

**Bail commercial : le congé pour
démolition est valable malgré
une erreur d'adresse dans la
requête initiale dès lors qu'elle a
été régularisée et que le permis
de construire vise l'ensemble
immobilier concerné (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 59845	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6336
Date de décision 20241219	N° de dossier 2024/8219/4166	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Validation du congé, Titre foncier, Requête en rectification, Régularisation de la procédure, Permis de construire, Loi 49-16, Infirmité du jugement, Indemnité d'éviction provisoire, Erreur matérielle, Congé pour démolition et reconstruction, Bail commercial, Adresse du local	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une action en validation de congé pour démolition, la cour d'appel de commerce se prononce sur la portée d'un acte réformateur et la validité d'un permis de construire. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande au motif d'une discordance entre l'adresse mentionnée dans le congé, celle figurant dans l'assignation initiale et celle visée par le permis de construire. L'appelant soutenait que l'erreur matérielle affectant l'assignation avait été valablement rectifiée et que le permis de construire, visant l'immeuble principal, couvrait le local commercial en cause. La cour retient que la rectification de l'adresse dans l'assignation par un acte réformateur régulier rend la demande recevable, dès lors que le congé initial visait bien le local objet du bail et n'était entaché d'aucune erreur. Elle juge en outre que le permis de construire visant l'immeuble dans sa globalité, identifié par son titre foncier, est suffisant pour justifier le projet de démolition, faute pour le preneur de prouver que son local se situe hors du périmètre de l'autorisation. Statuant par voie d'évocation, la cour constate que les conditions légales du congé pour démolition et reconstruction sont remplies au regard de la loi 49-16. Le jugement est par conséquent infirmé, la cour validant le congé, ordonnant l'expulsion du preneur et condamnant le bailleur au paiement de l'indemnité d'éviction provisionnelle.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به الجهة المستأنفة بواسطة دفاعها بتاريخ 26/06/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 4332 الصادر بتاريخ 20/12/2023 عن المحكمة التجارية بالرباط في الملف عدد 2176/8207/2023 والقاضي: في الشكل: بعدم قبول الدعوى وتحميل رافعيها الصائر.

في الشكل :

في المقال الاستئنافي:

حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف.

وحيث إن الاستئناف قدم مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا أجلا و صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في المقال الصلاحي:

حيث إن الطلب قد قدم مستوفيا لكافة شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

ويستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن الجهة المستأنفة تقدمت بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 16/09/2023، والذي تعرض فيه ان المدعى عليهم يكترون من مورثهن المحل التجاري الكائن بعنوانهم أعلاه بسومة قدرها 1050.00 درهم شهريا و انهن يرغبن في هدم المحل و إعادة بنائه و وجهن للمدعى عليهم إنذار بذلك بقى بدون جدوى لأجله يلتمسن الحكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليهم و تبعا لذلك الحكم عليهم بالإفراغ للهدم وإعادة البناء من المحل التجاري الكائن رقم 82 شارع محمد الخامس باب فاس القنيطرة هو و من يقوم مقامهم ولو بإذنهم و من سائر أمتعتهم وشواغلهم و تحميل المدعى عليه الصائر.

و بناء على مذكرتي نائب المدعيات للإدلاء بوثائق بجلستي 2672023 و 01112023 و التي أرفقت ب: شهادة ملكية و تصميم هندسي و إنذار و محضر تبليغه و رخصة بناء و صورة فوتوغرافية، ملتمسا ضمها للملف و استدعاء كل من محمد (خ.) الساكن بشارع محمد الخامس 78 باب فاس القنيطرة و مصطفى (ع.) الساكن بشارع محمد الخامس 76 باب فاس، و ذلك لإثبات العلاقة الكرائية مع المدعى عليها.

و بناء على المقال الاصلاحى لنائب المدعيات بجلسة 08112023 و المؤدى عنه الرسوم القضائية و الذي التمس من

خلاله الاشهاد بإصلاح المقال بخصوص عنوان المدعى عليهم و ذلك يجعله الرقم 80 شارع محمد الخامس باب فاس القنيطرة، بدلا من ما هو مدون في المقال الافتتاحي و اصلاح اسم المدعى عليهم بجعله أو بائش (ع.) بدل أبيض (ع.)، واحتياطيا إجراء خبرة عقارية.

