

Bail commercial : le congé fondé sur la démolition du local doit être justifié par un projet de reconstruction et non par un simple lotissement du terrain (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67966	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5640
Date de décision 20211124	N° de dossier 2020/8206/4034	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Refus de la demande d'éviction, Nullité du congé, Motif du congé, Lotissement, Loi n° 49-16, Infirmité du jugement, Droit au maintien dans les lieux, Démolition et reconstruction, Congé, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant ordonné l'expulsion d'un preneur commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité du motif fondant le congé. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande d'éviction fondée sur un projet de démolition.

L'appelant soutenait que le motif invoqué par le bailleur n'était pas conforme aux dispositions impératives de la loi n° 49-16 relative aux baux commerciaux. La cour retient que les causes d'éviction sont limitativement énumérées par l'article 26 de ladite loi et que la démolition en vue d'un simple lotissement n'y figure pas.

Elle rappelle que le congé pour démolition n'est valable que s'il est justifié par un projet de reconstruction, ce afin de garantir le droit au retour ou à l'indemnisation du preneur. Faute pour le bailleur d'avoir produit le permis de construire et les plans requis attestant d'un tel projet, la cour juge le motif du congé illégitime et l'avis d'éviction nul.

Le jugement de première instance est par conséquent infirmé et la demande d'expulsion rejetée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه وفق ما سطر أعلاه .

وحيث أنه من جملة ما تمسك به الطاعن هو كون الإنذار الموجه إليه مخالف لمقتضيات المادة 26 من قانون 16-49.

وحيث ثبت صحة ما تمسك به الطاعن ذلك أنه وطبقا لمقتضيات المادة 6 من قانون 16-49 فإنه لا ينتهي العمل بعقود كراء المحلات والعقارات الخاضعة لهذا القانون إلا طبقا لمقتضيات المادة 26 بعده ويعتبر كل شرط مخالف باطلا، وأنه وبالرجوع إلى مقتضيات المادة 26 نجد أنها تنص على أنه يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية أن يوجه للمكثري إنذارا يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه اجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل يحدد هذا الاجل في خمسة عشر يوما إذا كان الطلب مبنيا على عدم أداء واجبات الكراء أو على كون المحل ايلا للسقوط.

ثلاثة اشهر اذا كان الطلب مبنيا على الرغبة في استرجاع المحل للاستعمال أو لهدمه واعادة بنائه أو توسعته أو تعليته أو على وجود سبب جدي يرجع لاخلال المكثري ببنود العقد.

وحيث أنه ومن اجل تحقيق الدعوى امرت المحكمة باجراء بحث حضره الطرفان ونائبهما بحيث صرح المصطفى (س.) اصالة عن نفسه ونياية عن باقي المستانف عليهم إن الارض عبارة عن اراض فلاحية بها بناية عشوائية ايلة للسقوط وان البلدية فرضت عليهم الهدم من اجل تجزئة الارض.

وحيث ثبت للمحكمة من خلال ما راج أمامها بجلسة البحث وكذا من الإنذار سند الدعوى ان سبب الافراغ هو الهدم من اجل تجزئة الأرض وهو سبب لا يندرج ضمن الاسباب الموجبة للإفراغ المنصوص عليها في المادة 26 أعلاه، على اعتبار ان الافراغ للهدم المنصوص عليه في المادة المذكورة هو هدم مقرون بإعادة البناء حتى يتسنى للمكثري ممارسة حق الرجوع المكفول له قانونا عند البناء أو الحصول على التعويض في حالة عدم وجود بناية مطابقة لمحلته وهو السبب الذي يستوجب على المالك الراغب في الافراغ للهدم وإعادة البناء الإدلاء برخصة بناء سارية المفعول مسلمة له من جهة المختصة وبالتصميم المصادق عليه من طرفها، وهي الوثائق الغير المتوفرة في الملف.

وحيث أنه استنادا لما ذكر أعلاه يكون السبب المؤسس عليه الإنذار سبب غير صحيح ويكون الحكم المستانف قد جانب الصواب لما قضى بالافراغ على الرغم من عدم صحة السبب الذي بني عليه الإنذار ويتعين الغاء الحكم المستانف والحكم من جديد برفض الطلب

وحيث يتعين تحميل المستانف عليهم الصائر.

لهذه الاسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علينا وحضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع: بالغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر.