Bail commercial : la validité du permis de construire, condition du congé pour démolition, s’apprécie à la date de réception de l’acte par le preneur (Cass. com. 2021)

Identification			
Ref 44475	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 538/2
Date de décision 28/10/2021	**N° de dossier** 2018/2/3/1091	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale

Abstract	
Thème Congé, Baux	**Mots clés** قرارات محكمة النقض, Validité du permis de construire, Rejet, Permis de construire, Péremption, Notification au preneur, Loi n° 49-16, Droit de reprise, Date d'appréciation de la validité, Congé pour démolition et reconstruction, Bail commercial, Annulation du congé
Base légale Article(s) : 18 - Dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal	**Source** Non publiée

Résumé en français

En application de l'article 18 de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux, le bailleur qui donne congé à son preneur en vue de démolir et reconstruire l'immeuble loué doit justifier d'un permis de construire en cours de validité. C'est dès lors à bon droit qu'une cour d'appel, ayant constaté que le permis de construire produit par le bailleur était expiré à la date de la réception du congé par le preneur, en a déduit que le congé était invalide, la durée de la procédure judiciaire ultérieure étant sans incidence sur la péremption dudit permis.

Texte intégral

محكمة النقض، الغرفة التجارية، القرار عدد 2/538، المؤرخ في 2021/10/28، في الملف التجاري عدد 2018/2/3/1091

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2018/05/16 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ احمد (س.) والرامي الى نقض القرار رقم 1124 الصادر بتاريخ 2018/03/05 في الملف عدد 2017/8206/5111 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها بالملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 1974/9/28 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2021/10/14.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/10/28.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السعيد شوكيب والاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد محمد صادق.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبة شركة (و. ن.) تقدمت بتاريخ 2016/8/15 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أنها تكتري من المدعى عليها المحل التجاري الكائن بعنوانها وانه بتاريخ 2016/4/29 توصلت منها بإنذار في إطار ظهير 1955/5/24 تطالبها فيه بإفراغ المحل المكترى بسبب رغبتها في هدمه وإعادة بنائه, ونظرا لكون البنايات المراد هدمها من طرف المدعى عليها تعتبر ملكا لها بمقتضى محضر إرساء المزاد العلني المؤرخ في 2007/7/24 مما يكون معه السبب المؤسس عليه الإنذار غير قائم على أساس لأجله تلتمس أساسا الحكم ببطلان الإنذار المبلغ لها بتاريخ 2016/4/29 واحتياطيا الأمر تمهيديا بإجراء خبرة لتحديد قيمة البنايات والتجهيزات التي يشتمل عليها المحل المكترى وتحديد التعويض المستحق عن الإفراغ. فأدلت المدعى عليها بمذكرة جوابية مقرونة بمقال مضاد أوضحت فيها بأن العقار المتكون من أرض بها بناية هي في ملكها وهو ما يؤكده دفتر التحملات المتعلق بالعقار الذي أشير فيه بأن العقار يتكون من أرض بها بناية عبارة عن إدارة ومخازن ومطعم وصهريج وبئر ومحل للحراسة وبأنه مستغل على وجه الكراء من طرف المدعية الأصلية بسومة شهرية قدرها 5000,00 درهم ملتمسة رفض الطلب الأصلي وفي طلبها المضاد المصادقة على الإنذار بالإفراغ وإفراغ شركة (و. ن.) هي ومن يقوم مقامها من المحل موضوع الدعوى. وبعد تبادل الأجوبة والردود صدر حكما تمهيديا بإجراء خبرة أنجزها الخبير محمد (ب.) الذي خلص في تقريره إلى تحديد التعويض المستحق عن الإفراغ في مبلغ 7.042.391.30 درهم وبعد إدلاء الطرفين بمستنتجات بعد الخبرة وإدخال (أ. د. ر.) في الدعوى من طرف المدعية بعلة أن كل المساهمين المؤلفين لهذه الأخيرة قد قاموا بتفويت أسهمهم إلى الشركة المطلوب إدخالها في الدعوى فصارت بذلك تحل محل المدعية صدر الحكم القاضي في الطلب الأصلي بأداء المدعى عليها للمدعية الأصلية تعويضا مؤقتا قدره 180000,00 درهم وإفراغها من المحل موضوع النزاع وبحفظ حقها في الرجوع الى المحل بعد إعادة بنائه والتعويض الاحتياطي المستحق لها في حال حرمانها من ذلك في مبلغ 7.168.998,20 درهم. وفي الطلب المضاد بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليه فرعيا بتاريخ 2016/4/29 وبإفراغها من المحل المدعى فيه هي ومن يقوم مقامها وفي طلب الإدخال بعدم قبوله. استأنفته شركة (و. ن.) وشركة (ر. أ.) تقدمت (أ. د. ر.) بمقال من اجل التدخل الإرادي في الدعوى تلتمس بمقتضاه حلولها محل شركة (و. ن.) في الدعوى. فأصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي برد استئناف شركة (و. ن.) وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من مصادقة على الإنذار بالإفراغ وفيما قضى به من تعويض والحكم من جديد بعد التصدي برفض الطلب بشأنهما والتأييد في الباقي وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الأولى :