و بناء على مذكرة جوابية لنائب المدعى عليهم ذ. العيرش بجلسة 13122023 أكد من خلالها أن المقال تشويه عدة اختلالات شكلية بدأ باسم مورث المدعى عليهم الذي كان يسمى قيد حياته أوبائش (ع.) و ليس عبيد، و وصولا إلى شكليات توجيه الإنذار، وغيرها (رفقته صورة من رسم الازائة)، و في الموضوع فإن المحل عبارة عن مطعم بشارع محمد الخامس بالقيظرة، و هو مصدر العيش الوحيد للعارضين، و هم يؤدون واجبات الكراء بانتظام، و ان الغاية من الدعوى هي المضاربة العقارية، واستفزاز العارضين، ملتصا بالحكم بعدم قبول الدعوى شكلا و رفضها موضوعا. و أرفقت المذكرة بصورة من رسم اراءة وثلاث وصولات كراء.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته الجهة الطاعنة وجاء في أسباب استئنافها أن محكمة الدرجة الأولى عللت قضاءها بكون المحل المراد افراغه يتواجد بالرقم 82 بينما يتعلق الانذار بالمحل رقم 80 وان تصحيح المقال لا يفضي الى تصحيح الانذار بالإضافة الى ان رخصة البناء تهم العقار المتواجد بالرقم 78 وان ما ذهب الىه محكمة الدرجة الأولى لا يستقيم على اساس سليم بل يتأكد من خلاله انها لم تتفحص وثائق ملف النازلة قبل اصدار الحكم ذلك انه بالرجوع الى الإنذار المؤسسة عليه دعوى الافراغ سيتضح للمحكمة ان الامر يتعلق بالمحل ذي الرقم 80 شارع محمد الخامس باب فاس القنيظرة وهذا الرقم هو الذي يعتمره الطرف المستأنف عليه على وجه الكراء ويستغله كمطعم وقد أدلوا بوصولات الكراء لإثبات صفة تواجدهم بالمحل وانه بالرجوع الى وثائق النازلة سيتبين ان الجهة العارضة بادرت الى اصلاح مقالها الافتتاحي الذي تسرب إليه خطأ مطبعي حيث ورد به رقم 82 وطلبت اعتبار المحل المطلوب افراغه هو ذي الرقم 80 انسجاما مع الانذار المبلغ للمدعى عليهم وذلك بمقتضى مقالها الاصلاحى المؤدى عنه المؤرخ في 2023/11/07 وبواسطته طالبت ايضا اصلاح اسم المدعى عليهم بجعله ورثة أوبائش (ع.) عوض ابيش (ع.) ويتضح ان محكمة الدرجة الأولى تعاملت بشكل انتقائي مع مقال الجهة العارضة الاصلاحى بحيث أخذت بإصلاح هوية المدعى عليهم ولم تأخذ بطلب إصلاح رقم المحل موضوع الدعوى على الرغم ان هذا الاصلاح ينسجم مع الانذار المؤسسة عليه الدعوى بجعل رقم المحل التجاري هو 80 وليس 82 وان اصلاحها هذا بخصوص الرقم لا يتجه الى اصلاح الانذار بل الى اصلاح المقال الافتتاحي للدعوى لكون الانذار صحيح وكذا محضر تبليغه خلافا لما نحتة محكمة الدرجة الأولى وهو ما يجعل حكمها غير مرتكز على اساس سليم موجب لإبطاله ومن ناحية أخرى فإن ما ذهب الىه محكمة الدرجة الأولى من كون رخصة البناء تخص عقارا يتواجد بالرقم 78 فهذا التعليل مرود من أصله لكون الرقم 78 هو المدخل الرئيسي للرسم العقاري 22546/ر المستخرج منه المحل التجاري الذي يعتمره الطرف المدعى عليه على وجه الكراء وهو جزء من الرسم العقاري المذكور بالإضافة الى محلات تجارية أخرى وان الجهة المدعى عليها تعلم يقينا ان المحل موضوع النزاع ذي الرقم 80 مستخرج من الرسم العقاري اعلاه الذي مدخله الرئيسي هو 78 وبالتالي لم يناعز الطرف المدعى عليه بشأن هذه النقطة التي اثارها المحكمة تلقائيا وأن الهة الطاعنة ستدلي بما يفيد كون المحل موضوع الدعوى هو جزء من الرسم العقاري 22546 / ر وان الرقم 80 متفرع عن العقار الكلي ذي المدخل 78 وبالتالي فإن رخصة البناء ان اشارت الى الرقم 78 فهو يتعلق بالعقار ككل ذي الرسم العقاري اعلاه وبالتالي فإن هذه النقطة التي اثارها المحكمة تلقائيا لا تأثير لها على طلب الجهة الطاعنة ولا يمكن أن تفضي الى التصريح بعدم قبول طلبها لذلك تلتمس الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم للجهة العارضة وفق طلبها وتحميل المستأنف عليهم المصاريف .

وأرفق المقال بنسخة من الحكم.

