

**Bail commercial : la justification
d'un motif sérieux d'éviction
pour démolition et
reconstruction limite l'indemnité
due au preneur à trois ans de
loyer en application de la loi n°
49-16 (CA. com. Casablanca
2020)**

Identification			
Ref 68949	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 143
Date de décision 20200115	N° de dossier 2019/8206/4579	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indemnité d'éviction, Baux		Mots clés Validité de la licence, Motif sérieux, Loi n° 49-16, Licence de construire, Indemnité d'éviction, Éviction pour démolition et reconstruction, Confirmation du jugement, Bail commercial, Application immédiate de la loi nouvelle, Application de la loi dans le temps	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement validant un congé pour démolition et reconstruction, le tribunal de commerce avait ordonné l'éviction du preneur moyennant une indemnité équivalente à trois années de loyer. L'appelant contestait la recevabilité de l'action, arguant du non-respect du délai de préavis prévu par la loi ancienne, et soutenait que le permis de construire était périmé, ce qui rendait le motif d'éviction non sérieux et ouvrait droit à une indemnité intégrale.

La cour d'appel de commerce écarte ces moyens en retenant l'application immédiate de la loi n°49-16, entrée en vigueur avant l'introduction de l'instance, laquelle a réduit le délai de préavis applicable. Elle juge ensuite, au visa de l'article 18 de ladite loi, que le permis de construire produit en cours de procédure est parfaitement valide tant que le preneur ne prouve pas son retrait par l'autorité compétente.

La cour en déduit le caractère sérieux du motif d'éviction, ce qui justifie l'application de l'indemnité légale plafonnée prévue par l'article 9 de la même loi et exclut toute indemnisation complémentaire. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدم به المستأنفون بواسطة دفاعهم بتاريخ 12/09/2019 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/11/2017 تحت عدد 10426 ملف عدد 3198/8206/2017 والقاضي بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليهم بتاريخ 28/11/2016 هم ومن يقوم مقامهم أو بإذنهم من المحل التجاري بشارع [العنوان] ابن احمد مقابل تعويض يعادل ثمن كراء ثلاث سنوات بتاريخ الافراغ وتحميلهم الصائر. وفي المقال المضاد بعدم قبوله وبتحميل رافعه الصائر.

حيث بلغ الطاعنون بالحكم المستأنف بتاريخ 02/09/2019 وبادروا إلى استئنافه بالتاريخ أعلاه اي داخل الاجل القانوني.

وحيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 03/04/2017 يعرض فيه أنه يملك العقار المسمى " (ا. و.) " ذي الرسم العقاري عدد D/1655 الكائن بآبن أحمد شارع [العنوان] و انه أكرى المحل التجاري المتواجد بشارع [العنوان] لمورث المدعى عليهم وانه سبق أن وجه لهم إنذارا من اجل الهدم وإعادة البناء بقي دون جدوى لكونه حصل على رخصة البناء بتاريخ 15/4/2014 و على رخصة شغل الأملاك العامة مؤقتا بتاريخ 15/4/2014 و انه على اثر ذلك استصدر المدعى عليهم أمرا بعدم نجاح الصلح.

لأجله يلتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار بإفراغ المدعى عليهم هم و من يقوم مقامهم أو بإذنهم من المحل التجاري المتواجد بشارع [العنوان] ابن احمد وذلك من اجل الهدم وإعادة البناء؛ و أرفق المقال بشهادة ملكية - رخصة بناء - رخصة شغل الأملاك العامة مؤقتا - إنذار و شواهد التسليم - مقال الصلح - مذكرة جواب - أمر بعدم نجاح الصلح - تصميم - محضر معاينة و استجواب.

و بناء على إدلاء نائب المدعى عليهم بمذكرة جوابية مع مقال مقابل بجلسة 17/05/2017 جاء فيهما أن المدعي لم يحترم اجل 6 أشهر المحدد في الإنذار ذلك أن اجل ستة أشهر تبتدئ من تاريخ التوصل بالإنذار المؤرخ في 28/11/2016 و ينتهي في 28/05/2017 في حين أن الدعوى قدمت بتاريخ 03/04/2017 مما تكون معه الدعوى سابقة لأوانها، كما أن الهدف من الإنذار هو المضاربة العقارية و أن المدعي سيء النية لإدلائه بوثائق ترجع إلى سنة 2014 و لم يقم بتجديد الرخصة و لم يحصل على رخصة الهدم.

لأجله يلتمس في الجواب على المقال الافتتاحي الحكم برفض طلب المصادقة، و في المقال المقابل الحكم بتعويض للمكترين مساو للأصل التجاري الذي يستغلونه في المحل التجاري الكائن بشارع [العنوان] ابن احمد مقابل الإفراغ يؤديه المكري السيد الحاج العربي (ب.) و الحكم بالتنفيذ المعجل و الصائر و احتياطيا الأمر بإجراء خبرة لتحديد قيمة الأصل التجاري و تحديد الأضرار الناتجة عن الإفراغ.