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق الفصول 140 و142 و345 من ق م م بدعوى ان المقال الاستئنافي الذي تقدمت به المطلوبة لا يتضمن عرضا لوقائع النازلة بالمفهوم المنصوص عليه بالفصل 142 من ق م م وانه اكتفت فيه بالإشارة فقط الى موضوع النازلة وتاريخ توصلها بالإنذار بالإفراغ وأنه ما دامت أن مقتضيات الفصل المشار اليه تعتبر من النظام العام فانه يترتب عن خرقها عدم قبول مقال الاستئناف الذي لا يتضمن إحدى البيانات المنصوص عيها فيه. أضف إلى ذلك أن المطلوبة لم تستأنف الحكم التمهيدي عدد 1167 الصادر في المرحلة الابتدائية بتاريخ 2016/10/20 القاضي بإجراء خبرة تقويمية احتمالية والحال ان الفصل 140 من ق م م لا يجيز استئناف الأحكام الفاصلة في الموضوع فقط بل يتعين استئناف الأحكام التمهيدية الى جانب الأحكام القطعية وهو ما لم تعمل المطلوبة على احترامه مما يجعل استئنافها غير مقبول لخرقه مقتضيات الفصل 140 من ق م م وأن الطاعنة تمسكت بالخرق المذكور أمام المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه إلا أن هذه الأخيرة لم تجب على ذلك مما تكون معه قد عللت قرارها تعليلا ناقصا يوازي انعدامه وخرقت مقتضيات الفصل 345 من ق م م.

لكن حيث ان محكمة الاستئناف التي تمسكت أمامها الطاعنة بعدم احترام المستأنفة شركة (و. ن.) لمقتضيات الفصلين 140 و142 من ق م م وصرحت بقبول استئناف هذه الأخيرة شكلا تكون قد أجابت على ما تمسكت به الطاعنة بهذا الخصوص وجوابها المذكور يساير ما ضمن بالمقال الاستئنافي المقدم من طرف شركة (و. ن.) الذي بالرجوع إليه يلفى أنه تضمن ملخصا لوقائع النازلة ولأسباب الاستئناف كما انه ليس فيه أي خرق لمقتضيات الفصل 140 من ق م م التي تنص على أنه لا يمكن استئناف الأحكام التمهيدية إلا في وقت واحد مع الأحكام الفاصلة في الموضوع وضمن نفس الآجال ولا يوجد فيه ما يفيد أنه لا يجوز استئناف الأحكام الفاصلة في الموضوع إلا إذا تم استئناف الأحكام التمهيدية معها مما تكون معه المحكمة قد عللت قرارها تعليلا يطابق واقع الملف والوسيلة على غير أساس.