وبناء على المقال الاصلاحى مرفق بتصميم المدلى به من طرف الجهة المستانفة بواسطة نائبيها بجلسة 26/09/2024 مفاده أنه تسرب الى مقالها خطأ مطبعي بفقرة اوجه الطعن إذ ورد بها "أوجه الطعن بالتعرض" وانها تبادر الى إصلاح مقالها وذلك باعتبار اوجه الطعن بالاستئناف هو الصحيح بدلا عن اوجه الطعن بالتعرض الى جانب ذلك فإنها تدلي تبعا لأوجه دفاعها المسطرة بالمقال الاستئنافي بتصميم طبوغرافي يبين ان الرسم العقاري 22546 المتواجد به المحل موضوع الدعوى له مدخل رئيسي ذي الرقم 78 يوصل الى خلفية العقار بينما الواجهة الامامية بها محلات تجارية ومن ضمنها الرقم 80 موضوع الدعوى التابع للرسم العقاري اعلاه لذلك تلتمس الجهة العارضة تمتيعها بما ورد في طلبها هذا ومقالها الاستئنافي.

وبناء على مذكرة جواب خلال المداولة المدلى بها من طرف المستانف عليهم بواسطة نائبيهم بجلسة 12/12/2024 جاء فيها أنه خلافا لما جاء في طعن المستأنفين ان الحكم الابتدائي قضى بما يجب من الناحية القانونية والواقعية وان الاستئناف المقدم هو الذي لا يبني على

أي أساس ذلك ان الدعوى موضوع الملف الحالي تروم إفراغ العارضين محلهم التجاري الكائن بالرقم 80 شارع محمد الخامس القنيطرة وان الانذار الموجه لهم في هذا الإطار تضمن على ان المحل التجاري للعارضين بالعنوان 82 شارع محمد الخامس القنيطرة وان رقم المحل 82 الوارد في الانذار لا يخص العارضين ولا علاقة لهم به وان اصلاح المستأنفين لمقال دعواهم من حيث عنوان المحل التجاري المطلوب افرغه لن يسري على الانذار المتوصل به من طرفهم بتاريخ 22/02/2023 و لا يمكن ان ينال منه شيئاً وان الانذار الذي اسست عليه دعوى المصادقة يتضمن إفراغ محل تجاري مغاير للوارد بالإنذار المبلغ للعارضين وان الانذار الذي توصل به العارضون يتضمن إنذاراً بافراغهم محلاً تجارياً لا علاقة لهم به اطلاقاً كما هو ثابت من خلال نسخة عقد الكراء وان عنوان المحل التجاري الوارد في الانذار غير العنوان الوارد في مقال دعوى المصادقة عليه وانه لا يمكن تدارك خطأ وارد بالانذار بإصلاح مقال دعوى المصادقة عليه وان المحل التجاري المشار الى عنوانه بالإنذار يحمل رقم 82 وهو محل يخص الغير ولا علاقة له بالعارضين وغير معنيين به بالمرّة ومادام الإنذار المتوصل به من طرف العارضين هو الأساس الذي بنيت عليه دعوى المصادقة باطلاً ومعيباً فان دعوى الموضوع المتعلقة بالمصادقة عليه تكون بدورها معيبة ويتعين التصريح بعدم قبولها فضلاً عن ذلك انه بالرجوع الى الوثائق المدلى بها من قبل المستأنفين في الملف والمدعمة أساساً لطلب الافراغ نجدها لا تشير الى عنوان المحل التجاري للعارضين وتبعاً للعلة الواردة بالإنذار المبلغ للعارضين بتاريخ 2023/02/22 فان دعوى المصادقة عليه تكون معيبة شكلاً ويكون بذلك الحكم الابتدائي المطعون فيه قد صادف الصواب فيما قضى به لذلك يلتمس العارضون تأييد الحكم المتخذ وتحميل الصائر على رافعه.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 12/12/2024 تخلف دفاع المستأنف عليهم رغم الاعلام فتقرر اعتبار الملف جاهزاً و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 14/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث بسط الطرف الطاعن أسباب استئنافه وفق ما ورد أعلاه.

وحيث تمسكت المستأنفات أن المحل رقم 80 هو الذي يعتمره المستأنف عليهم وأنهن بادرن الى اصلاح مقالهن خلال المرحلة الابتدائية وذلك باصلاح رقم المحل اضافة الى هوية المطلوبين في الدعوى، وانه ولما كانت العلاقة الكرائية بين طرفي النزاع انصبت على المحل رقم 80 وفق ما ورد بعقد الكراء المستدل به وهو نفسه المحل المطالب بافراغه بمقتضى الانذار المبلغ للمطلوب ضدهم بتاريخ 22/02/2023 فان ما عللت به محكمة البداية حكمها من كون تصحيح العنوان بمقال الدعوى لا يصحح الانذار يبقى على غير اساس طالما ان عنوان المحل المدعى فيه ورد صحيحاً بالانذار ولم يشبهه أي خطأ وان ما شاب عريضة الدعوى من خلل فقد تم تصحيحه بمقتضى المقال الاصلاحى المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 20/09/2024 وبتدارك الخلل يعد المقال كما لو نشأ صحيحاً وتكون تبعاً لذلك محكمة البداية قد جانبت الصواب فيما قضت به من عدم قبول الطلب وهو ما يوجب إلغاء بخصوص ذلك والحكم من جديد بقبوله شكلاً.