و بناء على إدلاء نائب المدعي بمذكرة جوابية بجلسة 12/07/2017 التمس من خلالها الحكم وفق ملتمساته المضمنة في مقاله الافتتاحي؛ وأرفعت المذكرة بالوثائق التالية : رخصة شغل الأملاك العامة مؤقتا لأغراض البناء - قرار عدد 32 - تصميم طوبوغرافي.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 20/09/2017 تحت رقم 1070 والقاضي بإجراء خبرة عهد بها للخبير السيد محمد برادة.

وبناء على إشعار نائب المدعى عليهم في مناسبتين لأداء صائر الخبرة الأولى بتاريخ 26/09/2017 والثانية بتاريخ 30/10/2017 إلا أنه تخلف عن الحضور للجلستين المنعقدتين بتاريخ 25/10/2017 و 08/11/2017.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه المستأنفون و جاء في أسباب استئنافهم أنهم بلغوا بالانذار بتاريخ 28/11/2016 وان الانذار تضمن منحهم اجل ستة اشهر للافراغ , الا ان المستأنف عليه تقدم بدعوى المصادقة بتاريخ 03/04/2017 اي قبل انتهاء اجل 6 اشهر. وان القانون رقم 16/49 دخل حيز التطبيق في 22/02/2017 ولا يمكن تطبيقه بأثر رجعي , ملتمسا الغاء الحكم والتصريح بعدم قبول الطلب. كما ان الوثائق المدلى بها تعود الى سنة 2014 علما ان البند 12 من الرخصة ينص على انها تسقط بمرور سنة من تاريخ تسلمها اذا لم يتم الشروع في الاشغال , وان المحكمة ملزمة بتطبيق القانون وان الرخصة التي تعود الى سنة 2014 اصبحت غير صالحة طبقا لقانون التعمير .

وبخصوص التعويض , فإن سبب الدعوى التي تقدم به المستأنف عليه غير جدي وان غايته هي المضاربة العقارية مما يجعل العارضين محقين في التعويض الكامل عن نزع اليد, وان المكتري يبقى دائما محقا في المطالبة بالتعويض مقابل الافراغ ويكون طلبه مقبول في جميع المراحل, وهو ما اكده الاجتهاد القضائي . وان عناصر الاصل التجاري التي تتأثر جراء عملية النقل هي الحق في الكراء والاتصال بالزبناء والسمعة التجارية طبقا للمادة 80 من مدونة التجارة والتي يتعين اعتبارها في تحديد التعويض عن فقدان الاصل التجاري والضرر الذي يلحق بالمكتري نتيجة اضطراره الى نقل ملكيته الى جهة اخرى مما يتعين معه اجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق للعارضين مع حفظ حقهم في التعقيب

ملتمسا قبول الاستئناف والغاء الحكم الابتدائي والتصريح بعدم قبول الطلب وفي الجوهر برفضه والحكم بإجراء خبرة

مدليا بنسخة من الحكم وسبع طيات

وبناء على جواب نائب المستأنف عليه والذي جاء فيه بخصوص عدم تطبيق القانون بأثر رجعي, فإن الفقرة الثالثة من المادة 38 من القانون رقم 16/49 الذي دخل حيز التطبيق بتاريخ 22/02/2017 نصت على انه تنسخ ابتداء من دخول هذا القانون حيز التنفيذ مقتضيات ظهير 24/05/1955 . وان الدعوى قدمت بتاريخ 03/04/2017 اي بعد دخول القانون المشار اليه حيز التطبيق, وبذلك فالقانون طبق بأثر فوري وليس رجعي.

وبخصوص التمسك بعدم صحة رخصة البناء لكونها تعود لسنة 2014 , فإن العارض ادلى رفقة مذكرته المدلى بها بجلسة 12/07/2017 برخصة شغل الاملاك العامة مؤقتا لأغراض البناء رقم 30 بتاريخ 22/06/2017 وبقرار عدد 32 بتاريخ 22/06/2017 بمثابة رخصة البناء ونسخة من التصميم الطوبوغرافي. وبذلك فالوثائق تم تجديدها بتاريخ 22/06/2017 وتم الادلاء بها خلال سريان المسطرة امام المحكمة التجارية. وبذلك فرخصة البناء لم تمر عليها مدة سنة حتى تاريخ صدور الحكم المستأنف. وان العارض يمنع عليه الشروع في الهدم واعادة البناء لكون الحكم صدر ابتدائيا وقابل للاستئناف وقد تم الطعن فيه من طرف المستأنفين, وان المكري يكفي ان يتوفر على رخصة الهدم واعادة البناء اثناء جريان المسطرة حسب ما اكدته محكمة النقض. وانه طبقا للمادة 18 من القانون رقم 16/49 تنص على ما يلي: "يتعين على المالك الراغب في افراغ المحل للهدم واعادة بنائه او افراغه لتوسعته او تعليته الادلاء برخصة بناء سارية المفعول مسلمة له من الجهة المختصة والتصميم المصادق عليه من طرفها.

يعتد برخصة البناء طيلة سريان المسطرة أمام المحكمة ما لم يثبت المكتري ان الجهة المختصة قد سحبتها او الغتها."

وان العارض ادلى بالوثائق المؤرخة في 22/06/2017 خلال سير المسطرة وبذلك تقيد بمقتضيات المادة المشار اليها. وان ما يخولهم القانون في هذه الحالة هو تعويض يوازي كراء ثلاث سنوات ولذلك فإنهم عندما يطالبون بالتعويض الكامل عن الافراغ يخالفون مقتضيات الفصل 09 من القانون رقم 16/49 . كما ان الحكمة استجابت لطلبهم بإجراء الخبرة الا انهم لم يؤدوا صائرهما, وبذلك لا يمكنهم الطالبة بإجراء خبرة امام محكمة الاستئناف لكونهم لم يطعنوا بالاستئناف في الحكم التمهيدي وبذلك فقد اصبح نهائيا,

ملتصا تأييد الحكم المطعون فيه وتحميل المستأنفين الصائر

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 08/01/2020 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 15/01/2020

محكمة الاستئناف

حيث انه فيما يخص تمسك الطرف المستأنف بكون المستأنف عليه لم يتقيد بأجل ستة اشهر الممنوحة لهم في الانذار , فإنه بالاطلاع على وثائق الملف يتضح ان الانذار وجه في اطار مقتضيات ظهير 24/05/1955 والذي كان يشترط بمقتضى المادة السادسة منه منح المكثري أجل ستة اشهر من اجل الافراغ, الا انه هذا القانون تم نسخه بمقتضى الفقرة الثالثة من المادة 38 ابتداء من دخول القانون رقم 16/49 حيز التطبيق ابتداء من 22/02/2017 , وانه اعتبارا لكون تاريخ رفع الدعوى هو 03/04/2017 فهي تكون خاضعة لمقتضيات القانون النافذ اثناء تقديمها وهو القانون رقم 16/49 والذي الزم المكثري بمقتضى المادة 26 منه منح المكثري اجل ثلاثة اشهر فقط في حالة الرغبة في الافراغ للهدم واعادة البناء , علما ان المادة 26 من نفس القانون تنص على سقوط حق المكثري في طلب المصادقة على الانذار بعد مرور ستة اشهر من تاريخ التوصل بالانذار . وبالتالي فإن القانون المحتج به لم يعد مطبقا وان الحكم المطعون فيه صادف الصواب عندما طبق على النازلة القانون الساري المفعول بتاريخ رفع الدعوى وهو القانون رقم 16/49 , ولم يتم تطبيقه بأثر رجعي الامر الذي يكون معه ما تمسك به المستأنفون مردود.

وحيث انه فيما يخص التمسك بعدم صلاحية رخصة البناء , فإنه بالرجوع الى المادة 18 من القانون رقم 16/49 يتضح انها تنص على مايلي: " يتعين على المالك الراغب في افراغ المحل للهدم واعادة بنائه او افراغه لتوسعته او لتعليته , الادلاء برخصة بناء سارية المفعول مسلمة له من الجهة المختصة وبالتصميم المصادق عليه من طرفها.

يعتد برخصة البناء طيلة سريان المسطرة امام المحكمة , ما لم يثبت المكثري ان الجهة المختصة قد سحبتها او الغتها." وانه بالاطلاع على وثائق الملف يتضح ان الطرف المكثري ولئن كان قد ادلى رفقة مقاله الافتتاحي برخصة بناء تعود لسنة 2014 , فإنه ادلى رفقة مذكرته المدلى بها بجلسة 12/07/2017 بقرار عدد 32 بتاريخ 22/06/2017 بمثابة رخصة البناء مرفقة بالتصميم , وبذلك فالطرف المكثري تقيد بما توجيه المادة 18 المشار اليها اعلاه و هذا فضلا عن كون الطرف المستأنف لم يدل بما يفيد ان الرخصة المذكورة تم سحبها او الغاؤها وبالتالي يكون ما أثير بهذا الخصوص غير مؤسس ويتعين رده

وحيث انه فيما يخص المطالبة بإجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل المستحق عن الافراغ , فإن الطرف المستأنف اسس طلبه في هذا الشق على اساس ان سبب الافراغ غير جدي , والحال انه بالاطلاع على وثائق الملف يتضح ان الطرف المستأنف عليه ادلى بالوثائق المعززة لطلبه الرامي الى الافراغ من رخصة وتصميم وبالتالي يكون قد اثبت جدية السبب المتعلق بالافراغ للرغبة في الهدم واعادة البناء , وهو ما ينسجم مع المادة 9 من القانون رقم 16/49 التي تخوله ذلك , ويكون بالتالي سبب الافراغ مؤسسا , وتبعا لذلك يكون الطلب الرامي الى اجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل غير مؤسس ويتعين عدم الاستجابة له

وحيث اعتبارا لذلك يتعين رد الاستئناف وتأييد الحكم المطعون فيه

وحيث ان المستأنف يتحمل الصائر

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ، علنيا وحضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وابقاء الصائر على المستأنفين