في شأن الوسائل الثانية والثالثة والرابعة مجتمعة:

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق الفصل 3 و345 من ق م م وتحريف الوقائع وفساد التعليل الموازي لانعدامه وخرق الفصلين 10 و11 من القانون رقم 90/25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات وخرق المادة 18 من القانون رقم 49/16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي او الحرفي وعدم ارتكازه على أساس بدعوى أن المحكمة المصدرة له أوردت تعليلا اعتبرت فيه<> في حين انه بالرجوع الى ملف النازلة وتصريحات الطرفين يتبين أنه لا يوجد فيه ما يفيد أن العقار موضوع النزاع مشيدة به بناية وأن الأمر يتعلق بمستودع تمارس فيه شركة (و. ن.) نشاطها التجاري, وأنها لما اعتبرت أن الأمر يتعلق بالرغبة في الهدم وإقامة جديدة بدل البناية الأولى رغم أن الأمر خلاف ذلك تكون قد حرفت موضوع النازلة و بنت قرارها على وقائع خاطئة لا أساس لها من الصحة. فحقيقة النزاع كما هو ثابت من الوثائق المدلى بها بالملف خاصة التصميم الى الهندسي ورخصة البناء يتعلق بمشروع بناء ثلاث مجموعات سكنية مما يفيد أن الأمر يتعلق بإنشاء تجزئة عقارية وتقسيم العقار الى مجموعة من البنايات.

كما أنه وخلافا لما نحت اليه المحكمة فإن الطاعنة سبق لها أن أدلت برخصة الهدم وإعادة البناء مسلمة لها من طرف الجهات الإدارية المختصة لازالت سارية المفعول مادام انه ليس هناك ما يفيد إلغاؤها أو سحبها من طرف الجهة المانحة لها أو من أي جهة إدارية أخرى, وانه عملا بمقتضيات الفصلين 10 و11 من القانون 90/25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات فإنه يؤخذ بتاريخ تسليم رخصة الهدم والبناء وليس بتاريخ تحريرها و وان الطالبة حسبما هو ثابت من وثائق الملف تسلمت رخصة البناء بتاريخ 2016/3/15 وباشرت إجراءات التقاضي بشأنها بتاريخ 2016/4/29 وهو تاريخ توصل المطلوبة بالإنذار بالإفراغ وبالتالي لم تمر مدة ثلاثة سنوات عن تاريخ تسليم الرخصة عملا بمقتضيات القانون رقم 90/25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الواجب التطبيق بخصوص الرخصة وليس القانون رقم 90/12 المتعلق بالتعمير. أضف إلى ذلك أن رخصة الهدم وإعادة البناء ممنوحة من أجل إنشاء ثلاث مشاريع سكنية ومادام الأمر كذلك فان القانون رقم 90/25 المتعلق بالمجموعات السكنية هو الواجب التطبيق في النازلة وان المادة 11 منه تنص على انه يسقط الإذن في القيام بالتجزئة سواء كان صريحا أو ضمنيا اذا انقضت ثلاث سنوات من تاريخ انتهاء اجل ثلاثة أشهر المشار اليه في المادة 8 دون أن يكون المجزئ قد أنجز أشغال التجهيز المشار اليها في