وحيث انه وطبقاً للفصل 146 من ق.م.م فاذا ابطلت محكمة الاستئناف او ألغت الحكم المطعون فيه وجب عليها ان تتصدى للحكم في الجوهر اذا كانت الدعوى جاهزة للبت فيها.

وحيث ان الثابت من محتويات الملف ان الجهة المستأنفة عملت على توجيه انذار بالافراغ للطرف المستأنف عليه تأسيساً على رغبتها في هدم العقار وإعادة بناءه مدلية بشهادة الملكية والتصميم الهندسي فضلاً عن رخصة البناء موضوع القرار عدد 1930/2023 والمؤرخة في 18/10/2023.

وحيث انه وباستقراء رخصة البناء المشار اليها يتضح بأنها تتعلق بالعقار ذو الرسم العقاري TF22546/R الواقع برقم 78 شارع محمد الخامس القنيطرة وأن المحل المطلوب إفراغه يتواجد ضمن الرسم العقاري المشار اليه وأن الطرف المستأنف عليه ولئن تمسك بكون المحل المدعى فيه لا علاقة له به فقد استنكف عن اثبات ان المحل الكائن برقم 80 شارع محمد الخامس القنيطرة كما ورد بالسجل التجاري والمدلى به من قبله لا يقع ضمن وعاء الرسم العقاري المطلوب هدمه وإعادة بنائه خاصة وان الطاعنات قد أدلن بتصميم يثبت

ان العقار يحمل الى جانب رقم 78 بالنسبة لمدخله الرئيسي الارقام 80-81 و 82 المتعلقة بالمحلات التجارية المتواجدة به وأن محكمة البداية حينما اعتبرت ان رخصة البناء تتعلق بعقار غير موضوع الدعوى لم تجعل لقضائها من اساس.

وحيث ان الثابت ان الطرف المستأنف قد ضمن الانذار المبلغ للمستأنف عليهم بتاريخ 22/02/2023 رغبته في انتهاء عقد الكراء لأجل الهدم واعادة البناء والذي تؤطره مقتضيات المادة 9 من قانون 16-49 والتي تخول للمكري الحق في رفض تجديد العقد شريطة اثبات تملكه للعقار لمدة لا تقل عن سنة من تاريخ الانذار وادائه للمكثري تعويضا مؤقتا عن الافراغ يوازي كراء ثلاث سنوات يحسب على أساس السومة المعمول بها وقت الافراغ كما يتعين عليه الادلاء برخصة البناء سارية المفعول مسلمة من الجهة المختصة وبالتصميم المصادق عليه من طرفها وفق ما نصت عليه المادة 18 من نفس القانون إضافة إلى منح المستأنف عليهم أجل ثلاثة أشهر للافراغ طبقا لما نصت عليه المادة 26 منه.

وحيث ان الجهة الطاعنة وباستيفاءها للشروط السالف ذكرها وادلائها بالتصميم ورخصة البناء والتي يعتد بها طيلة سريان المسطرة ما لم يثبت سببها أو الغاؤها من قبل الجهة المختصة يكون ما أسست عليه انذارها من أسباب جديا وهو ما يستتبع بالتالي المصادقة عليه والاستجابة للطلب.

وحيث انه وطبقا للمادة 9 من قانون 16-49 فان المكري ملزم بأدائه للمكثري تعويض مؤقت عن الافراغ يوازي كراء ثلاث سنوات يحسب على اساس السومة المعمول بها وقت الافراغ وطالما أن السومة الكرائية للمحل المدعى فيه تصل الى 1050,00 درهم حسب الثابت من وصل الكراء المدلى به من قبل الطرف المكثري فان التعويض المستحق طبقا للمادة 9 المشار اليها يتحدد فيما قدره 37.800,00 درهم.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهم الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف والمقال الاصلاحى.

في الموضوع باعتباره والغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب والحكم من جديد بقبوله شكلا وفي الموضوع بالمصادقة على الانذار بالإفراغ المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 22/02/2023 والحكم بإفراغهم ومن يقوم مقامهم أو يادئهم من المحل الكائن برقم 80 شارع محمد الخامس باب فاس القنيطرة مع أداء الطرف المستأنف لفائدتهم تعويض يعادل كراء ثلاث سنوات في حدود مبلغ 37.800,00 درهم وتحميل المستأنف عليهم الصائر.