. م.) حيث تم إجراء البحث وألغته محكمة الاستئناف التجارية فيما قضى به من رفض لطلب الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض الاحتمالي والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي ورد ما عدا ذلك وتحميل المستأنف الصائر وذلك بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في وسيلتي النقض مجتمعين بخرق القانون الفصل 12 من ظهير 1955/5/24 وبفساد التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن محكمة الاستئناف ردت دفعه بخصوص انعدام رخصة البناء بعد فوات الأجل المحدد لها الثابت بوثيقة رسمية تفيد ذلك مما يؤكد انتفاء وجود الرخصة ويجعل الاحتجاج بها في مقام استعمال وثيقة مزورة بتعليلها الذي جاء فيه <، والحال أن مقتضيات الفصل 12 من ظهير 1955/5/24 بشأن عقد كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف تؤكد بما لا يدع مجالا للتأويل على أن إرادة الهدم والبناء لا تقوم لفظا أو إدعاء من المكري بل تستلزم الإدلاء بوثائق رسمية سارية المفعول تفيد إننا بذلك مضيفا أنه أدلى بما يفيد أن (ش. م.) أكرت محلا تحت رقم 145 بتاريخ 2013/7/23 وهو تاريخ لاحق على الإنذار بالإفراغ مما يفيد سوء نيتها إلا أن المحكمة اعتبرت بأن من له الحق في التمسك بهذا المقتضى هو المكثري "باي (س)." والحال أن المكري أجرى تصرفا يفيد نقيض ما يدعيه في إنذاره. كما أن المحكمة اعتبرت وجود رخصة بناء من عدمه ليس بمؤثر في مسطرة المصادقة على الإنذار في خرق

لمقتضيات الفصل 12 من الظهير المشار اليه الذي يلزمها بالوقوف على ما يعتبر مرتكزا قانونيا للقول بالهدم وإعادة البناء ولم تقف على أن الرخصة قد انتهت مدتها فحسب بل أن السلطات الإدارية تؤكد على أنه ليس هناك رخصة بناء للعقار موضوع النزاع والمحكمة جعلت كل هذه الأمور على مسؤولية (ش. م.) مع أن القضاء ملزم بتطبيق القانون الساري المفعول أي معاينة انعدام وجود رخصة للبناء والقول بعدم جدية موضوع الإنذار والتصريح ببطلانه. كما أن الطالب تمسك بطعنه بالزور الفرعي في رخصة البناء المنتهية الصلاحية وأن المحكمة صرفت النظر عن ذلك واعتبرت الوثيقة غير أساسية للبت والحال أن هذا ممتنع ومستحيل تصوره في هذه الدعوى ملتمسا نقض القرار المطعون فيه.

لكن، حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ردت ما تمسك به الطاعن بشأن عدم صلاحية رخصة البناء لانتهاء مدة هذه الصلاحية المحددة في سنة من تاريخ صدورها بتعليقها > لم تخرق المقتضى المحتج به مادام أن الرخصة يمكن تجديدها بطلب من (ش. م.) وللمكتري الحق في البقاء بالمحل المحكوم بإفراغه الى حين الشروع الفعلي في عملية الهدم والبناء والذي لا يتأتى إلا بالحصول على رخصة ذات صلاحية . كما أن المحكمة ردت وعن صواب ما أثاره الطاعن بشأن إفراغ (ش. م.) لمحلات أخرى بنفس العقار من مكترين آخرين وقيامها بإكراه أحدها للغير بعد الإفراغ وبالتالي عدم شروعها في الهدم . بتعليل جاء فيه > وهو تعليل سليم وليس فيه أي خرق لمقتضيات الفصل 12 المحتج بخرقه مادام أن المحكمة قد تحققت من جدية السبب من خلال رخصة البناء والتصميم المدلى بهما بملف النازلة، ومادام أن القانون خول للمكتري المطالبة بالتعويض الكامل في إطار المسطرة المنصوص عليها في ظهير 55/5/24 إذا ثبت أن المكريّة استعملت الحق المخول لها بموجب الفصل 12 المشار اليه بسوء نية ولحرمان الطالب من التعويض، كما أن استبعادها لإجراء مسطرة الزور الفرعي في رخصة البناء كان مؤسسا مادام أن الطاعن لم يدع وقوع تزوير في البيانات التي تضمنتها وإنما اقتصر طعنه في الوثيقة المذكورة على الدفع بانتهاء صلاحيتها والذي اعتبرته المحكمة عن صواب غير مؤثر مادام أن بإمكان المكريّة استصدار أمر بتجديدها وهي بنهجها ذلك تكون قد عللت قرارها بما يعتبر ردا كافيا عن الوسائل المستدل بها أمامها ولم تخرق في ذلك المقتضيات المحتج بها وكان ما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل رافعه الصائر.