المادة 18 من هذا القانون. فالعبرة إذن في النازلة بعدم انصرام اجل ثلاث سنوات من تاريخ استلام الطالبة لرخصة البناء الذي لم يقع إلا بتاريخ 2016/3/15 هذه الرخصة التي لم تنص على أنه بعد فوات سنة تصبح لاغية وعديمة الأثر ولا أدل على ذلك أن الجماعة الحضرية بالدار البيضاء لم يسبق لها أن كاتبت الطالبة بشأن إلغاء الرخصة أو سحبها. كما أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه اعتمدت ضمن تعليلات قرارها على جزء من الفصل 18 من القانون رقم 49/16 دون جزئه الثاني لما اعتبرت أن الفصل 18 ينص على أنه يتعين على المالك الراغب في افراغ المحل للهدم وإعادة بناءه أو إفراغه لتوسعته أو لتعليته الإدلاء برخصة بناء سارية المفعول مسلمة له من الجهة المختصة والحال أن الطاعنة سبق لها أن أدلت برخصة الهدم وإعادة البناء مسلمة لها من الجهات الإدارية المختصة والتي لازالت سارية المفعول مادام انه ليس هناك ما يفيد إلغاؤها أو سحبها من طرف الجهة المانحة لها أو من أي جهة إدارية أخرى مما يتضح معه أن المحكمة التي لم تأخذ ما ذكر بعين الاعتبار تكون قد جانبت الصواب و بنت قضاؤها على أساس غير سليم, كما أنها عندما أغفلت تطبيق الفقرة الثانية من المادة 18 من القانون رقم 49/16 التي جاءت صريحة في ضرورة الاعتداد برخصة البناء طيلة سريان المسطرة أمام المحكمة ما لم يثبت المكتري ان الجهة المختصة قد سحبتها أو ألغتها تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا وخرقت الفقرة 2 من المادة 18 المشار اليها مادام ان النزاع مازال معروضا على القضاء وان رخصة البناء المدلى بها من طرف العارضة تبقى صلاحيتها سارية المفعول ما لم يبت في الملف مما يستوجب نقض القرار المطعون فيه.

لكن حيث ان محكمة الاستئناف التي ثبت لها من خلال رخصة البناء المدلى بها من طرف الطاعنة انها تم توقيعها بتاريخ 2013/9/2 وان بندها الثالث يشير أن مدة صلاحيتها محددة في سنة واحدة تبتدئ من تاريخ توقيعها واعتبرت ان الرخصة المذكورة انتهت صلاحيتها قبل ان تتوصل المطلوبة بالإنذار المبلغ اليها بتاريخ 2016/4/29 لمرور أكثر من سنة على تاريخ توقيعها ورتبت على ذلك إلغاء الحكم المستأنف قيما قضى به من مصادقة على الإنذار بالإفراغ و من تعويض وحكمت من جديد برفض الطلب المتعلق بهما تكون قد عللت قرارها بما يطابق واقع الملف ووثائقه خاصة بنود رخصة البناء المدلى بها بالملف التي بالرجوع اليها يتضح من بندها الثالث ان مدتها محددة في سنة واحدة تبتدئ من تاريخ توقيعها وليس من تاريخ تسليمها خلافا لما ورد في الوسيلة كما يتضح أن مدة صلاحيتها انتهت قبل ان تتوصل المطلوبة بالإنذار موضوع الدعوى بتاريخ 2016/4/29 وطبقت مقتضيات المادة 18 من القانون رقم 49/16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي او الحرفي تطبيقا سليما التي تنص مقتضياتها على رخصة البناء السارية المفعول التي تبقى منتجة لاثارها طيلة سريان المسطرة امام المحكمة لا على رخصة بناء انتهت صلاحيتها قبل سريان المسطرة فجاء قرارها معللا تعليلا سليما وكافيا ومرتكزا على أساس والوسائل مجتمعة على غير أساس ./.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.

Version française de la décision

Cour de cassation, Chambre commerciale, Arrêt n° 2/538, en date du 28/10/2021, dans le dossier commercial n° 2018/2/3/1091

Vu le pourvoi en cassation déposé le 16/05/2018 par la demanderesse susmentionnée, par l'intermédiaire de son avocat Maître Ahmed (S.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 1124 rendu le 05/03/2018 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca dans le dossier n° 2017/8206/5111.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile promulgué le 28/09/1974, tel que modifié et complété.

Vu l'ordonnance de mise en état et de communication du 14/10/2021.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique du 28/10/2021.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après la lecture du rapport par le conseiller rapporteur, Monsieur Saïd Chouguib, et l'audition des observations de l'avocat général, Monsieur Mohamed Sadek.

Après en avoir délibéré conformément à la loi :

Il résulte des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la défenderesse, la société (W.N.), a saisi le 15/08/2016 le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête dans laquelle elle exposait qu'elle louait à la défenderesse le local commercial sis à son adresse et que, le 29/04/2016, elle avait reçu de celle-ci un congé, dans le cadre du Dahir du 24 mai 1955, lui demandant de libérer le local loué au motif de sa volonté de le démolir pour le reconstruire. Or, considérant que les constructions que la défenderesse entendait démolir lui appartenaient en vertu du procès-verbal d'adjudication du 24/07/2007, le motif fondant le congé était dénué de tout fondement. Pour ces raisons, elle sollicitait, à titre principal, que soit prononcée la nullité du congé qui lui avait été notifié le 29/04/2016 et, à titre subsidiaire, qu'il soit ordonné avant dire droit une expertise afin de déterminer la valeur des constructions et équipements que comprenait le local loué et de fixer l'indemnité d'éviction due. La défenderesse a produit un mémoire en réponse accompagné d'une demande reconventionnelle, dans lequel elle a précisé que l'immeuble, composé d'un terrain sur lequel est édifiée une construction, lui appartenait, ce que confirmait le cahier des charges relatif à l'immeuble, lequel mentionnait que ce dernier se composait d'un terrain avec une construction à usage de bureaux, d'entrepôts, d'un restaurant, d'une citerne, d'un puits et d'un local de gardiennage, et qu'il était exploité à titre de location par la demanderesse principale pour un loyer mensuel de 5 000,00 dirhams. Elle a sollicité le rejet de la demande principale et, dans sa demande reconventionnelle, la validation du congé et l'éviction de la société (W.N.) et de tous occupants de son chef du local objet du litige. Après échange de conclusions, un jugement avant dire droit a été rendu, ordonnant une expertise réalisée par l'expert Mohammed (B.), qui a conclu dans son rapport à la fixation de l'indemnité d'éviction due à la somme de 7.042.391,30 dirhams. Après production par les parties de leurs conclusions après expertise et la mise en cause de la société (A.D.R.) par la demanderesse au motif que tous les actionnaires de cette dernière avaient cédé leurs actions à la société dont la mise en cause était demandée, celle-ci se substituant ainsi à la demanderesse, le jugement a été rendu. Il a condamné, sur la demande principale, la défenderesse à payer à la demanderesse principale une indemnité provisionnelle de 180.000,00 dirhams et ordonné son éviction du local objet du litige, tout en lui réservant son droit de retour dans le local après sa reconstruction et en fixant l'indemnité subsidiaire due en cas de privation de ce droit à la somme de 7.168.998,20 dirhams. Sur la demande reconventionnelle, il a validé le congé notifié à la défenderesse reconventionnelle le 29/04/2016 et ordonné son éviction du local litigieux, ainsi que celle de tous occupants de son chef. Sur la demande de mise en cause, il l'a déclarée irrecevable. Les sociétés (W.N.) et (R.A.) ont interjeté appel. La société (A.D.R.) a présenté une requête d'intervention volontaire, sollicitant sa substitution à la société (W.N.) dans l'instance. La Cour d'appel de commerce a rendu son arrêt qui a rejeté l'appel de la société (W.N.), infirmé le jugement entrepris en ce qu'il a validé le congé et alloué une indemnité, et, statuant à nouveau, a rejeté la demande sur ces points, le confirmant pour le surplus. C'est cet arrêt qui est frappé du présent pourvoi en cassation.

Sur le premier moyen :

La demanderesse au pourvoi reproche à l'arrêt la violation des articles 140, 142 et 345 du Code de procédure civile, au motif que l'acte d'appel déposé par la défenderesse au pourvoi ne contenait pas d'exposé des faits du litige au sens de l'article 142 du Code de procédure civile, se bornant à mentionner l'objet du litige et la date de réception du congé. Or, les dispositions dudit article étant d'ordre public, leur violation entraîne l'irrecevabilité de l'acte d'appel qui ne contient pas l'une des mentions qui y sont prescrites. De plus, la défenderesse au pourvoi n'a pas fait appel du jugement avant dire droit n° 1167, rendu en première instance le 20/10/2016, qui ordonnait une expertise évaluative éventuelle, alors que l'article 140 du Code de procédure civile n'autorise pas l'appel des seuls jugements sur le fond, mais impose d'interjeter appel des jugements avant dire droit en même temps que des jugements définitifs, ce que la défenderesse au pourvoi n'a pas respecté, rendant son appel irrecevable pour violation des dispositions de l'article 140 du Code de procédure civile. La demanderesse au pourvoi a soulevé cette violation devant la cour qui a rendu l'arrêt attaqué, mais celle-ci n'y a pas répondu, entachant ainsi sa décision d'une motivation insuffisante équivalant à un défaut de motivation et violant les dispositions de l'article 345 du Code de procédure civile.

Mais attendu que la cour d'appel, devant laquelle la demanderesse au pourvoi a soulevé le non-respect par l'appelante, la société (W.N.), des dispositions des articles 140 et 142 du Code de procédure civile, en déclarant l'appel de cette dernière recevable en la forme, a répondu au moyen soulevé par la demanderesse au pourvoi à cet égard. Cette réponse est conforme au contenu de l'acte d'appel présenté par la société (W.N.) qui, à son examen, révèle qu'il contenait un résumé des faits du litige et des motifs de l'appel. De plus, il n'y a aucune violation des dispositions de l'article 140 du Code de procédure civile, lequel énonce que les jugements avant dire droit ne peuvent être frappés d'appel qu'en même temps que les jugements sur le fond et dans les mêmes délais, et ne contient aucune disposition signifiant qu'il n'est pas permis de faire appel des jugements sur le fond sans interjeter simultanément appel des jugements avant dire droit. Par conséquent, la cour a motivé sa décision en conformité avec la réalité du dossier. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur les deuxième, troisième et quatrième moyens, réunis :

La demanderesse au pourvoi reproche à l'arrêt la violation des articles 3 et 345 du Code de procédure civile, la dénaturation des faits, une motivation viciée équivalant à un défaut de motivation, la violation des articles 10 et 11 de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, la violation de l'article 18 de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal, et un manque de base légale. Elle soutient que la cour qui a rendu l'arrêt a énoncé dans sa motivation que « … les faits de l'espèce concernent la démolition et la construction d'un nouveau bâtiment en remplacement du premier, et non la création d'un lotissement immobilier et le morcellement de terrains… », alors qu'il ressort du dossier et des déclarations des parties qu'il n'y a rien qui indique qu'une construction est édifiée sur l'immeuble objet du litige et qu'il s'agit d'un entrepôt où la société (W.N.) exerce son activité commerciale. En considérant qu'il s'agissait d'une volonté de démolir pour édifier une nouvelle construction en remplacement de la première, alors que la situation est autre, la cour a dénaturé l'objet du litige et a fondé sa décision sur des faits erronés et sans fondement. La réalité du litige, telle qu'établie par les pièces versées au dossier, notamment le plan d'architecte et le permis de construire, concerne un projet de construction de trois groupes d'habitations, ce qui signifie qu'il s'agit de la création d'un lotissement et du morcellement du terrain en un ensemble de constructions.

De plus, et contrairement à ce qu'a retenu la cour, la demanderesse au pourvoi avait déjà produit un permis de démolir et de reconstruire délivré par les autorités administratives compétentes, qui était toujours en cours de validité, puisqu'il n'existe aucun élément prouvant son annulation ou son retrait par l'autorité qui l'a délivré ou par toute autre autorité administrative. En application des dispositions des

articles 10 et 11 de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, c'est la date de délivrance du permis de démolir et de construire qui doit être prise en compte, et non sa date d'établissement. Or, il est constant, d'après les pièces du dossier, que la demanderesse a reçu le permis de construire le 15/03/2016 et a engagé la procédure judiciaire le 29/04/2016, date de réception du congé par la défenderesse au pourvoi. Par conséquent, un délai de trois ans ne s'était pas écoulé depuis la date de délivrance du permis, conformément aux dispositions de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, laquelle est applicable en ce qui concerne le permis, et non la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme. En outre, le permis de démolir et de reconstruire a été accordé pour la création de trois projets résidentiels. Dès lors, la loi n° 25-90 relative aux groupes d'habitations est celle qui doit s'appliquer en l'espèce, et son article 11 dispose que l'autorisation de lotir, qu'elle soit expresse ou tacite, est périmée si, à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date d'expiration du délai de trois mois visé à l'article 8, le lotisseur n'a pas réalisé les travaux d'équipement mentionnés à l'article 18 de cette loi. Ce qui importe donc en l'espèce est le non-écoulement d'un délai de trois ans à compter de la date de réception par la demanderesse du permis de construire, qui n'a eu lieu que le 15/03/2016. Ce permis ne précisait pas qu'il devenait nul et non avenu après un an. La preuve en est que la commune urbaine de Casablanca n'a jamais notifié à la demanderesse l'annulation ou le retrait du permis. Par ailleurs, la cour qui a rendu l'arrêt attaqué s'est fondée dans sa motivation sur une partie de l'article 18 de la loi n° 49-16, sans tenir compte de sa seconde partie, en considérant que l'article 18 énonce que le propriétaire désirant évincer pour démolition et reconstruction, ou pour surélévation ou agrandissement, doit produire un permis de construire en cours de validité délivré par l'autorité compétente. Or, la demanderesse au pourvoi avait déjà produit un permis de démolir et de reconstruire délivré par les autorités administratives compétentes, lequel était toujours en cours de validité, puisqu'il n'existe aucun élément prouvant son annulation ou son retrait par l'autorité qui l'a délivré ou par toute autre autorité administrative. Il apparaît ainsi que la cour, en ne prenant pas en considération ce qui précède, a statué à tort et a fondé sa décision sur une base non saine. De même, en omettant d'appliquer le deuxième alinéa de l'article 18 de la loi n° 49-16, qui énonce expressément que le permis de construire doit être pris en compte pendant toute la durée de la procédure devant le tribunal, à moins que le locataire ne prouve que l'autorité compétente l'a retiré ou annulé, elle a entaché sa décision d'une motivation viciée et a violé l'alinéa 2 de l'article 18 précité, étant donné que le litige est toujours pendant devant la justice et que la validité du permis de construire produit par l'exposante demeure en vigueur tant qu'il n'a pas été statué sur le dossier, ce qui justifie la cassation de l'arrêt attaqué.

Mais attendu que la cour d'appel, ayant constaté, à travers le permis de construire produit par la demanderesse au pourvoi, qu'il avait été signé le 02/09/2013 et que sa troisième clause indiquait que sa durée de validité était fixée à un an à compter de sa date de signature, a considéré que ledit permis avait expiré avant que la défenderesse au pourvoi ne reçoive le congé qui lui a été notifié le 29/04/2016, plus d'un an s'étant écoulé depuis sa date de signature. Elle en a déduit qu'il y avait lieu d'infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a validé le congé et alloué une indemnité, et, statuant à nouveau, de rejeter la demande y afférente. Ce faisant, elle a motivé sa décision en conformité avec la réalité du dossier et de ses pièces, notamment les clauses du permis de construire versé au dossier, dont l'examen de la troisième clause révèle que sa durée est fixée à un an à compter de sa date de signature, et non de sa date de délivrance, contrairement à ce qui est allégué dans le moyen. Il apparaît également que sa validité avait expiré avant que la défenderesse au pourvoi ne reçoive le congé objet de l'action le 29/04/2016. Elle a appliqué correctement les dispositions de l'article 18 de la loi n° 49-16 relative aux baux d'immeubles et de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, dont les dispositions visent un permis de construire en cours de validité qui continue de produire ses effets pendant toute la durée de la procédure devant le tribunal, et non un permis de construire dont la validité a expiré avant l'engagement de la procédure. Son arrêt est ainsi légalement et suffisamment motivé et repose sur une base légale. Les moyens réunis ne sont donc pas fondés.

PAR CES MOTIFS
La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne la demanderesse aux dépens.